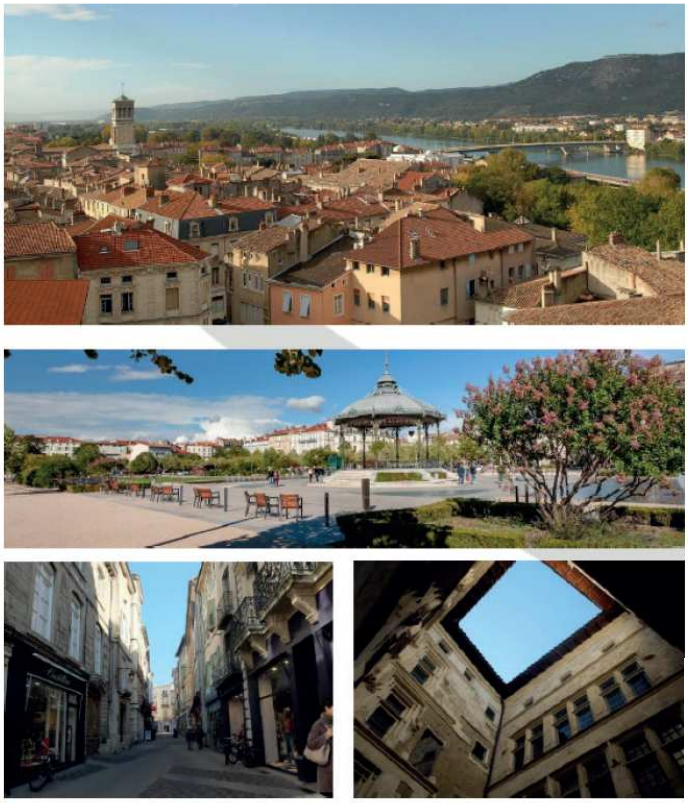
VERDI Designer de territoires

VILLE DE VALENCE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°1 :

RAPPORT DE PRESENTATION

Partie II : Justification des choix retenus

PLU arrêté en Conseil Municipal le 13 décembre 2021

PLU approuvé en Conseil Municipal le 21 novembre 2022

SOMMAIRE

I-CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 4

I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 5

I.1. Le contexte législatif et réglementaire du PADD.....5

I.2. Le rôle du PADD de Valence 6

I.3. Le cadre du nouveau projet politique valentinois..... 6

I.4. La construction du PADD 13

II-MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 23

II. 1. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES 24

II.1.1 Les grands principes de la délimitation des zones.....24

II.1.2. Justifications de la délimitation des zones U et AU 39

II.1.3. Justifications de la délimitation des zones A et N.....55

II.1.4. Principales évolutions apportées à la délimitation des zones entre le PLU actuellement en vigueur et le futur PLU 63

II-1.5. Justifications des éléments de sur-zonage (prescriptions réglementaires)..... 68

II-2. MOTIFS DE LA DEFINITION DES REGLES 101

II.2.1 La prise en compte de l'évolution de la législation 101

II.2.1 Les règles applicables aux zones et leurs justifications..... 102

II.2.2 Les règles communes aux zones 122

II-3. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGROAMMATION..... 126

II-3.1 Le contexte législatif et réglementaire des OAP..... 126

II-3.2. La méthodologie..... 126

II-3.3 Le contenu des OAP 131

II-3.4 Les OAP : une traduction réglementaire des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....131

III-DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 147

III.1. RAPPEL DES ENJEUX REGLEMENTAIRES DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 148

III.1.1. Rappel des objectifs du SCot du Grand Rovaltain..... 148

III.1.2. Rappel des objectifs du SRADDET 148

III.2. UNE METHODOLOGIE EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES.....149

III.2.1 La répartition de la production de logements et de la consommation foncière à destination de l'habitat 149

III.2.2 Le développement économique et de la consommation foncière associée.....152

III.3. BILAN DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 154

III.3.1. Rappel de la consommation foncière passée (2010-2020)..... 154

III.3.2 Synthèse du projet communal (2021-2031) et réponses aux objectifs réglementaires..... 155

IV- COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR 156

I- CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

I.1. Le contexte législatif et réglementaire du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Son contenu a été modifié par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, puis par l'article 194 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant Lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience).

Désormais, le PADD définit, conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal.

Plus précisément, le PADD définit :

« *1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[…] » → <u>les deux derniers alinéas de l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme ne concernent pas Valence</u>

I.2. Le rôle du PADD de Valence

Le rôle assigné au PADD valentinois est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement à l'échelle du territoire communal, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage, la transition énergétique[1] ainsi que l'action face au dérèglement climatique[2].

Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité et en cohérence avec le projet politique.

Le PADD de Valence s'inscrit dans une démarche de Développement Durable ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

C'est une politique qui vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine. Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle communale permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, la compétitivité économique, l'efficacité fonctionnelle et la protection de l'environnement.

Le PADD expose donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur l'intercommunalité, en articulation avec les documents de planification ou contractuels thématiques dont le contexte a été établi plus tôt, notamment le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes[3] adopté le 20 décembre 2019 par le Conseil Régional puis approuvé par arrêté du Préfet de région le 10 avril 2020.

I.3. Le cadre du nouveau projet politique valentinois

I-3.1 <u>Rappel des objectifs de la révision du PLU de Valence</u>

<u>La révision du PLU a été motivée par les objectifs inscrits dans la délibération de prescription du PLU en date du 16 décembre 2019</u> :

« Mettre en œuvre les recommandations ci-dessus, issues de l'évaluation du PLU.

- Rendre compatible le PLU avec le SCOT, le PLH, le PDU, le PCAET, le PRU 2. ;
- Apaiser la ville :
    - Par une urbanisation raisonnée, en protégeant les zones moins denses d'habitat pavillonnaires en cœur des quartiers, en respectant les spécificités et l'identité de chaque quartier et en stoppant l'étalement urbain ;
    - Par des règles portant une attention à la qualité architecturale des bâtiments et par la diversification des formes urbaines ;

[1] Intégration de la notion de « réseaux d'énergie* » au PADD des PLU (*électricité, gaz, éolien, géothermie, photovoltaïque, chauffage urbain, réseaux de climatisation) dans le respect de la Loi relative à la Transition Energétique pour une Croissance Verte (TCEV) du 17 août 2015.

[2] Renforcement des « objectifs de réduction d'artificialisation des sols » au PADD des PLU dans le respect de la Loi portant Lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience) du 22 août 2021.

[3] Les justifications de la compatibilité du PLU de Valence avec le document supra communal du SRADDET Auvergne Rhône-Alpes sont présentées dans la pièce du présent Rapport de présentation relative à l'**Evaluation Environnementale**

- Par la protection et la mise en valeur des éléments patrimoniaux et historiques de la Ville.

- Protéger la ville et les habitants par la transition écologique :
  - Par un renforcement des règles en faveur de la transition écologique en termes de mobilité, de végétalisation de la ville et de traitement des ilots de chaleur, de bâtiments à faible empreinte énergétique ;
  - Par la préservation et la protection des zones agricoles, des écosystèmes naturels, des continuités écologiques et des canaux. ;
  - Par la mise en valeur et la protection des paysages remarquables de la Ville ;
  - Par des orientations favorisant l'économie et l'agriculture de proximité, valorisant les centralités de proximité existantes et stoppant le développement de nouvelles zones commerciales de périphéries.

- Agir pour une ville équilibrée et attractive :
  - Par une stratégie de développement rationalisée et équilibrée des zones d'activités ;
  - Par un juste équilibre économique entre les zones commerçantes et tertiaires du Centre-Ville et zones périphériques ;
  - Par un renforcement des sites universitaires de la ville, plus lisibles et fonctionnels. »

I-3.2 Des enjeux du diagnostic à la définition du projet territorial à l'horizon 2031

Après avoir dressé un diagnostic sur le territoire valentinois et mené divers temps de concertation avec les Valentinois, notamment les 13 réunions publiques de septembre 2020, eu égard au contexte sanitaire particulièrement défavorable à l'organisation de manifestations larges et rassembleuses, les enjeux mis en avant ont permis de travailler les orientations qui permettront d'aiguiller son développement dans les 10 ans à venir, dans le respect des objectifs municipaux inscrits dans la délibération de prescription de révision du PLU.

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Valence s'est ainsi appuyée en premier lieu sur la collaboration étroite des différents élus de la Ville et de leurs services afférents.

Puis au travers des dispositifs de concertation mis en place courant 2021, les propositions des habitants ont ensuite réinterrogé cette vision de la ville, et mis en avant des perspectives qu'il leur semblait indispensable d'intégrer au projet de PLU. La participation habitante a été riche et leurs réflexions porteuses pour le projet valentinois :

- près de 1000 contributions ont été émises sur la carte participative « Debatomap » ;
- 60 personnes ont participé aux différents ateliers de concertation ;
- environ 400 habitants ont assisté aux premières réunions publiques.

Aussi, le PADD a été discuté et amendé à l'occasion des temps d'échanges et des réunions de travail tenus avec les partenaires associés et consultées dans le cadre de cette mission, à l'échelle locale (Valence Romans Agglo, SCoT du Grand Rovaltain, Valence Romans Déplacement, associations locales et comités de quartier…) comme à l'échelle élargie (DDT, Chambre d'agriculture, Conseil Départemental…).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi constitué reflète les préoccupations mises en avant. Il a enfin été présenté au cours de 13 réunions publiques de

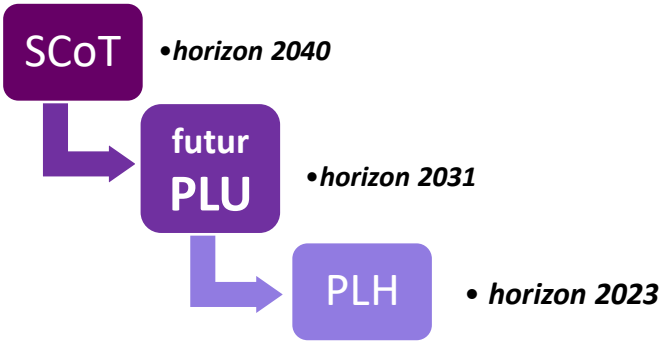
septembre 2021, permettant de recueillir les remarques des habitants et d'amender et préciser le projet initial en fonction de leurs retours.

I-3.3 Le scénario de développement retenu

Dès le début de la construction du PADD, il est apparu nécessaire de réadapter l'objectif démographique du PLU actuel. En effet, l'évaluation menée sur le document en vigueur a rapidement conclu que « l'objectif de croissance de 1 % apparaît clairement non pertinent car inatteignable », tout comme le nombre de logements nouveaux à produire par an qui en découlait. Restait donc à imaginer pour Valence quel objectif démographique pouvait sembler réaliste mais également répondre à la politique de développement souhaitée par la ville, conciliant conservation d'un cadre de vie agréable pour les Valentinois(es) et capacité des équipements à répondre à cet accueil de population nouvelle. Il s'agissait également de réadapter cet objectif démographique (et les perspectives de construction de logements en découlant) au regard du contexte territorial, ce qui se traduit par la proposition d'un nouvel équilibre dans la répartition de la croissance entre la ville de Valence et sa périphérie.

En lien avec les dispositions liées aux zones d'urbanisation future, régies par le Code de l'urbanisme, il a été proposé de fixer les objectifs de développement à une période de 10 ans (2021-2031).

Ce choix permet d'une part de tenir compte de l'évolution du territoire depuis la mise en place du SCoT du Grand Rovaltain et du PLH à l'échelle de l'agglomération[4] (exigences de compatibilité), et d'autre part de proposer une échéance médiane comparé aux horizons d'application de ces deux documents cadres.



Le projet de développement démographique et sa déclinaison en offre de logements se présentent de la façon suivante.

- **Un objectif démographique fixé à +0,6 % par an en moyenne à l'horizon 2031**

Le développement de la ville est pensé selon un objectif de croissance de population de 0,6% par an entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2031. La ville a cœur de mener un projet de développement plus réaliste, en prenant en compte ses atouts mais aussi ses limites pour atteindre véritablement les objectifs qu'elle se donne à l'horizon 2031. Preuve en est néanmoins de l'ambition du projet de développement, l'objectif de croissance proposée entre 2021 et 2031 est supérieur à celui observé sur les 10 dernières années (+0,4% par an), qui lui-même avait connu un regain comparé aux décennies précédentes. De plus, elle est compatible avec le PLH et le SCOT en vigueur (0,69% sur un périmètre plus large intégrant les communes au contact immédiat).

[4] Les orientations futures du projet de PLH 2023-2029 n'étaient pas affinées au moment de finaliser le dossier de révision du PLU.

Les différents scénarios de croissance démographique projetés à +0,7% voire +0,8% par an ne correspondent pas à un projet réaliste pour les dix prochaines années. La capacité du territoire à se densifier et à se renouveler ne présente véritablement pas assez de disponibilités foncières et bâties pour garantir de tels objectifs. Le diagnostic foncier mené à l'échelle fine dans la ville a identifié, à moyen terme, une possibilité maximale de 2 800 logements à créer au sein de l'enveloppe urbaine. Cette hypothèse « haute » est celle qui a été choisie par la ville dans son projet urbain, ce qui donne un premier indicateur de l'engagement pris par la ville pour limiter fortement la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour autant, cette production de logements reste insuffisante pour répondre intégralement à la croissance démographique espérée de +0,6% par an à l'horizon 2031.

- **Une production de 3 500 logements nécessaire en réponse à l'objectif démographique**

Ainsi, la traduction concrète de l'objectif démographique fixé par la ville en production de logements est importante : la production d'environ 3 500 logements est nécessaire.

Ce sont notamment les indicateurs sociodémographiques et particulièrement les mécanismes de consommation du parc de logements à Valence qui impactent notablement le besoin de logements nécessaire à l'atteinte de cet objectif démographique. Plusieurs facteurs sont avancés :

- La baisse déjà constatée du nombre moyen de personnes par résidence principale RP), qui devrait se poursuivre pour atteindre 1,9 personne en moyenne par RP à l'horizon 2031 ;
  - ➔ *Impact majeur sur la nécessite de production de logements*
- Le phénomène de variation des résidences secondaires, qui a fortement augmenté au cours de cette dernière décennie, devraient naturellement connaître une situation plus stabilisée à l'horizon 2031 voire une augmentation proportionnellement plus limitée, tant la croissance de ce parc a été remarquable.
- La vigilance sera de mise sur l'évolution du parc de logements vacants, dont l'ambition de reconquête portée par la ville devrait traduire une baisse d'ici 2031.

Par conséquent sur la période 2021-2031, il existe assurément un besoin de production de logements pour garantir le niveau démographique de Valence à son niveau actuel (environ 65 250 habitants en 2020). En effet, les autres indicateurs résultant de l'application des mécanismes du parc futurs seront loin de compenser celui de la baisse de la taille des ménages. Ce nombre de logements, nécessaire au maintien du nombre actuel d'habitants, en dehors donc de toute croissance démographique, est évalué à environ 1180 unités à l'horizon 2031, soit 118 par an en moyenne. Il représente ainsi environ 1/3 de la production totale de logements attendus ces 10 prochaines années.

- **Une production de logements diversifiée, répondant à plusieurs objectifs d'accueil**

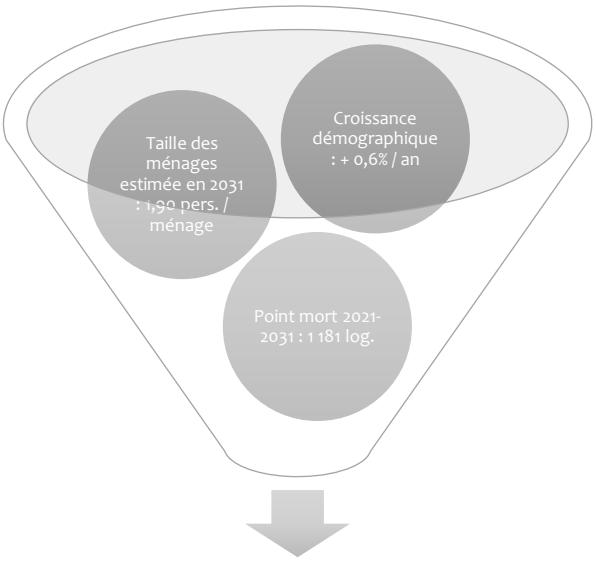
Le projet de développement vise autant à respecter le cadre règlementaire national en vigueur que les orientations des documents-cadres s'appliquant plus localement. La production de logements envisagée par la ville à l'horizon 2031 intègre une volonté forte de mobilisation des opportunités foncières et bâties présentes au sein de la ville, représentant 80 % de la production totale de logements à 2031, dont 300 logements pour le réinvestissement du parc vacant conformément aux objectifs du SCoT et du PLH. De plus, le projet traduit l'engagement de poursuivre la diversification du parc de logements en visant la réponse à de nombreux publics, valentinois ou qui envisagent de le devenir.

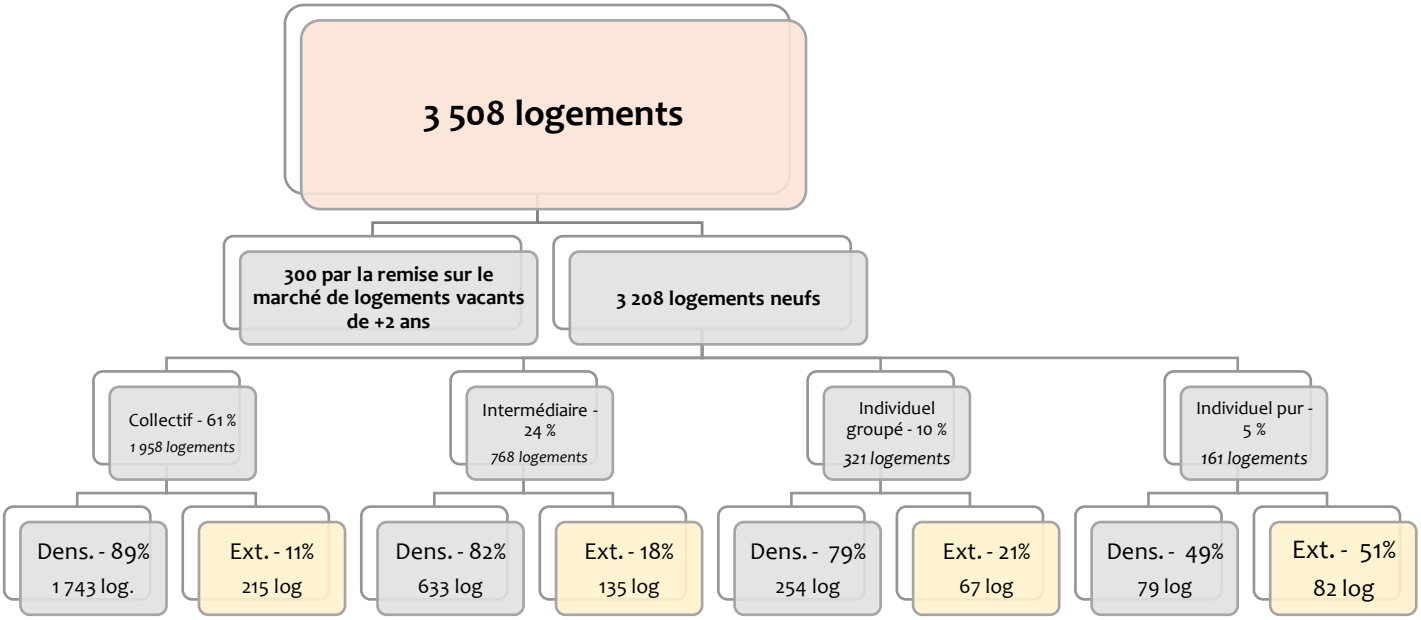
Concernant les densités prévues pour les surfaces en extension, la ville met en avant une vision pragmatique et adaptée. Pour rappel, les densités demandées au sein des documents cadres (exigence de 50 log./ha minimum sur l'ensemble de la ville) ne correspondent pas attentes d'aménagement actuelles notamment du fait de l'absence de distinction entre les densités brutes / mathématiques et les densités nettes / vécues. Le projet valentinois tend à privilégier l'approche de la densité nette / vécue, notamment en favorisant les espaces verts communs, les aménagements de qualité. En l'espèce, le projet prévoit une densité nette en accord avec les objectifs supra-communaux :

Diagnostic 2010-2020		**Projet de PLU 2021-2031**		
Densité retenue dans le PLU	Densité des logements autorisés entre le 01/01/10 et le 06/04/20	Densité en densification	Densité en extension	**Densité globale**
Concerne uniquement les parcelles nouvellement artificialisées (dents creuses et extension), logements commencés	Tous projets confondus (y compris sur parcelles déjà artificialisées)	A l'intérieur de l'enveloppe urbaine, tous projets sauf division parcellaire	A l'extérieur de l'enveloppe urbaine	**Global, tous projets hors division parcellaire**
48 log/ha	58 log./ha	74 log./ha si prise en compte bâti mutable	51 log. /ha (densité nette)	**69 log. /ha**

▪ Synthèse illustrée du scénario retenu et de la production de logements en découlant

Synthèse globale des objectifs chiffrés résultant du scénario retenu à l'horizon 2031 :





Déclinaison par période des objectifs chiffrés du scénario retenu :

→ Compatibilité avec l'horizon PLH d'ici 2023, puis avec l'horizon SCoT jusqu'à échéance du futur PLU

			Du 1er janv. 2021 au 31 déc. 2023 - 3 ans			DU 1er janv. 2024 au 1e mars 2031 - 7 ans	
			Sur période	*Par an*		**Sur période**	*Par an*
En résorption vacance			63	*21*		237	*34*
Neufs	**Total**		**1020**	***340***		**2188**	***312***
	Densification	84%	857		85%	1852	
	Extension	16%	163		15%	336	

I.4. La construction du PADD

I-4.1 Les Axes stratégiques du PADD

L'esprit général du projet politique de Valence est de mettre en son centre la qualité de vie et le bien-être de l'habitant, tout en valorisant l'environnement global de la ville et avec la mise en évidence des interactions de la ville avec son contexte supra communal.

Le PADD de Valence se décompose ainsi de la façon suivante :

- **Axe 1 : Valence à taille humaine, pensée pour ses habitants**
- **Axe 2 : Valence apaisée, respectueuse de son environnement**
- **Axe 3 : Valence dynamique, au cœur de l'écosystème rhodanien**

I-4.2 La déclinaison des Orientations et Actions mises en place pour chaque Axe du PADD

Chaque Axe du projet valentinois est décliné en quatre Orientations, elles-mêmes déclinées en diverses actions. Ces dernières constituent toutes une ouverture vers un outil réglementaire[5], assurant ainsi l'opérationnalité du projet.

- **Présentation de l'Axe 1 : « Valence à taille humaine, pensée pour ses habitants »**

Cet Axe met en évidence le soin apporté à la qualité de vie, dans chaque quartier, et affiche le souhait de préserver les éléments d'attractivité de la ville (qualité des espaces publics, composantes patrimoniales, tissu commercial, etc.).

L'Axe 1 comprend les orientations suivantes :

- Orientation 1 : Garantir un cadre de vie de qualité en préservant l'identité de nos quartiers
  - Action 1 → Conserver l'identité urbaine de chaque quartier
  - Action 2 → Préserver les composantes vertes caractéristiques de chaque quartier
  - Action 3 → Renforcer l'attractivité des espaces de vie partagés de quartier
  - Action 4 → Faire du patrimoine bâti et paysager un atout

Cette orientation constitue une forte empreinte dans le projet territorial valentinois pour les dix prochaines années, largement souligné lors des réunions publiques. A l'appui notamment de l'évaluation du PLU en vigueur, qui en synthèse a pu relever la faible efficacité des prescriptions en vigueur au regard de l'enjeu de qualité urbaine ainsi que l'absence de traduction réglementaire précise des enjeux liés au grand paysage et au patrimoine bâti, la ville souhaite au moyen de cette grande orientation affirmer sa volonté de maîtriser et d'équilibrer son développement urbain. Il s'agit notamment de respecter l'identité et le patrimoine de chaque quartier avec des règles et des hauteurs de construction cohérentes avec leur histoire et leur développement. Cela concerne

[5] Les justifications du dispositif réglementaire nouveau traduisant le projet politique valentinois sont disponibles dans la suite du présent document, au chapitre **II. Motifs de la délimitation des zones, des règles et des OAP**

également l'amélioration de l'image des quartiers d'habitat d'ensemble, à l'instar des Hauts de Valence.

Au sein des pièces réglementaires, cette orientation se traduit à titre d'exemple par la révision des règles de hauteur, l'adaptation des réglementations d'implantation aux caractéristiques des quartiers, ou encore l'intégration des projets PRU 2 de Polygone et des Hauts de Valence au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles. Elle comprend également un point particulier concernant les espaces verts et le patrimoine du quotidien, protégé ou non.

Un volet est également consacré à la préservation des linéaires commerciaux, dans le centre-ville et les faubourgs immédiats où il s'agit d'encadrer la typologie de l'offre commerciale à accueillir afin de ne pas fragiliser cette locomotive commerciale historique. En complément, la ville agit sur ses polarités commerciales secondaires installées au cœur des quartiers, importantes pour la vie sociale de ces derniers, et entend aussi bien les protéger que leur permettre une diversification encadrée, au sein des pièces réglementaires.

En lien avec le Site Patrimonial Remarquable en cours d'élaboration à l'échelle de la ville, cette orientation vient enfin souligner l'importance de valoriser l'identité valentinoise sous le prisme de la protection patrimoniale, qui à ce titre fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation singulière (OAP thématique n°4).

- Orientation 2 : Poursuivre une dynamique de croissance démographique raisonnée
    - Action 1 → Maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants pour assurer une offre de services adaptée et un niveau d'équipements performant
    - Action 2 → Poursuivre un rythme de croissance de l'ordre de +0,6%/an sur la période 2021-2031 pour atteindre un objectif de l'ordre de 69 000 habitants

Cet Axe comprend aussi les objectifs chiffrés de croissance démographique. En l'espèce, il est proposé de retenir une projection réaliste d'accueil de population, avec une croissance moyenne annuelle de 0,6% de la population entre 2021 et 2031. Comme précisé ci-avant dans le chapitre dédié au *scénario de développement retenu*, cet objectif est légèrement supérieur aux évolutions constatées ces 10 dernières années mais en accord avec les projections supra communales. Cette dynamique de croissance permet de concilier capacité des équipements, attractivité de la ville et conservation d'un cadre de vie agréable pour les Valentinois(es).

- Orientation 3 : Développer une offre de logements répondant aux besoins des Valentinois, actuels et à venir
    - Action 1 → Créer un nombre de logements en adéquation avec l'évolution démographique projetée et les capacités d'accueil de la ville
    - Action 2 → Répondre aux besoins de logements en extension urbaine de façon résiduelle et qualitative
    - Action 3 → Maintenir une offre diversifiée de logements autour de plusieurs objectifs d'accueil
    - Action 4 → Conserver une offre de logements sociaux adaptée

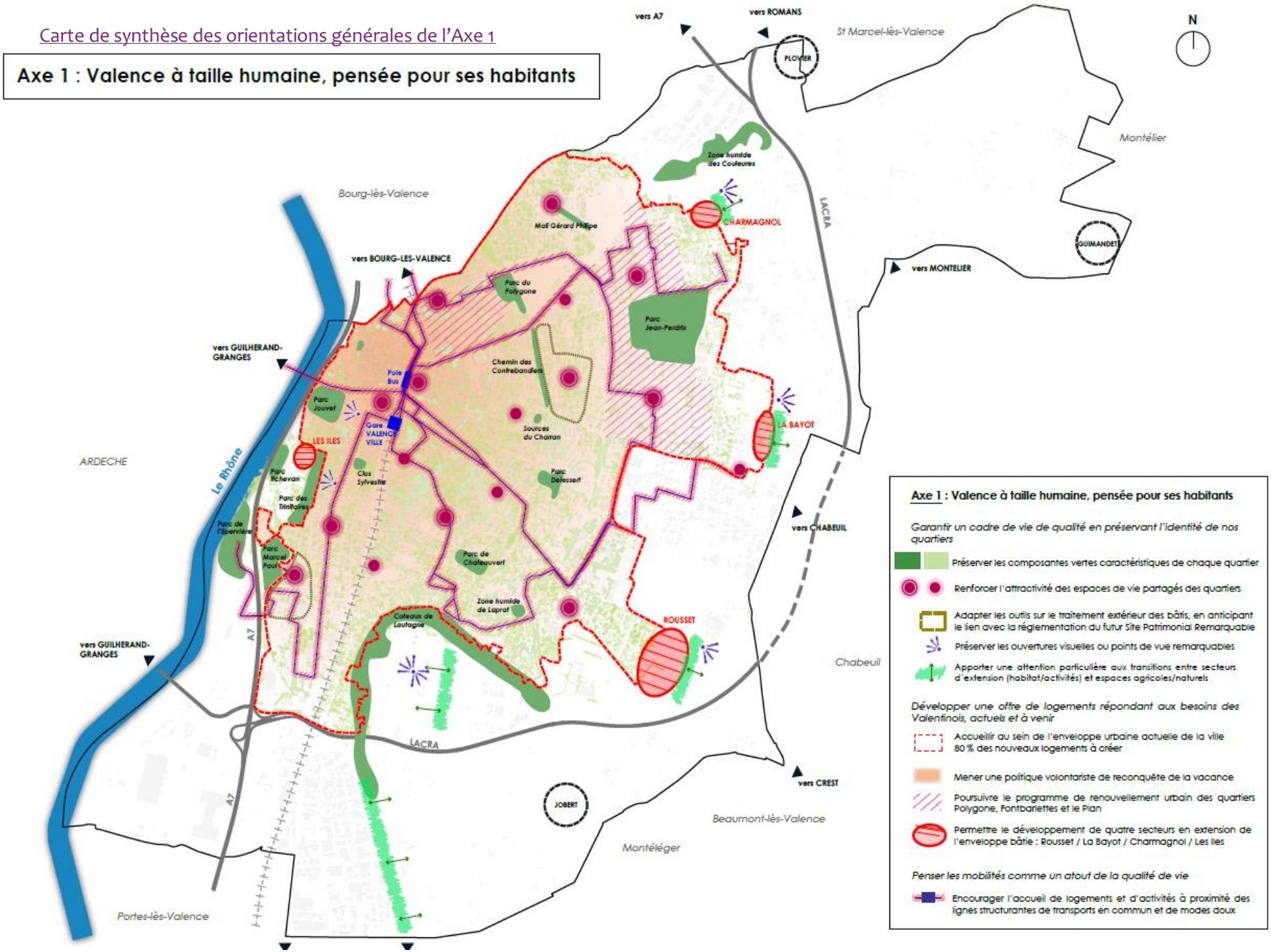
L'objectif démographique, fixé ainsi à 69 000 habitants à l'horizon 2031, se traduit par la nécessaire création de près de 3 500 logements. Ce volume de production de logements ambitieux a été évalué au regard des besoins combinés de la croissance démographique attendue et des tendances naturelles du parc de logement. En cela, une production notable de logements[6] est vouée à répondre au besoin du maintien du niveau démographique de Valence, compte tenu de la tendance actuelle au desserrement des ménages qui continuera de se poursuivre au cours des dix prochaines années et qui, sans création de logement, amènerait la ville vers un déclin démographique.
Au-delà de ces données chiffrées, le projet de développement en matière de logement met l'accent sur la qualité et la diversité afin de répondre à plusieurs d'objectifs d'accueil. L'objectif poursuivi est notamment de diversifier les types de logements abordables destinés aux Valentinois actuels et futurs, y compris en matière de logements individuels où la réponse à la demande reste difficile à donner, tant cette offre reste minoritaire dans le parc de logements.
Le projet valentinois priorise la mobilisation des disponibilités foncières existantes au sein de la ville, qui ont été relevées et sélectionnées au moyen du diagnostic foncier réalisé « à la parcelle ». En détail, il est projeté de créer 8,5% de ces 3 500 futurs logements en réinvestissant le parc de logement vacant, et de répartir les logements neufs pour 84% en densification et pour 16% en extension, soit 9,9 ha répartis sur trois secteurs maintenus en zone constructible : Rousset, La Bayot, et Charmagnol à plus long terme. L'objectif affiché dans le PADD est ainsi d'assurer sur cette dernière surface une constructibilité phasée et qualitative, intégrant des réflexions d'espaces communs et de végétalisation, garantes de la qualité de vie.

- Orientation 4 : Penser les mobilités comme un atout de la qualité de vie
    - Action 1 → Prendre en considération le développement des transports en commun dans la politique de l'habitat
    - Action 2 → Faciliter la cohabitation des différents modes de déplacements
    - Action 3 → Adapter les exigences liées aux stationnements pour agir sur les mobilités

Enfin, cette dernière passe également par une mobilité apaisée, invitant à intégrer dans les objectifs des actions en faveur de l'accompagnement du développement des déplacements alternatifs. Il s'agit d'adapter les projections aux capacités de déplacement, notamment concernant les réseaux de transports en communs, et non l'inverse. Il s'agit notamment de ne pas reproduire l'exemple de la Bayot, secteur dans lequel le développement urbain a été pensé avant le réseau, et ainsi inverser la réflexion pour assurer la cohérence. Concernant les différents modes de déplacements, une OAP thématique n°3 « Favoriser des mobilités plus durables » vient englober tous les enjeux liés à la mobilité, par exemple en intégrant les schémas cyclables. Concernant le stationnement privé, l'objectif est de bien adapter la réglementation, par exemple en étant plus souple sur les changements de destination rendus difficiles par la réglementation du stationnement.

[6] Près de 1 200 logements sont nécessaires d'être créés pour garantir le maintien du niveau démographique de Valence à l'horizon 2031, ce qui représente environ 1/3 de la production totale de logements de ce nouveau PLU.

Carte de synthèse des orientations générales de l'Axe 1



▪ Présentation de l'Axe 2 : « Valence apaisée, respectueuse de son environnement »

L'Axe 2 comprend les orientations suivantes :

- Orientation 1 : Faire de Valence une capitale verte et bleue
  - Action 1 → Apporter un soin particulier à l'écrin vert et bleu valentinois
  - Action 2 → Conforter la trame verte qui maille Valence
  - Action 3 → Poursuivre la valorisation des canaux comme patrimoine naturel et support de mobilité douce

Intimement liées, ces orientations accordent une place significative aux composantes vertes et bleues de l'environnement. Les réunions publiques ont sur ce point mis en avant la nécessité d'être volontariste. Il est précisé que l'ambition sur la trame verte et bleue permet une vision large des espaces à enjeux : nature en dehors de la ville, des canaux, des espaces verts privés et publics en ville, etc. En plus des temps d'échanges et de travail passés avec les techniciens des services compétents, les réflexions ont été élargies avec les représentants du milieu associatif local (associations syndicales des différents canaux de Valence) pour prendre en compte au mieux les enjeux du « trésor bleu » de Valence, et les richesses patrimoniales et écologiques qu'il revêt.

Via la mise en place de nouvelles zones naturelles, l'objectif est également d'adapter les différentes réglementations pour s'adapter aux spécificités des espaces naturels. Par exemple, les canaux, qui étaient aujourd'hui en zone constructible, seront demain en zone naturelle.

- Orientation 2 : Promouvoir une utilisation de ressources vertueuse
  - Action 1 → Accompagner l'intégration des enjeux énergétiques dans les projets
  - Action 2 → Protéger la ressource en eau

Plus largement, l'ensemble de ces réflexions ont permis d'aboutir à la mise en place d'un outil réglementaire au service de projets plus respectueux des composantes écologiques, paysagères et climatiques des secteurs, en s'adaptant particulièrement aux enjeux locaux : le coefficient de naturalité qui, à Valence, trouve un caractère innovant dans la prise en compte simultanée des trois approches composant la naturalité : la biodiversité, le rafraîchissement urbain, le paysage. Cet outil réglementaire concernera tous les projets. Le but est de mettre la renaturation au cœur de tout projet, en se fixant des objectifs d'atteinte adaptés aux enjeux par quartier, y compris dans les zone d'activités et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) en zone agricole ; et, par la même, de responsabiliser les futurs porteurs de projets aux enjeux énergétiques et climatiques actuels, en lien étroit avec l'OAP thématique n°2 « Faire face aux défis par un urbanisme adapté », spécialement créée dans ce nouveau PLU.

L'eau est particulièrement ciblée au regard des enjeux la concernant. Eu égard à l'ambition raisonnée, et à la ressource existante, les projections ne mettent pas en péril la ressource. Enfin, la ville est exposée à divers risques et nuisances dont il convient de prendre acte dans les choix d'urbanisation.

- Orientation 3 : Soutenir les efforts en faveur d'un cadre de vie toujours plus sain
    - Action 1 → Préserver les îlots de fraîcheur et lutter contre les îlots de chaleur urbains
    - Action 2 → Améliorer l'intégration des enjeux de santé dans les projets de construction

  Cette orientation met en avant le volontarisme de projets sur le thème précis de la résorption des îlots de chaleur urbain mais aussi de la re-création de nouveaux sites de fraicheur en milieu urbain. Cela se traduit notamment avec l'outil du coefficient de naturalité mais aussi avec les préconisations intégrées aux OAP sectorielles et thématiques. Par exemple, l'OAP thématique n°2 « Faire face aux défis par un urbanisme adapté » re-précise l'ensemble des précautions à avoir pour se protéger des risques et aléas sanitaires.

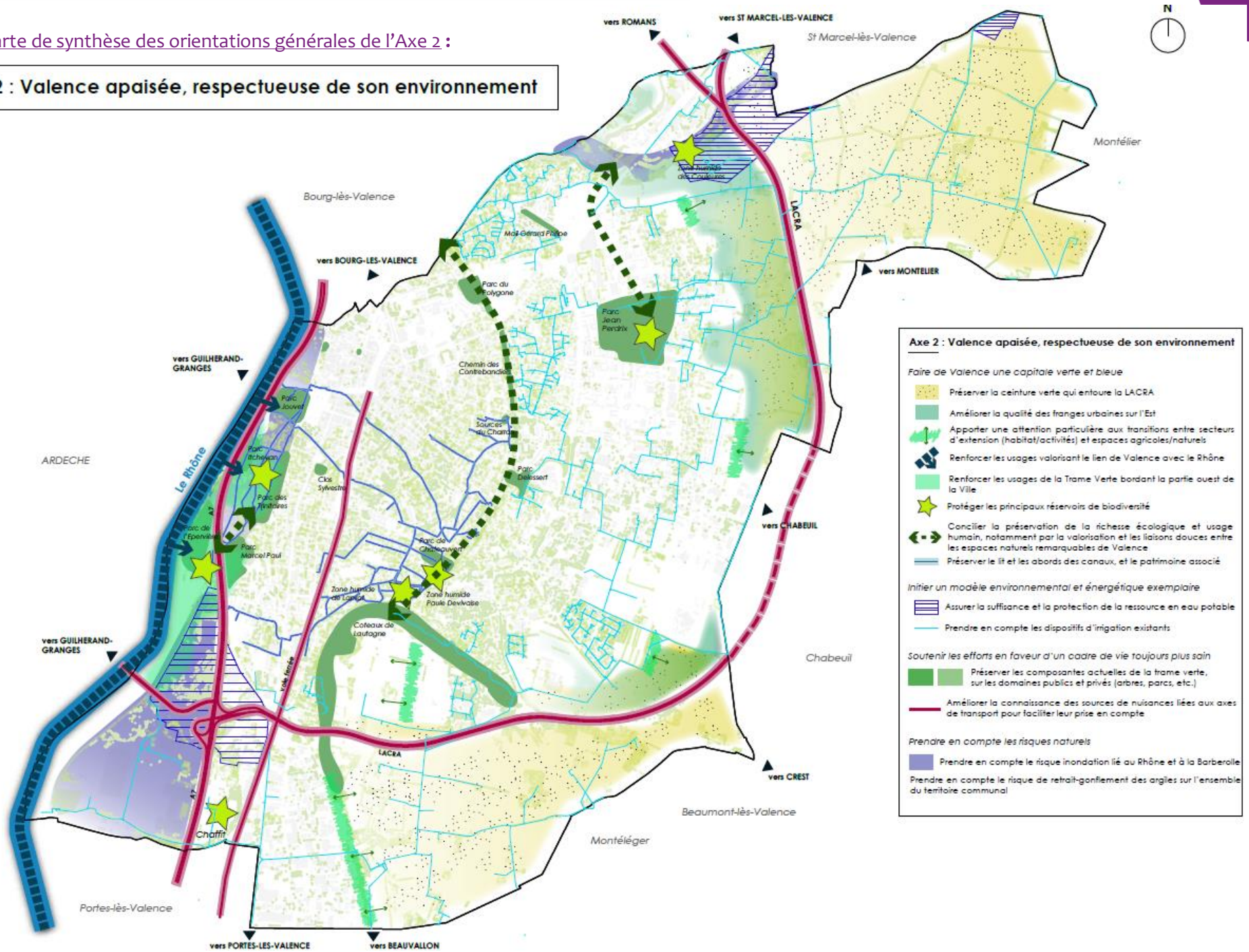
- Orientation 4 : Prendre en compte les risques naturels et technologiques
    - Action 1 → Anticiper la survenance des risques naturels pour éviter les dommages humains
    - Action 2 → Intégrer la prise en compte des risques technologiques dans le développement urbain

  Au croisement des objectifs énoncés précédemment, les ressources naturelles doivent faire l'objet d'une attention particulière, justifiant leur intégration dans le projet urbain. Les préconisations issues du PCAET sont reprises au sein du PLU, notamment dans les OAP.

  C'est également dans cet Axe que les sujets des risques naturels et technologiques sont évoqués. Ils sont donc pleinement traités dans le projet valentinois et permettent de rappeler le cadre prescriptif s'exerçant déjà sur le territoire de Valence (documents cadres, réglementations particulières). Ces contenus sont notamment relayés au sein de l'OAP thématique n°2.

Carte de synthèse des orientations générales de l'Axe 2 :

Axe 2 : Valence apaisée, respectueuse de son environnement



▪ Présentation de l'Axe 3 : « Valence dynamique, au cœur de l'écosystème rhodanien »

L'Axe 3 comprend les orientations suivantes :

- Orientation 1 : Renforcer le centre-ville et sa complémentarité avec les autres polarités de la Ville
    - Action 1 → Porter l'ambition d'un cœur de ville dynamique et renforcé
    - Action 2 → Assurer la complémentarité et l'équilibre des autres échelles commerciales
    - Action 3 → Conforter l'ambition universitaire
    - Action 4 → Adapter l'offre d'équipements et de services pour les publics de passage

La priorité de cet axe va tout naturellement au centre-ville, en tant que locomotive économique et vitrine du territoire valentinois. Le renforcement de la mixité fonctionnelle est y essentielle, notamment avec l'enjeu de réinstallation des bureaux. Le Site Patrimonial Remarquable mis en place en parallèle du PLU sera également un atour fort. Pour autant, il ne peut s'entendre sans complémentarité avec les équipements répartis sur le territoire, qu'ils soient culturels, sportifs ou économiques.
Concernant la complémentarité avec les autres échelles, l'objectif est de ne pas développer les zones périphériques, notamment sur les Couleures, ce qui n'est pas indissociable du nécessaire travail à faire pour sa requalification, dans un objectif de redynamisation économique de ce secteur d'entrée de ville. Le travail précité dans les quartiers pour leur commerce est également essentiel pour assurer la complémentarité.
Dans le quartier de Briffaut, il s'agit également de mettre toutes les énergies au profit du projet universitaire avec l'ambition d'asseoir davantage le pôle universitaire de Valence à l'échelle régionale, en complémentarité du pôle grenoblois. C'est aussi de favoriser les liens étroits qui unissent les milieux de la formation et de l'entreprise, particulièrement à l'échelle de la ville.

- Orientation 2 : Développer un projet économique valentinois qui allie dynamisme économique et sobriété foncière
    - Action 1 → Poursuivre la dynamisation économique des grands secteurs d'activités
    - Action 2 → Anticiper les réserves foncières nécessaires au développement économique
    - Action 3 → Offrir les moyens d'une cohabitation réussie des activités et des usages
    - Action 4 → Renforcer le lien agricole avec la ville
    - Action 5 → Donner les moyens d'une agriculture dynamique

Dans leur ensemble, les sites d'activités économiques font l'objet d'une attention particulière. Ainsi le choix est fait de limiter et phaser les surfaces qui pourront à terme accueillir de nouvelles entreprises en extension urbaine. Sur le même modèle que pour l'habitat, le volet qualitatif est primordial, notamment en termes de végétalisation et de mobilité. Une OAP thématique portant spécifiquement sur le volet économique a été créée : « Allier dynamisme et équilibre pour l'accueil des activités économiques ». Cette dernière permet de répondre à deux grands enjeux : accompagner une répartition optimale

de l'accueil des activités économiques au sein de la ville de Valence et accompagner l'urbanisation et la requalification des zones d'activités économiques.

Le volet agricole tient également une place évidente dans ladite orientation : environ 130 ha sont encore urbanisables au sein du PLU en vigueur, la Ville en rendra près de 100 ha dans son nouveau PLU. Malgré ses statuts de ville-préfecture de la Drôme et de capitale économique du sud Rhône-Alpes, il y a dans ces objectifs de réduction nette des surfaces constructibles une vraie ambition portée par la ville qui va dans le sens de la Loi climat et résilience en vigueur depuis août 2021.

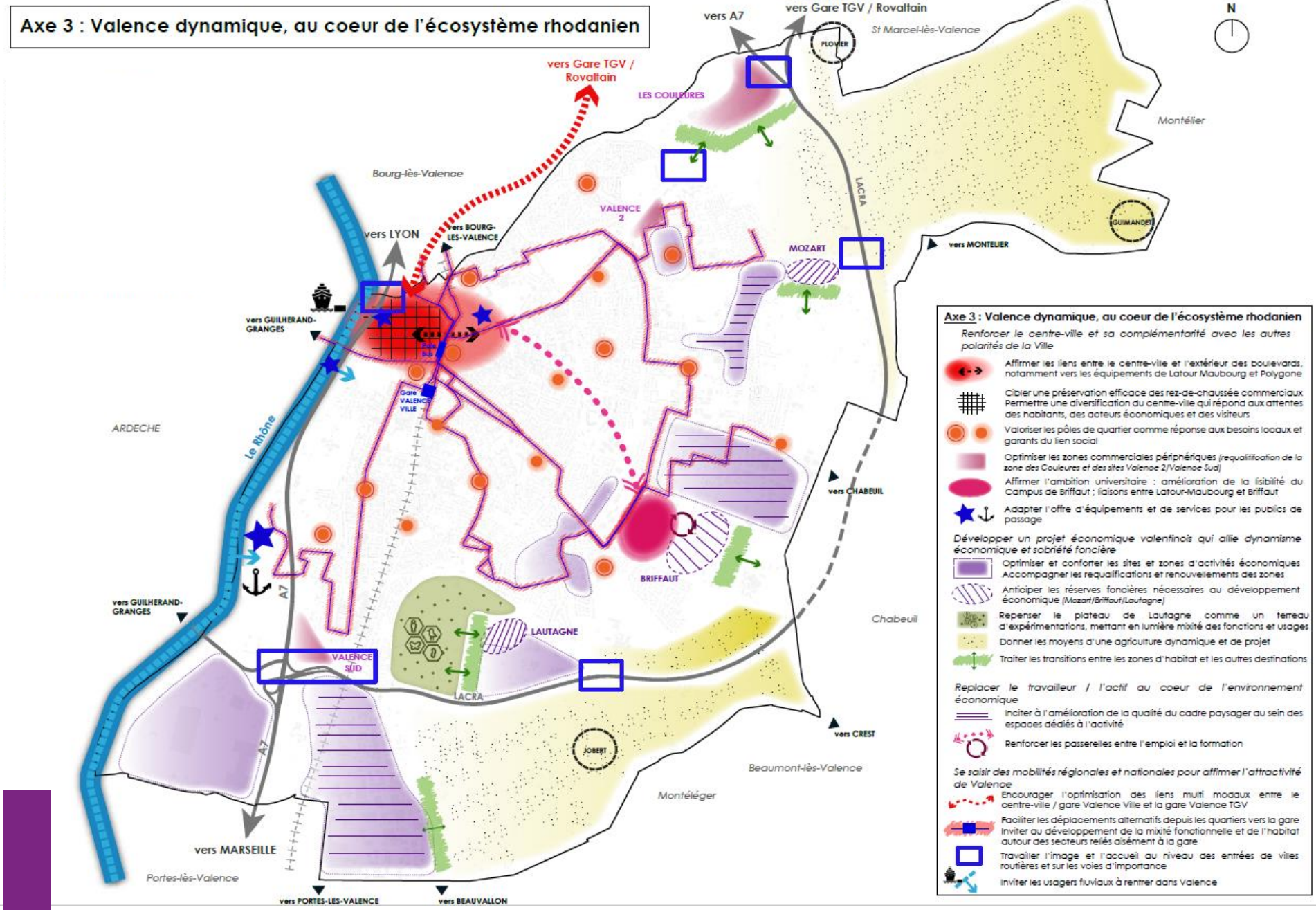
- Orientation 3 : Garantir un cadre de travail de qualité
    - Action 1 → Repenser la place de l'actif, actuel et futur
    - Action 2 → Renforcer les passerelles entre l'emploi et la formation
    - Action 3 → Accompagner les nouvelles pratiques, notamment le télétravail

Le cadre de travail des actifs doit également être une priorité tant pour le bien être des usagers que pour l'attractivité du territoire. Cette orientation vise à intégrer les enjeux autour de la qualité des zones d'activités. L'objectif est d'intégrer des exigences plus strictes sur ces secteurs : végétalisation, lien entre la formation et les activités. Cette prise en compte se traduit notamment dans les principes d'aménagement et de préservation des sites environnementaux de qualité (végétalisation existante, perspectives visuelles) au sein des OAP sectorielles de développement et de valorisation du tissu économique valentinois ainsi que dans l'OAP thématique « Allier dynamisme et équilibre pour l'accueil des activités économiques ».
Le télétravail est par ailleurs un phénomène actuel qu'il convient de traiter dès aujourd'hui dans le projet territorial. Il est primordial que ses exigences soient intégrées dans le PLU. L'objectif est de créer un écosystème favorable à l'activité, conciliée au bien-être économique. Par exemple, la diversification des usages sur ces sites, généralement monofonctionnels, est l'une des réponses apportées dans ce nouveau PLU, en mêlant notamment espaces verts, commerces de proximité, etc.

- Orientation 4 : Optimiser les mobilités pour conforter l'attractivité géographique de Valence
    - Action 1 → Intégrer le trafic ferroviaire dans la stratégie d'attractivité de la ville
    - Action 2 → Faire des entrées de ville un atout pour Valence
    - Action 3 → Inviter les usagers fluviaux à visiter Valence

L'attractivité passe enfin par la situation privilégiée de Valence au regard des dispositifs de mobilités régionales et nationales dont il convient d'optimiser l'usage. Le volet ferroviaire concerne essentiellement la gare avec l'intégration des enjeux liés à la multimodalité à ses abords. Les entrées de ville doivent également contribuer à l'attractivité de la ville, et font ainsi l'objet d'une attention particulière. Enfin, le lien avec le fleuve Rhône est essentiel, perçu comme une entrée de ville pour les usagers fluviaux. Les OAP sectorielles Basse Ville et Frange Ouest accompagneront notamment ces enjeux.

Carte de synthèse des orientations générales de l'Axe 3 :



II- MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

II.1. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

II.1.1 Les grands principes de la délimitation des zones

Le zonage du PLU partage le territoire en 4 types de zones :

- **Les zones urbanisées dites « U »**

Les zones urbaines sont dites zones U. « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»
Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

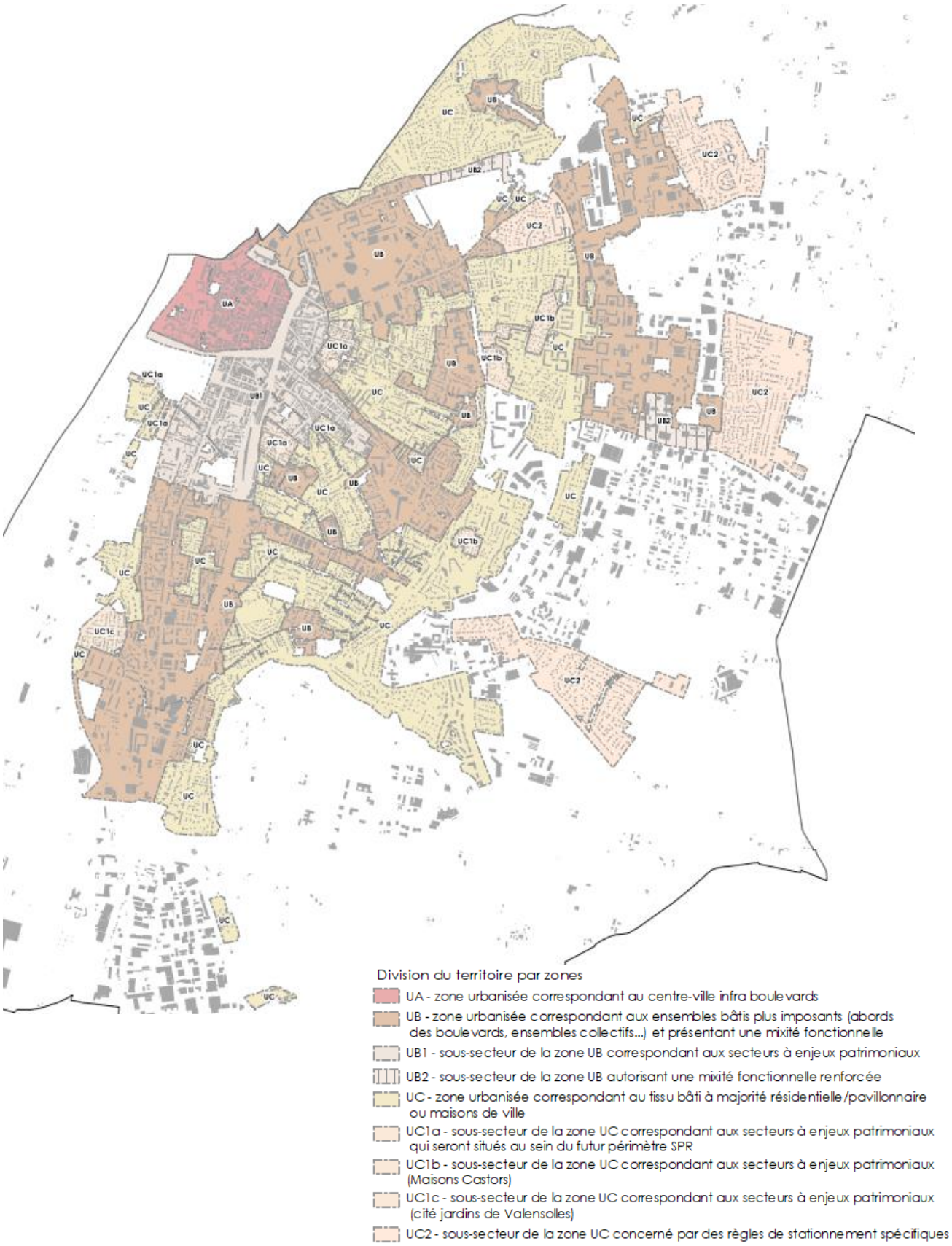
Le PLU de la Ville de Valence distingue :

✓ *Les zones « U » à vocation d'habitat*

Ces dernières sont au nombre de trois et leurs délimitations reposent sur la composition du tissu bâti (formes urbaines, hauteurs, implantation des constructions….).

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
UA	La zone UA correspond au centre-ville de Valence, à dominante de formes urbaines denses et historiques, et comprenant des dispositions incitatives à la valorisation du patrimoine, à la structuration urbaine, à la mixité des fonctions urbaines.	37,7 ha
UB	Les zones UB correspondent aux quartiers qui se sont progressivement formés aux abords des boulevards et aux formes urbaines plus "contemporaines" où prédominent les ensembles collectifs à vocation d'habitat. La zone UB comprend deux sous-secteurs : - Le secteur UB 1 qui correspond aux faubourgs et quartiers présentant un caractère patrimonial marqué – Il s'agit des secteurs situés à l'intérieur du périmètre du futur Site Patrimonial Remarquable (SPR). - Le secteur UB 2 qui correspond aux secteurs autorisant une mixité fonctionnelle renforcée *(se reporter à la justification de la définition des règles).*	355 ha 82,3 ha 13,9ha
UC	La zone UC correspond aux quartiers résidentiels dans lesquels les logements individuels et petits collectifs prédominent. A l'instar de la zone UB, la zone UC comprend des sous-secteurs : - Les zones UC1 (a, b et c) qui correspondent aux secteurs présentant un caractère patrimonial marqué. Le secteur UC1a correspond au périmètre du futur Site Patrimonial Remarquable (SPR) ; Le secteur UC1b correspond aux secteurs des Maisons Castors ; Le secteur UC1c correspond aux secteurs des Cités jardins ; - Le secteur UC2 qui correspond aux secteurs résidentiels contemporains, dont les règles sont différenciées en matière de stationnement *(se reporter à la justification de la définition des règles)*	395,6 ha 14,3 ha 12,7 ha 6,4 ha 121,5 ha

Carte des zones Urbanisées à vocation d'habitat

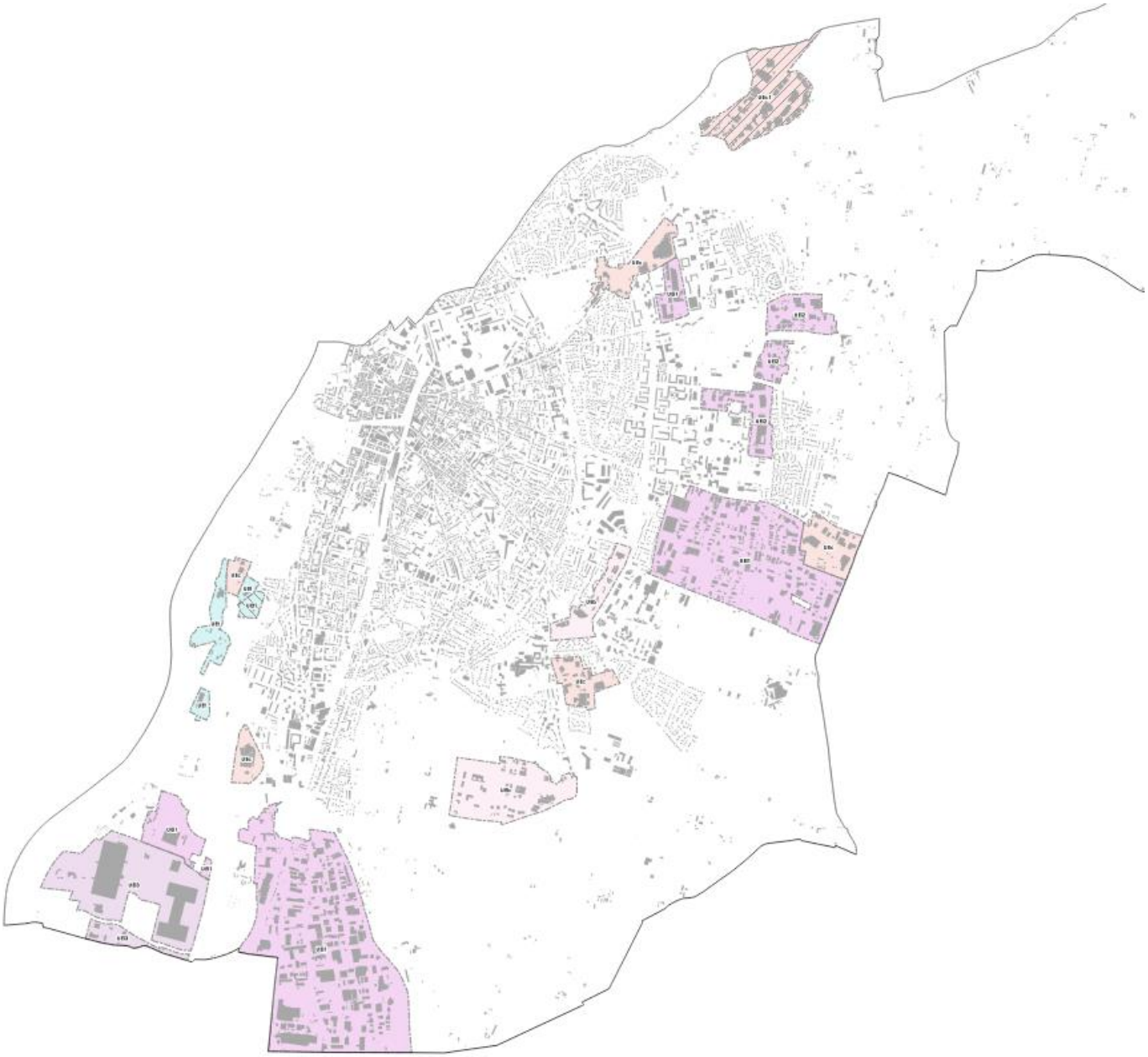


✓ *Les zones « U » à vocation d'activités*

Ces dernières sont dénommées UE (E = économie) et comprennent une lettre en minuscule précisant la vocation principale de la zone, à savoir : UEb pour les zones d'activités à vocation principale de bureaux (activités tertiaires) ; UEc pour les zones d'activités à vocation principale de commerces ; UEi pour les zones d'activités à vocation principales d'activités industrielles et UEt pour les secteurs à vocation d'activités touristiques.

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
UEb	Il s'agit d'une zone urbanisée à vocation principale de bureaux. Elle correspond à deux secteurs : - La zone d'activités de Lautagne - Les activités situées le long du boulevard Roosevelt	48,3 ha
UEc	Il s'agit d'une zone urbanisée à vocation principale d'activités commerciales. Elle correspond à 5 secteurs : - La zone de Valence 2 - La zone de Briffaut – partie concessionnaires uniquement - Le Technoparc de la Plaine - Le centre commercial Géant Casino (Avenue de Provence) - La zone des Iles/Epervière correspondant à la station essence et à la concession moto La zone UEc comprend un sous-secteur : - Le secteur UEc1 qui correspondant à la zone commerciale des Couleures. Une délimitation spécifique a été faite sur cette zone commerciale afin d'autoriser des destinations et sous-destinations plus importantes qu'en zone UEc « classique » (restauration et industrie notamment). Il s'agit d'autoriser une diversification de la zone, en lien avec l'étude de réhabilitation de la zone actuellement menée par les services économiques de Valence Romans Agglomération.	53 ha 35,2 ha
UEi	Il s'agit d'une zone urbanisée à vocation principale d'activités industrielles. Elle comprend trois sous-secteurs : - Le secteur UEi1 : il correspondant aux zones industrielles de fonctions mixtes (Briffaut ; les Auréats ; La Motte Mauboule - nord; Thalès/Safran) - Le secteur UEi2 : il correspondant aux zones industrielles orientées sur les activités de fabrication, de petites et moyennes industries (Mozart) - Le secteur UEi3 : il correspondant aux zones industrielles de commerce de gros (La Motte Mauboule - sud).	279,9 ha 33,3 ha 68,4 ha
UEt	Il s'agit d'une zone urbanisée à vocation d'activités touristiques. Elle correspond au secteur des Iles et de l'Epervière. La zone UEt comprend un sous-secteur UEt1 où la vocation touristique principale du site peut s'accompagner par la création de logements de fonction (secteur Valensolles).	14,1 ha 2,8 ha

Carte des zones Urbanisées à vocation d'activités



Division du territoire par zones

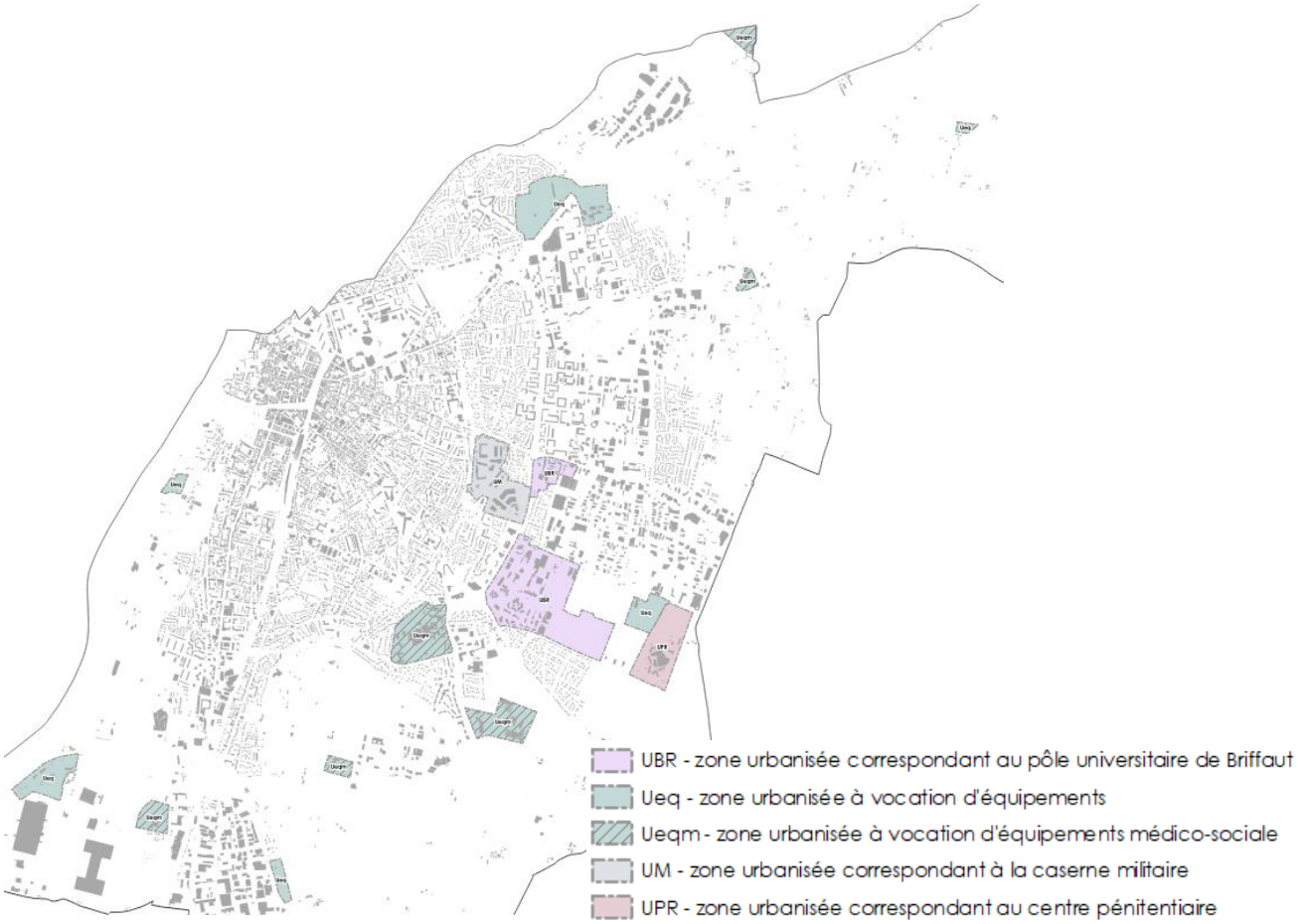
- UEb - zone urbanisée à vocation de bureaux
- UEc - zone urbanisée à vocation commerciale
- UEc1 - sous-secteur de la zone UEc autorisant la restauration et l'industrie sous conditions correspondant au secteur des Couleures
- UEi1 - zone urbanisée à vocation industrielle "mixte"
- UEi2 -zone urbanisée à vocation industrielle orientée vers les activités de fabrication, de petites et moyennes industries
- UEi3 - zone urbanisée à vocation de logistique et commerce de gros (secteur La Motte-Mauboule)
- UEt - sous urbanisée à vocation d'équipements et de loisirs (Les Iles/L'Epervières)
- UEt1 - sous-secteur de la zone UEt dans lequel est autorisé la sous-destination habitation

✓ *Les zones « U » à vocation d'équipements*

Ces dernières sont au nombre de quatre :

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
UBR	Il s'agit de la zone urbanisée correspondant au pôle universitaire de Briffaut.	59,5 ha
Ue (équipements)	Le règlement graphique distingue : - Les zones Ueq : il s'agit des zones urbanisées correspondant aux secteurs d'équipements de la Ville (complexe Georges Pompidou ; centre d'insertion des Riviers ; secteur de la Chaufferie ; station d'épuration de La Motte Mauboule ; projet d'aménagement de l'aire d'accueil de camping-car sur le secteur des Iles) - Les zones Ueqm : il s'agit des zones urbanisées correspondant aux secteurs à vocation d'équipements sanitaires ou médico-sociaux. Elles couvrent le secteur du Plovier ; la caserne SDIS (route de Montélier) ; le centre hospitalier ; le secteur de LADAPT ; le secteur de l'Adapei (Lautagne) ou encore le secteur de la clinique générale (au nord-ouest des Auréats)	45,3 ha 43,5 ha
UM	Il s'agit de la zone urbanisée correspondant au site de la caserne militaire.	21,1 ha
UPR	Il s'agit de la zone urbanisée correspondant au site du centre pénitentiaire.	18,3 ha

Carte des zones Urbanisées à vocation d'équipements



- **Les zones A Urbaniser dites « AU »**

Les zones à urbaniser sont dites zones AU. *« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffi sante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défi ni les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»
Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

Le PLU de la Ville de Valence distingue deux catégories de zones A Urbaniser (AU) :

- Les zones AU ouvertes directement à l'urbanisation : il s'agit des zones dénommées « 1AU ». Ces dernières peuvent être urbanisées à court ou moyen termes sous réserves de respecter le règlement de la zone ainsi que les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les zones AU constituant des réserves foncières : il s'agit des zones dénommées « 2AU ». Ces dernières ne sont pas directement constructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'évolution du PLU (modification ou révision).

✓ *Les zones AU à vocation d'habitat*

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie*
1AUb	Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat située en extension de l'enveloppe bâtie et correspondant à la finalisation de l'opération de la Bayot. Elle correspond à la frange ouest du secteur (le long du chemin Gaston Raynaud). Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise à accompagner l'urbanisation du site et veiller au respect des grands principes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).	4,1 ha
1AUr	Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat située en extension de l'enveloppe bâtie et correspond au site de « Rousset », au sud de la route de Malissard. Ce secteur fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise à accompagner l'urbanisation du site et veiller au respect des grands principes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).	7,4 ha
2AU	Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat située en extension de l'enveloppe bâtie et correspondant au secteur de « Charmagnol ». Ce secteur n'est pas directement constructible. Il constitue une réserve foncière. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une procédure d'évolution du PLU (modification ou révision générale).L	2,1 ha

**Les surfaces indiquées sont les surfaces « brutes » extraites du logiciel SIG – il ne s'agit pas des surfaces réellement mobilisables déduction faite des contraintes présentes sur site (emplacements réservés, servitudes… etc.)*

Zoom sur la réserve foncière – zone 2AU

Secteur « Charmagnol »

Zoom sur la zone de développement en extension de la Bayot (zone 1AUb)

Zoom sur la zone de développement en extension de Rousset (1AUr)

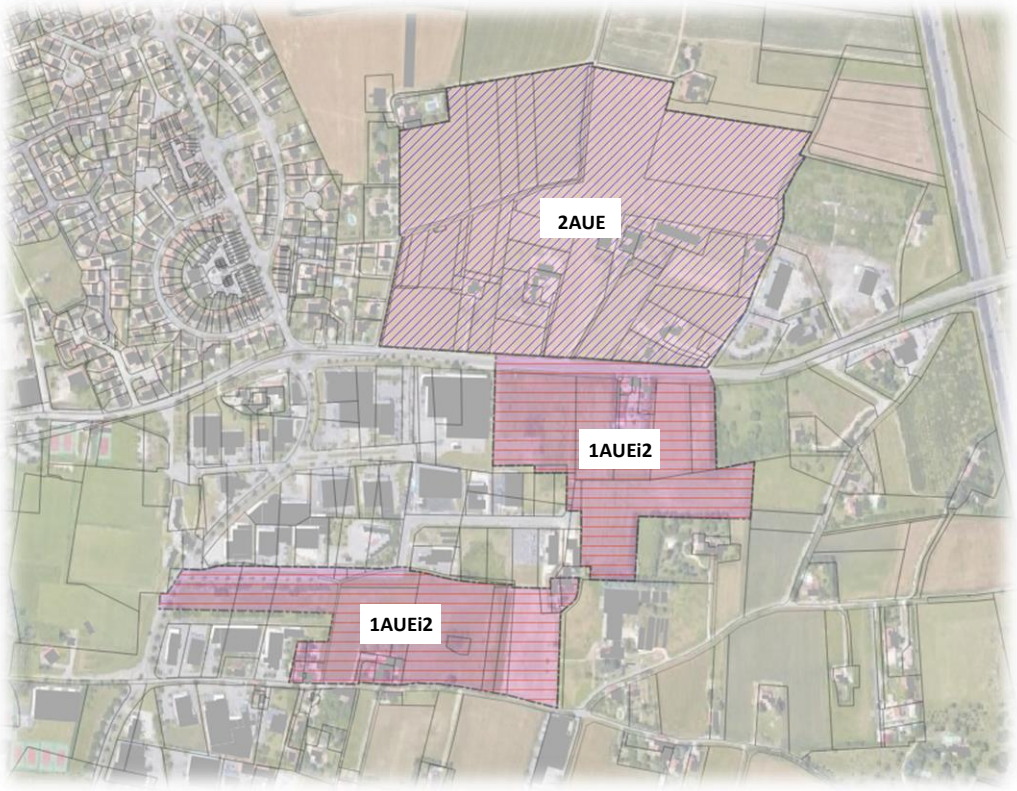
✓ *Les zones AU à vocation d'activités*

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie*
1AUEb	Il s'agit d'une zone à vocation d'activités principale de bureaux correspondant au développement de la zone d'activités de Lautagne. A l'instar des zones 1AU à vocation d'habitat, cette zone fait l'objet de la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'accompagner l'urbanisation de la zone et veiller au respect des grands principes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).	5,9 ha
1AUEi2	Il s'agit d'une zone à vocation d'activités principales industrielles. Elle correspond à l'extension de la zone d'activités Mozart. Cette zone fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise à accompagner l'urbanisation du site et veiller au respect des grands principes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).	12 ha
2AUE	Il s'agit des zones de réserves foncières à vocation d'activités. Elles correspondant à 2 secteurs : - L'extension nord de la ZA Mozart - Un secteur situé entre le pôle universitaire Briffaut et le centre pénitentiaire. Ce dernier est à vocation mixte : activités et équipements.	35,6 ha

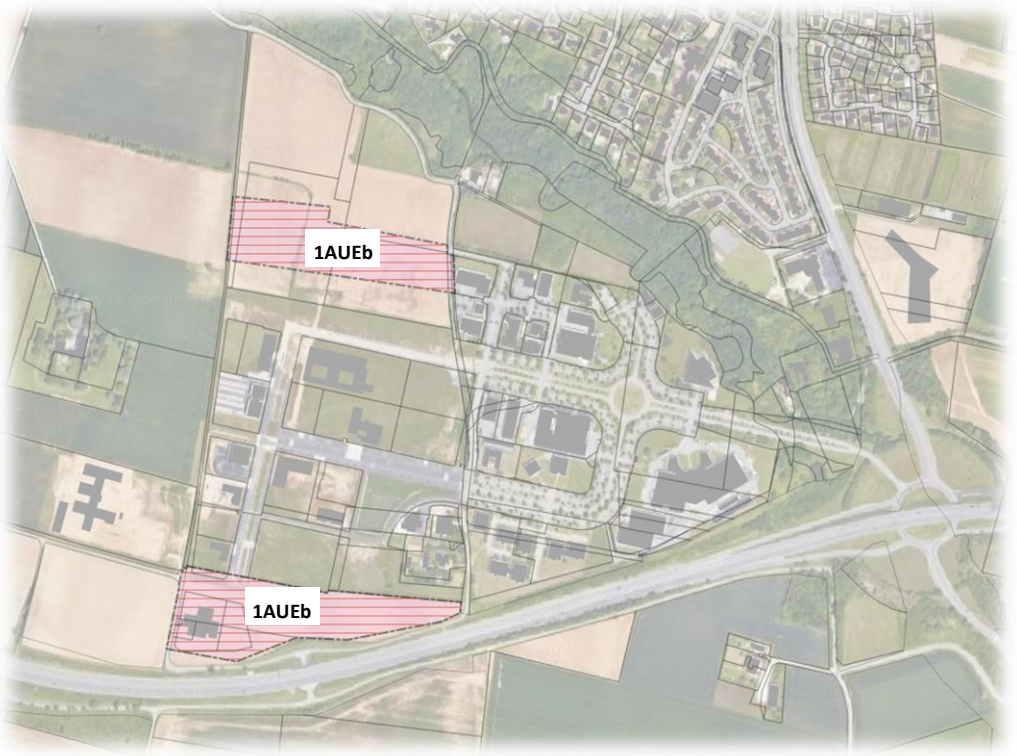
Carte des zones A Urbaniser à vocation d'activités

**Les surfaces indiquées sont les surfaces « brutes » extraites du logiciel SIG – il ne s'agit pas des surfaces réellement mobilisables déduction faite des contraintes présentes sur site (emplacements réservés, servitudes… etc.)*

Zoom sur le secteur de la ZA Mozart



Zoom sur le secteur de la ZA Lautagne



Synthèse des surfaces U et AU

Zone	Secteur	Présentation	Superficie	
U habitat	UA	Centre-ville	37,7 ha	U- Habitat 1039,5 ha
	UB	Formes urbaines denses	355 ha	
	UB1	Enjeux patrimoniaux	82,3 ha	
	UB2	Mixité fonctionnelle renforcée	13,9 ha	
	UC	Formes urbaines moins denses	395,6 ha	
	UC1a, b et c	Enjeux patrimoniaux	33,5 ha	
	UC2	Règle de stationnement spécifique	121,5 ha	
U équipt	UBR	Pôle universitaire	59,5 ha	U- Equipement 187,7 ha
	UM	Caserne militaire	21,1 ha	
	UPR	Centre pénitentiaire	18,3 ha	
	UEq	Zones à vocation d'équipements	45,3 ha	
	UEqm		43,5 ha	
U Éco	UEb	Zones de bureaux	48,3 ha	U- Economie 535 ha
	UEc	Zones à vocation Commerciale	53 ha	
	UEc1		35,2 ha	
	UEi1	Zones à vocation industrielle	279,9 ha	
	UEi2		33,3 ha	
	UEi3		68,4 ha	
	UEt	Zone de loisirs	14,1 ha	
	UEt1		2,8 ha	
AU habitat	1AUb	Secteur La Bayot	4,1 ha	AU- Habitat 12,7 ha
	1AUr	Secteur Rousset	7,5 ha	
	2AU	Réserve foncière	1,1 ha	
AU éco	1AUEb	Secteur Lautagne	5,2 ha	AU- Economie 53,5ha
	1AUEi2	Secteur Mozart	12 ha	
	2AUE	Réserve foncière	35,6 ha	

Les zones U et AU du PLU représentent 50% du territoire communal.

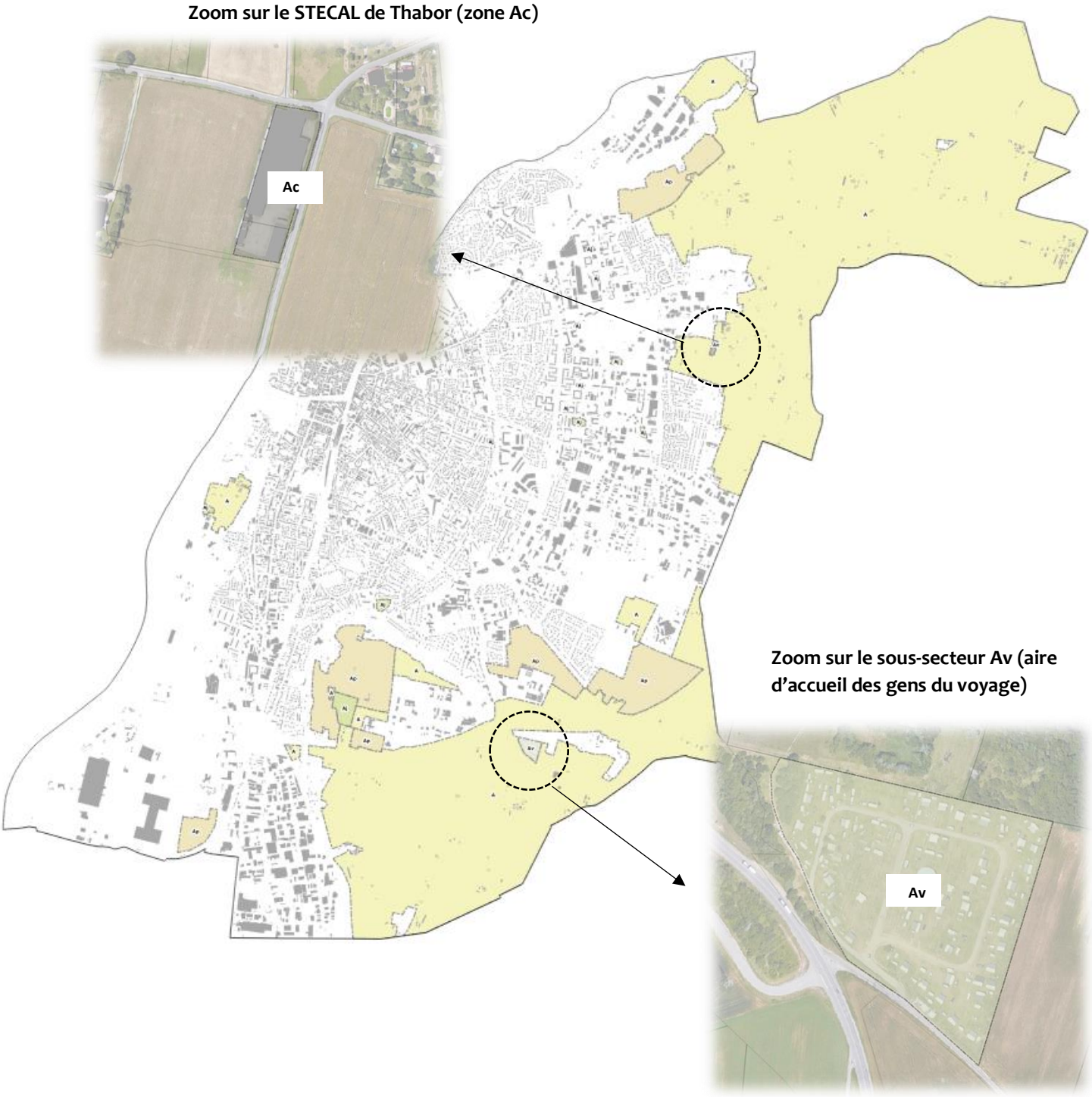
- **Les zones Agricoles dites « A »**

Les zones agricoles sont dites zones A. *« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*
Peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »
Articles R151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique distingue :

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
A	Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se développer et de marquer la vocation agricole des terrains. Elle correspond à la ceinture verte. Elle comprend également les hameaux et constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations limitées sont autorisées *(se reporter à la justification de la définition des règles).*	1 191,5 ha
Ap	Il s'agit de secteurs à vocations agricoles présentant des enjeux paysagers ou environnementaux à l'intérieur desquels la construction est limitée y compris pour les bâtiments à usage agricole. Cette zone correspond aux secteurs suivants : - Plateau de Lautagne - Frange agricole entre le secteur de Rousset et LADAPT - Frange agricole située à l'Est de Briffaut et du secteur Rousset - Secteur de l'Espace Naturel Sensible (ENS) des Couleures /Barberolle	134,1 ha
Aj	Cette zone correspond aux secteurs de jardins partagés et familiaux. Il s'agit de valoriser les secteurs d'agriculture de proximité.	8,9 ha
Ac	Il s'agit d'un STECAL correspondant à un site localisé dans le secteur de Thabor, à l'Est de la zone d'activités Mozart. Le STECAL a pour but d'autoriser les constructions à vocation d'industrie, d'entrepôt et de bureau. Une extension limitée du bâtiment existant est autorisé.	0,5 ha
Av	Il s'agit d'un sous-secteur de la zone agricole correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.	2,7 ha

Carte des zones Agricoles



- A - zone agricole
- Ac - STECAL correspondant au secteur Thabor
- Aj - sous-secteur de la zone A correspondant aux secteurs de jardins partagés/familiaux
- Ap - zone agricole présentant des enjeux environnementaux et paysagers
- Av - STECAL correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage

- **Les zones Naturelles dites « N »**

Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. *« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

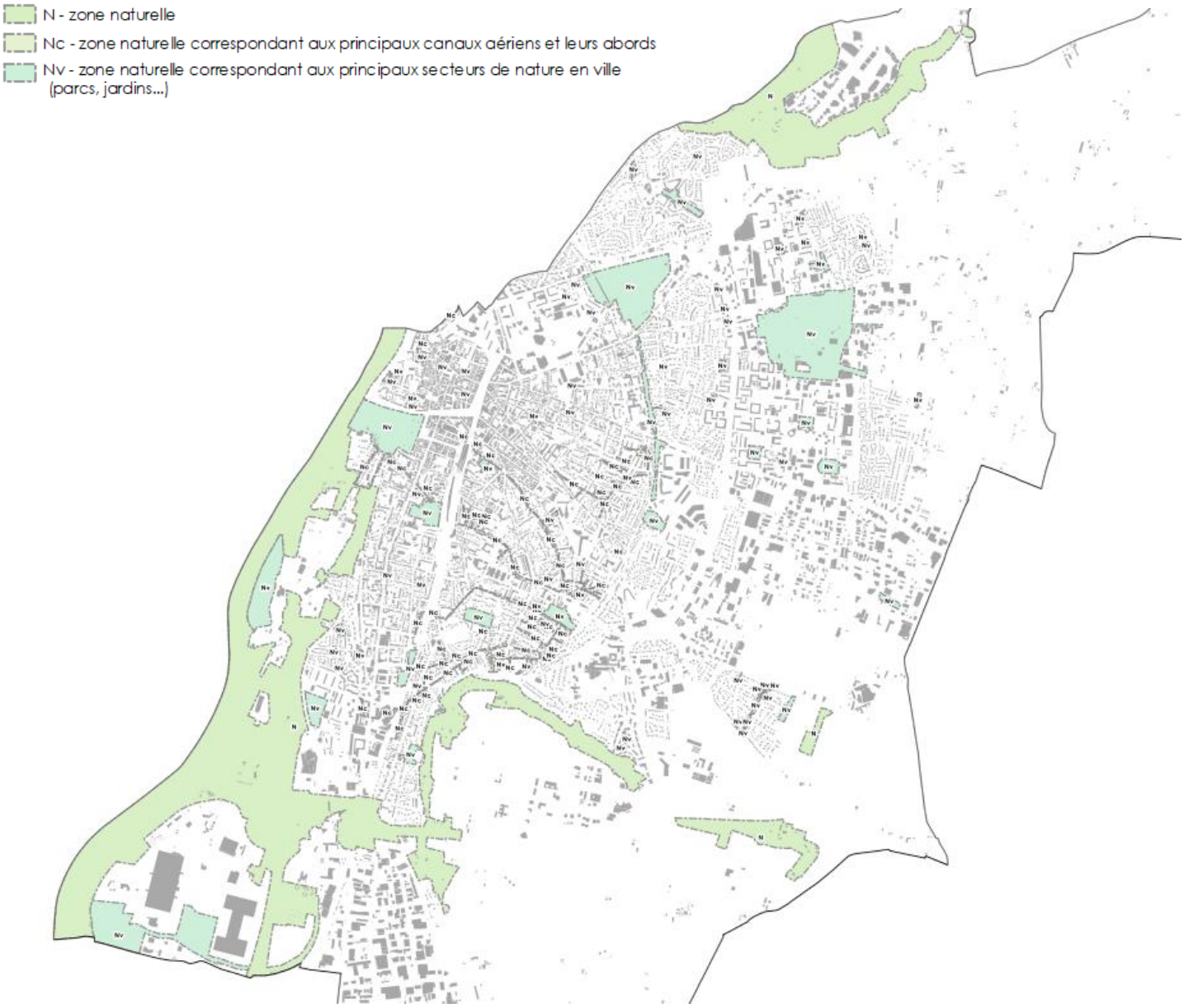
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique distingue trois catégories de zones naturelles :

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
N	Cette zone correspond aux grands ensembles naturels « hors les murs ». Elle recouvre notamment les espaces naturels des bords du Rhône ; les coteaux boisés de Lautagne ou encore les espaces naturels des abords de la Barberolle (ENS des Couleures).	363,6 ha
Nv	Cette zone correspond aux espaces naturels, parcs, jardins constituant les espaces de nature en ville.	129,5 ha
Nc	Cette zone correspond aux canaux et à leurs abords immédiats.	10,2 ha

Carte des zones Naturelles



Zoom sur la prise en compte des espaces naturels au sein de l'enveloppe bâtie

Les canaux et leurs abords font l'objet d'une protection spécifique via la création d'une zone Nc (canaux)

Les parcs ont été classés en zone Nv (nature en ville)

Synthèse des surfaces A et N

Zone	Secteur	Présentation	Superficie	
A	A	Zone agricole classique	1191,5 ha	**Zone agricole 1 337,7 ha**
	Ap	Enjeux paysagers et environnementaux	134,1 ha	
	Aj	Secteurs de jardins partagés/familiaux	8,9 ha	
	Av	Aire d'accueil des gens du voyage	2,7 ha	
	Ac	STECAL « Thabor »	0,5 ha	
N	N	Zone naturelle « classique »	363,6 ha	**Zone naturelle 503,3 ha**
	Nv	Nature en ville	129,5 ha	
	Nc	Protection des canaux et de leurs abords	10,2 ha	

Les zones A et N du PLU représentent 50% du territoire communal.

II.1.2. Justifications de la délimitation des zones U et AU

L'élaboration des zones urbanisables (U et AU) est le résultat :
- de la prise en compte des objectifs communaux *(se reporter à la justification du PADD)* ;
- des objectifs de modération du rythme de développement fixés par la législation actuelle et les documents supra-communaux (SRADDET, SCoT et PLH notamment) ;
- des objectifs de réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- de la vocation des surfaces urbanisées.

- **Concernant les zones U et AU à vocation d'habitat :**

Afin de définir les besoins en fonciers liés à l'habitat et ainsi délimiter les zones U et AU en correspondance, la première étape a consisté à réaliser une étude de densification conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme.

Rappel – extrait de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation (…) *« analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »*

Cette dernière a pour but d'identifier les disponibilités foncières situées au sein de l'enveloppe bâtie.

On entend par enveloppe bâtie : « toute surface construite ou artificialisée formant un ensemble contigu à un instant T. Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses). »

Il convient de souligner que l'enveloppe bâtie ne correspond pas aux zones U et AU du PLU actuellement en vigueur. L'enveloppe bâtie est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale. Elle intègre aussi les surfaces «imperméabilisées», telles que les parkings, les places…etc.

Une fois cette enveloppe délimitée, un recensement des disponibilités a été effectué en distinguant :
- *Les dents creuses* : *espace non construit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Cet espace qui peut représenter une ou plusieurs parcelles attenantes, constitue une forme de gisement foncier.*
- *Les divisions parcellaires : il s'agit de parcelles déjà partiellement bâtis présentant une grande superficie et dont le jardin pourrait faire l'objet d'une division en vue d'accueillir un ou plusieurs logements.*
- *Les gisements bâtis mobilisables : cette catégorie regroupe les secteurs de projet connus (sites «Valence 2020» ; opération de réhabilitation ou de renouvellement urbain en projet) mais également les sites mutables à court ou moyen termes (friches industrielles/commerciales).*

Une seconde étape a consisté à analyser le caractère « réellement constructible » de ces disponibilités en prenant en compte les enjeux issus du diagnostic territorial et notamment : les enjeux paysagers, agricoles, environnementaux…

Ainsi certaines disponibilités ont été écartées notamment pour des enjeux paysagères ou environnementales et notamment afin de répondre à l'objectif de lutte contre les îlots de chaleur en conservant des cœurs d'îlots vert au sein de l'enveloppe bâtie *(se reporter au Rapport de présentation – partie « diagnostic foncier »).*

À partir des disponibilités retenues, une estimation du potentiel de logements a été effectuée. Cette estimation a été réalisée en tenant compte des densités moyennes prescrites par le SCoT du Grand Rovaltain mais également en tenant compte du tissu bâti environnant et des opérations immobilières récemment implantées. Ainsi, comme en témoignent le tableau de synthèse ci-dessous les densités moyennes retenues sont plus importantes que celles prescrites par le SCoT.
Il s'agit d'une part de tenir compte de la réalité des opérations immobilières, et d'autre part de privilégier une densification au sein des quartiers déjà denses afin de pouvoir promouvoir des formes intermédiares ou individuelles sur les franges de l'enveloppe bâtie.

In fine, ce travail de densification a permis de recenser un potentiel d'environ 2500 logements au sein de l'enveloppe bâtie :

Synthèse de l'étude de densification :

Type de repérage	Nombre de logements maximum pouvant être créés	Densité en cas d'atteinte du potentiel maximum
Terrains nus à bâtir (dents creuses inf. à 1000 m²)	39 logements	47 logts/ha
Terrains nus à bâtir (dents creuses sup. à 1000 m²)	422 logements	51 logts/ha
Divisions parcellaires potentielles	202 logements	/
Bâtis mutables	2046 logements	82 logts/ha
TOTAL	**2 709 logements**	**74 logts/ha (hors DP)**

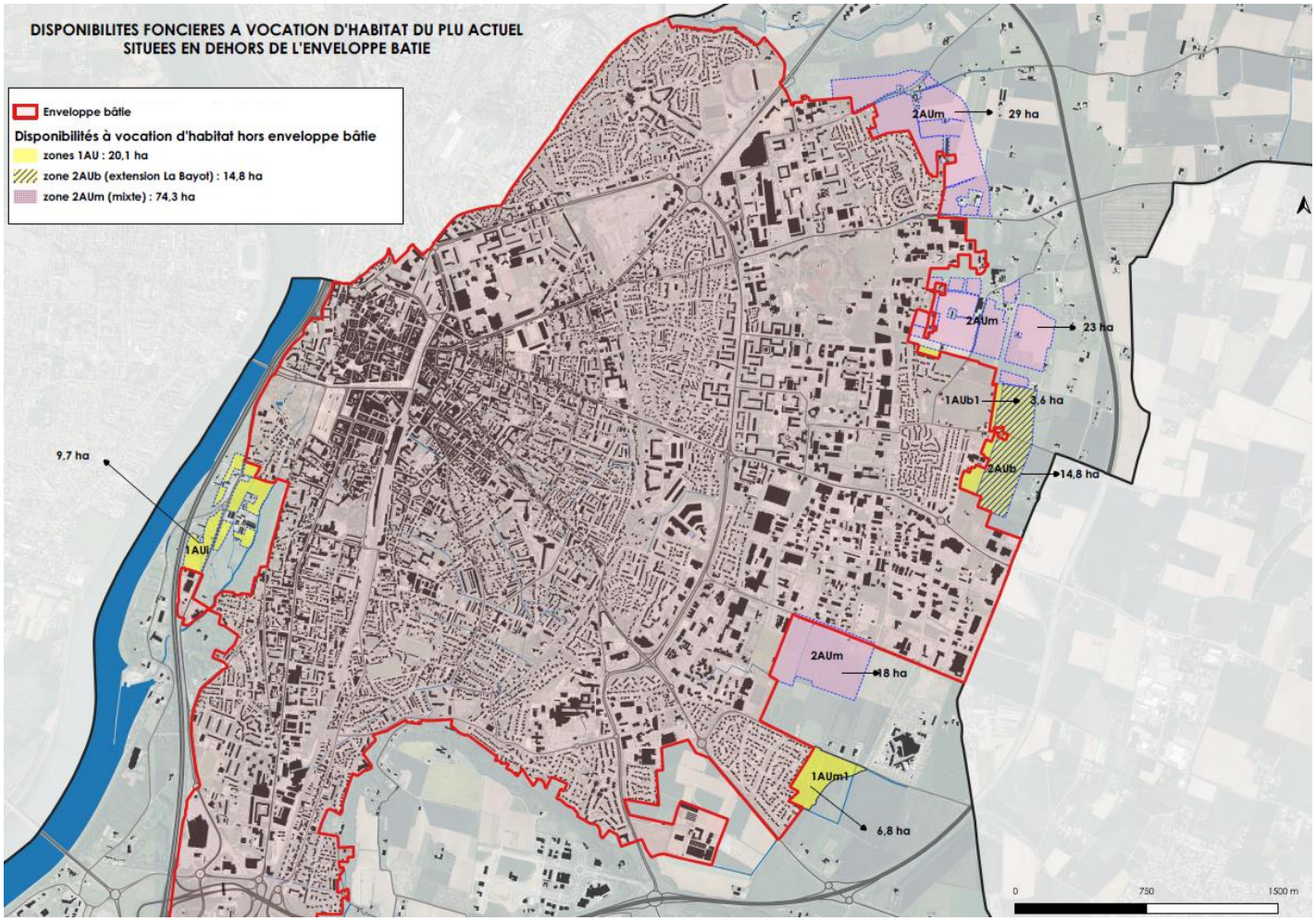
La deuxième étape a consisté à prendre en compte le parc de logements existants et notamment à étudier le potentiel de logements mobilisables issus du parc de logements vacants.
En effet, le diagnostic a mis en avant un nombre important de logements vacants sur le territoire valentinois. Environ 1 500 logements vacants de plus de 2 ans ont été recensés.

Ce parc constitue une réponse partielle aux besoins en logements pour les dix prochaines années. Aussi, en compatibilité avec les documents de rang supérieur et notamment avec le Programme Local de l'Habitat *(se reporter à la partie : analyse de la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur)*, un objectif de reconquête de 300 logements sur la période 2021-2031 a été défini.

Le travail de densification et de prise en compte du parc de logements existants a permis d'identifier un potentiel de 2 700 logements réalisables au sein de l'enveloppe bâtie.

Aussi, la troisième étape a consisté à définir les besoins en foncier en extension de l'enveloppe bâtie afin de permettre l'accueil des 500 logements restant (rappel : le projet communal vise à permettre l'accueil de 3 500 logements sur la période 2021-2031)

Un point a alors été fait sur les surfaces constructibles du PLU actuellement en vigueur. Ce dernier offre environ 110 ha de surfaces constructibles à court ou long terme en dehors de l'enveloppe bâtie *(cf. carte ci-dessous).*



À noter que ces surfaces correspondent pour certaines à des zones mixtes (habitat/activités)

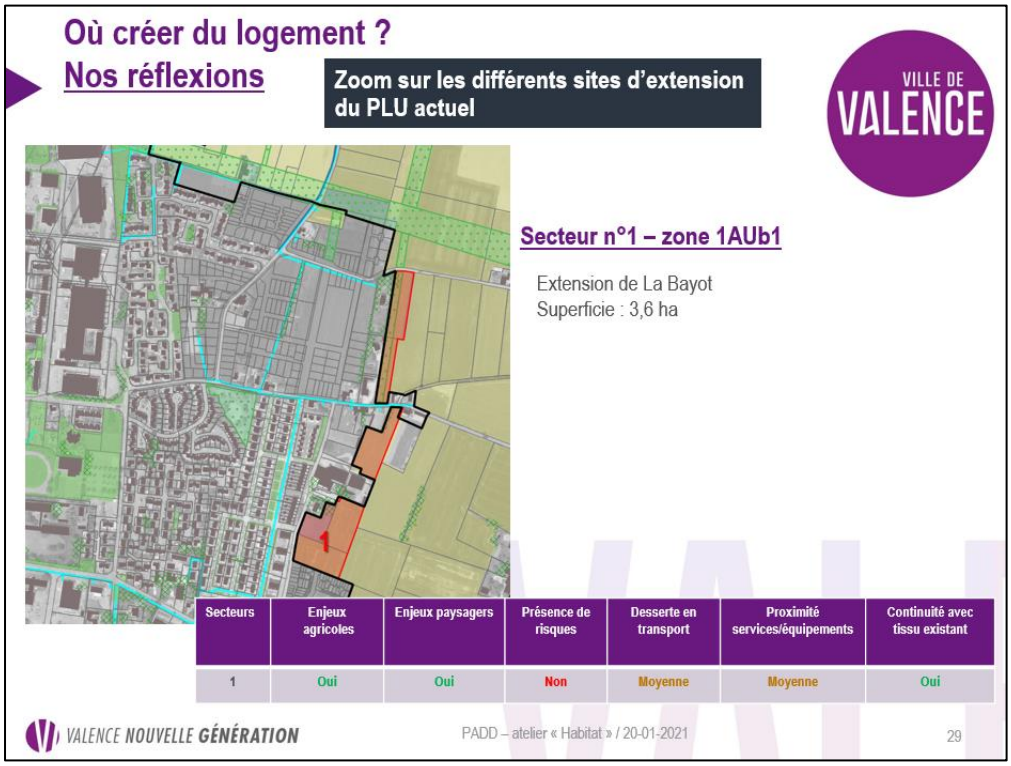
Le potentiel disponible au sein du PLU actuellement en vigueur étant trop important au regard des besoins futurs, des choix ont dû être opérés et des secteurs ont dû être déclassés *(cf. partie – évolution apportées aux zones entre le PLU actuellement en vigueur et le futur PLU).*

Ce travail de hiérarchisation des disponibilités foncières a été réalisé lors d'ateliers de travail en COTECH (comité technique) et COPIL (comité de pilotage). Chaque secteur d'extension a fait l'objet d'une analyse fine reposant sur 6 critères :

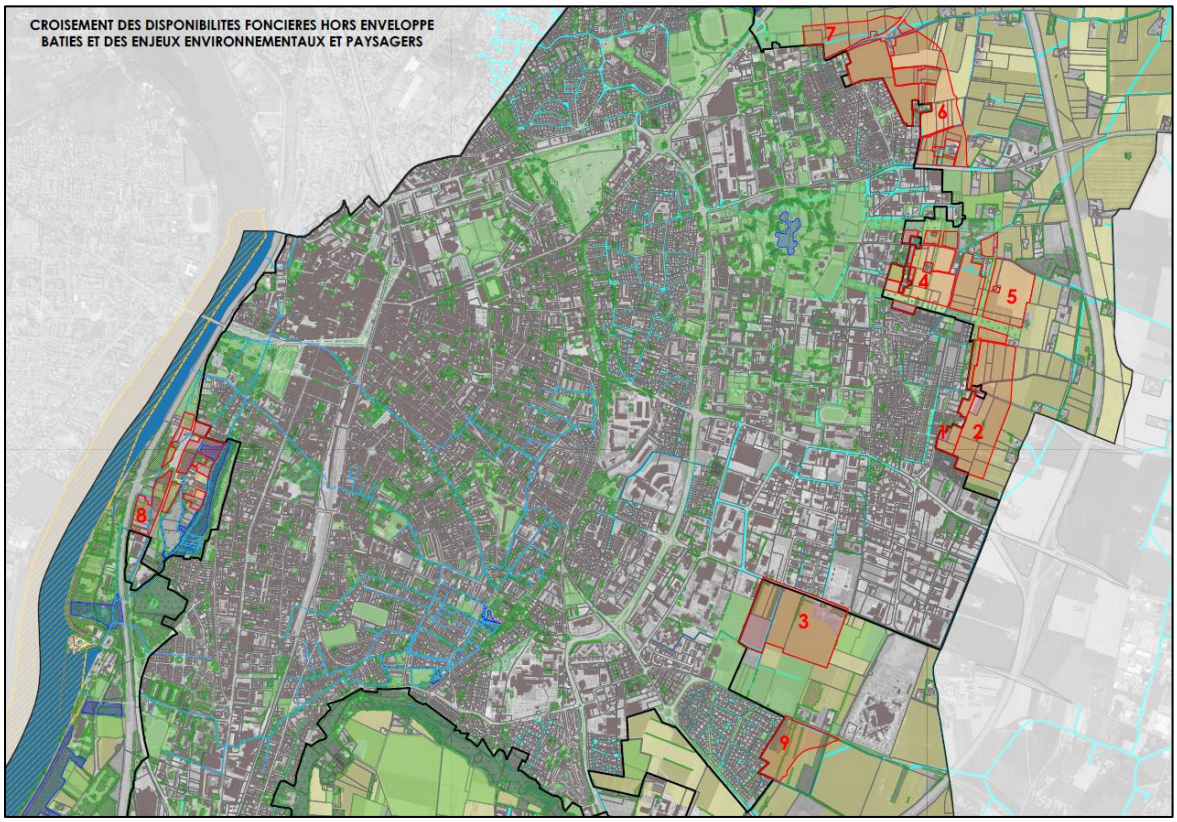
- Le site présente-t-il des enjeux agricoles ?
- Le site présente-t-il des enjeux paysagers ?
- Le site est-il concerné par la présence de risques naturels et/ou technologiques ?
- Le site est-il bien desservi par les transports ?

- Le site bénéficie-t-il de la présence d'équipements et de services à proximité ?
- Le site est-il situé en continuité de l'enveloppe bâtie ?

Exemple de fiches d'aides à la décision réalisée lors des sessions de travail sur les choix de développement



Secteurs de développement en extension actuellement fléchés dans le PLU en vigueur



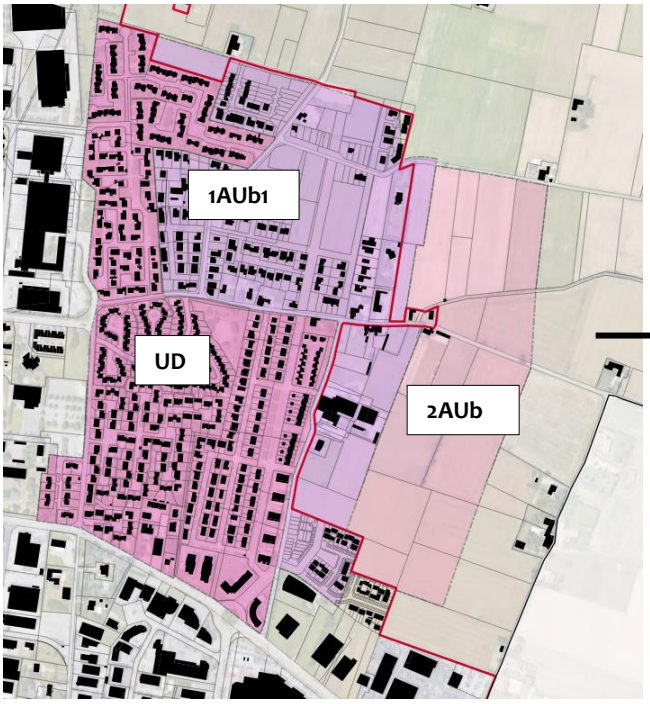
Sur les 9 secteurs en extension actuellement fléchés dans le PLU, il a été acté de privilégier le développement de 4 secteurs :

- **<u>Développement à court/moyen terme</u>** :

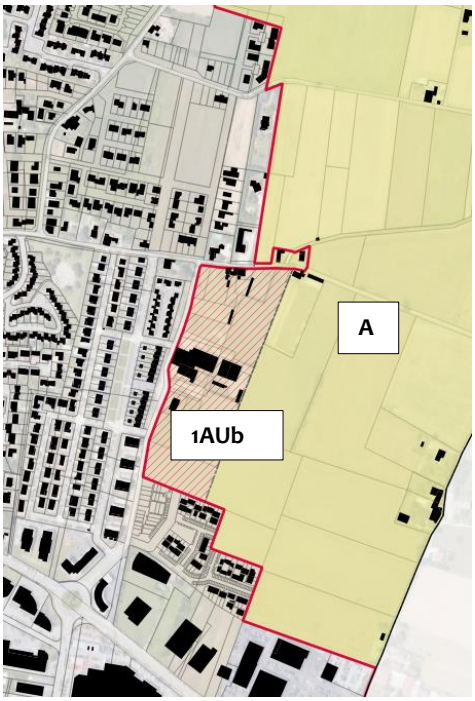
○ <u>Frange Est de La Bayot</u> (secteur 1 de la carte précédente) - il s'agit d'un secteur situé en continuité immédiate de l'enveloppe bâtie et du secteur d'urbanisation de La Bayot. Ce dernier bénéficie de la desserte par la voie et présente un potentiel de renouvellement urbain. Aussi, son impact en terme de consommation d'espaces reste moindre au regard des autres secteurs.
Il est situé à proximité d'une petite polarité commerciale (rond-point route de Chabeuil) et bénéficie d'une desserte en transport en commun « moyenne ».

Les élus ont alors souhaité maintenir constructible une bande d'environ 4 hectares située le long du chemin Gaston Reynaud. Il s'agit de des projets ont déjà fait l'objet de permis de construire ou d'aménager, justifiant également le maintien de cette bande finalisant l'extension de la Bayot. Les autres secteurs (2AUb notamment) ont fait l'objet d'un déclassement en zone agricole (A).

Disponibilités foncières en extension d'après le zonage du PLU en vigueur

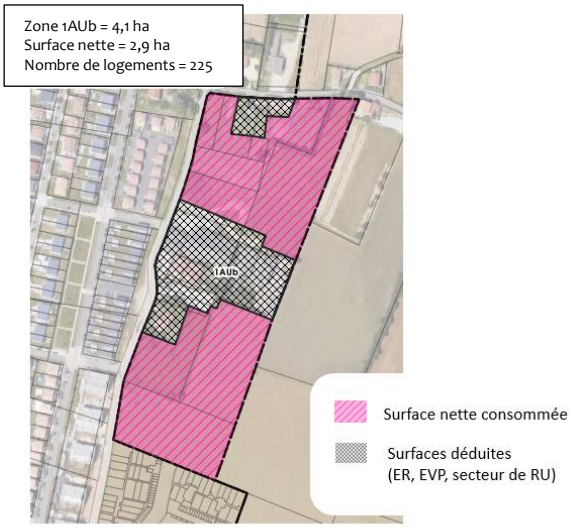


Secteurs maintenus constructibles dans le PLU approuvé



Enveloppe bâtie

Si le secteur représente 4 ha « sur le papier » (surface brute), il représente un potentiel de 2,9 ha réellement mobilisables, déduction faite des secteurs de renouvellement urbain ou emplacements réservés)

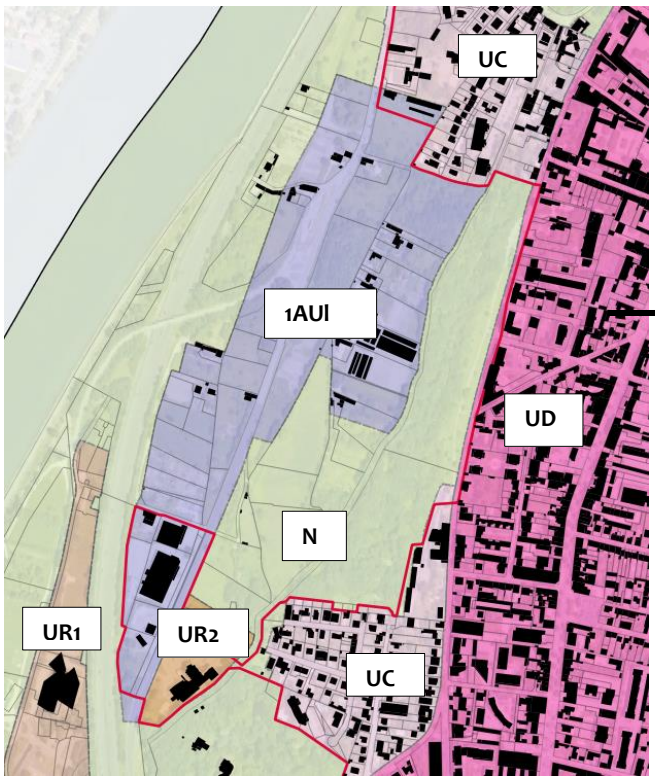


<u>Surface nette prise en compte</u>

- Les Iles (secteur 8 de la carte précédente) – il s'agit d'un vaste secteur actuellement fléché dans le PLU en vigueur et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
  Si ce secteur est stratégique en terme de localisation, il fait l'objet d'enjeux paysagers et environnementaux forts (présence d'axes routiers sources de nuisances et de risques transport de matière dangereuses ; présence de sites naturels/ zones humides/canaux… ; présence d'un périmètre de captage….).

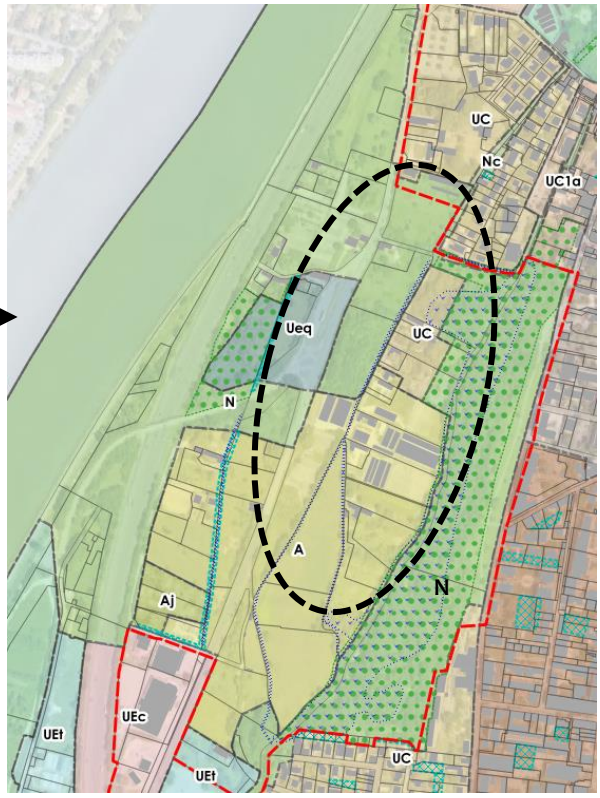
Au regard de la proximité avec les poches bâties, et afin de permettre une valorisation globale du site, il a été convenu de permettre un accueil marginal d'habitations (6 logements – 0,3 ha). Cet accueil sera permis dans la continuité du bâti existant, en prenant garde de préserver les abords boisés du parc des Trinitaires, de préserver la zone humide mais également de valoriser le potentiel du secteur des Iles. Cette opération, sous contrôle de la ville, pourra être particulièrement exemplaire sur la prise en compte des enjeux environnementaux et énergétique de la construction, et faire preuve d'innovation

Disponibilités foncières en extension d'après le zonage du PLU en vigueur



Enveloppe bâtie

Secteurs maintenus constructibles dans le PLU approuvé



Enveloppe bâtie

- Rousset (secteur 9 de la carte page précédente) : il s'agit d'un secteur immédiatement constructible dans le PLU en vigueur (zone 1AU) faisant l'objet de plusieurs réflexions par des porteurs de projet.
  Il se situe en continuité d'un lotissement existant et constitue un secteur stratégique, à proximité du pôle universitaire et d'équipements Briffaut.
  Si le site présente des enjeux paysagers forts, notamment du fait de la présence de boisements et haies, le maintien de son urbanisation a été acté sous réserve de la préservation des composantes

paysagères et de la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ayant pour but d'accompagner l'urbanisation du site *(se reporter à la justification des OAP)*.

La délimitation de la zone constructible a été retravaillée afin de tenir compte des évolutions de desserte du site. Le PLU en vigueur identifiait un emplacement réservé (ER n°112) visant à créer une connexion automobile reliant la route de Malissard et le boulevard Thézier. Cette emplacement réservé étant supprimé *(se reporter à la justification des éléments de sur-zonage)*, la délimitation de la zone a été adaptée afin d'intégrer l'ensemble de la parcelle cadastrale ZR n°345.

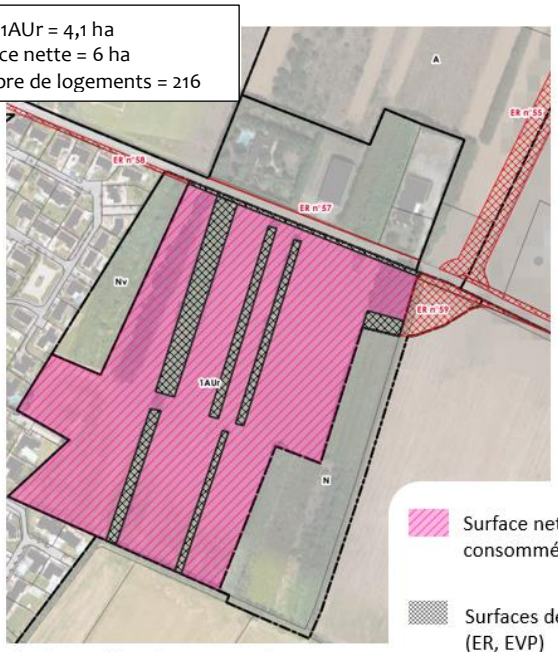
Disponibilités foncières en extension d'après le zonage du PLU en vigueur

Secteurs maintenus constructibles dans le PLU approuvé

Enveloppe bâtie

Enveloppe bâtie

Zone 1AUr = 4,1 ha
Surface nette = 6 ha
Nombre de logements = 216



Surface nette consommée

Surfaces déduites (ER, EVP)

Surface nette prise en compte

Le secteur Rousset représente une surface brute de 7,4 ha et une surface réellement mobilisable (surface nette) de 6 ha.

TOTAL DES SECTEURS MAINTENUS CONSTRUCTIBLES <u>A COURT/MOYEN TERMES</u> :**

- **La Bayot : 2,9 ha- – zone 1AUb du futur PLU**
- **Les Iles : 0,3 ha – zone UC du futur PLU**
- **Rousset : 6 ha – zone 1AUr du futur PLU**

} **9,2 ha**

*** Les surfaces indiquées correspondent aux surfaces « nettes » c'est-à-dire les surfaces mobilisables déduction faite des emplacements réservés ; espaces verts protégés …. Etc.)*

- **<u>Développement à long terme :</u>**

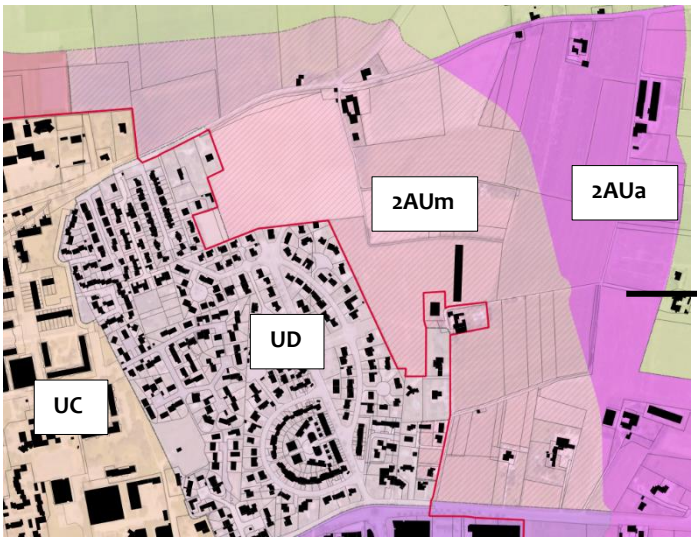
o <u>Charmagnol</u> (secteurs 6/7 de la carte précédente) – couvrant une vaste superficie dans le PLU actuellement en vigueur – le projet vise à maintenir constructible environ 1,1 ha (surface « brute ») en continuité immédiate du lotissement existant.

Ce secteur présentant la plus grande incidence sur les espaces agricoles (en termes de surfaces des sites retenus), sa desserte en transport en commun étant relative et ne bénéficiant pas d'une polarité commerciale, il a été fait le choix de maintenir sa vocation constructible à long terme. Ce secteur constitue donc une réserve foncière à long terme.

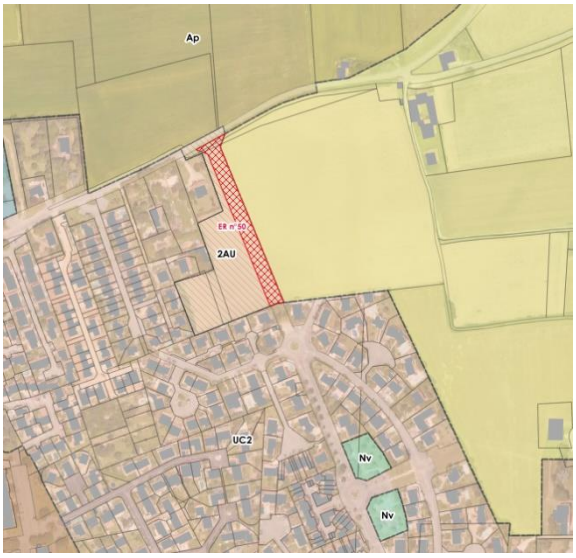
À noter que suite à la consultation des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique, ce secteur a été réduit afin de répondre à la demande du propriétaire de valorisation agricole, aux enjeux de cohérence de l'aménagement, mais également aux exigences réglementaires de modération de la consommation d'espaces et de préservation des espaces agricoles. Il représente un potentiel mobilisable (surface nette) de 0,7 ha.

Ce secteur pourra accueillir de l'urbanisation si le besoin est justifié, notamment au regard de l'occupation des autres secteurs d'extension dédiés à l'habitat. Le cas échéant, cette ouverture sera accompagnée par une réflexion poussée sur la valorisation et le traitement sécurisé de l'entrée de ville afin de créer une vitrine de l'attractivité valentinoise.

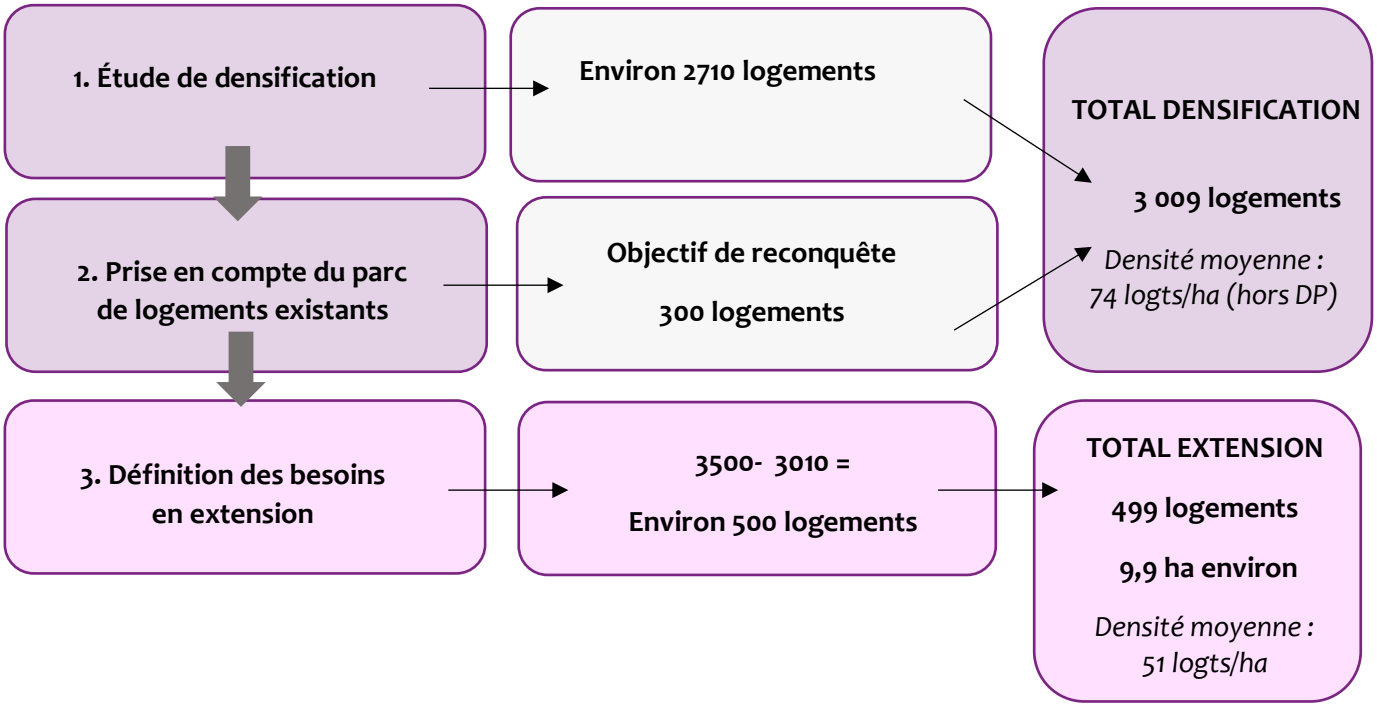
Disponibilités foncières en extension d'après le zonage du PLU en vigueur



Secteurs maintenus constructibles dans le PLU approuvé



<u>Synthèse de la méthodologie poursuivie pour délimiter les zones U et AU à vocation d'habitat</u>



<u>DENSITE NETTE* MOYENNE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE</u> : 69 logements/ha

Au-delà de ce travail d'identification des besoins en foncier liés au développement résidentiel, la délimitation des zones U et AU a consisté à qualifier les différents secteurs urbanisés afin de définir des règles adaptées et permettant de répondre à l'objectif du projet communal visant à « conserver l'identité urbaine de chaque quartier ».
Afin de répondre à cet objectif, et **dans un souci de simplification du zonage actuel du PLU, il a été acté de distinguer trois grandes catégories de zones « U » à vocation d'habitat :**

- **La zone UA** correspondant au centre-ville
- **La zone UB** correspondant au tissu bâti à majorité collective et présentant une mixité fonctionnelle (habitat/activités/services…)
- **La zone UC** correspondant au tissu bâti à majorité résidentielle/pavillonnaire ou maisons de ville

Ces trois grandes catégories font elles-mêmes l'objet de sous-secteurs afin de tenir compte de certaines spécifiques (enjeux patrimoniaux, enjeux de mixité fonctionnelle renforcée, problématiques de stationnement… etc.) – *se reporter à la présentation de la délimitation des zones.*

- **<u>Concernant les zones U et AU à vocation d'activités :</u>**

De la même façon qu'une étude de densification a été réalisée sur le tissu bâti constitué, un travail fin d'analyse des disponibilités foncières à vocation économique a été réalisé. En effet, les objectifs de modération de la consommation d'espaces ne porte pas uniquement sur le volet « habitat » mais également sur les volets « économique » et « équipements /infrastructures ».

** La densité nette correspond à la prise en compte des surfaces réellement mobilisables, déduction faite des emplacements réservés ; espaces verts à préserver ; secteurs de renouvellement urbain … ;*

Ce travail d'analyse des disponibilités foncières à vocation économique a été réalisé au sein de chaque zone d'activités, avec l'aide des services économiques de la Ville et de l'Agglomération *(se reporter au rapport de présentation – volet diagnostic économique).*

Synthèse des disponibilités foncières des zones d'activités

Nom de la zone	Zone du PLU actuel	Superficie zone	Disponibilités
ZA les Couleures	UE4	35 ha	Absence de disponibilités foncières
Ilot SAFRAN/THALES	UE	11 ha	Ce secteur fait l'objet d'un projet de mutation d'un îlot (SAFRAN). D'une emprise de 2,8 ha, il s'agit d'un site déjà artificialisé, dont une partie sera reprise par les locaux de La Poste et le reste pour de l'activité à vocation d'artisanat/petite industrie. Surface non artificialisée pouvant encore être mobilisée : 0 ha.
ZA Mozart (nord et sud)	UE	15 ha environ	2,9 ha de surface non artificialisée pouvant encore être mobilisée recensé
ZA Briffaut	UE /UE3	136,5 ha	Identification de plusieurs tènements pouvant être optimisés et de bâtiments mutables
Les Hauts de Faventines	UE	45 ha	Absence de disponibilités foncières
ZA Lautagne	UE5	18,7 ha	Absence de disponibilités sur la partie UE5
Les Auréats	UE	163,5 ha	plusieurs gisements pouvant potentiellement être optimisés. Il s'agit de tènements déjà artificialisés n'entrainant pas de consommations d'espaces.
La Motte-Mauboule	UE/UE1 et UE2	119,5 ha	0,7 ha de surface non artificialisée pouvant encore être mobilisée recensés
Hugo-Provence	UE	7,6 ha	Absence de disponibilités foncières
	TOTAL	**Env. 552 ha**	**3,6ha de surfaces non artificialisées pouvant encore être mobilisés (densification)**

Un potentiel de 3,6 ha de disponibilités foncières à vocation économique a été recensé au sein des zones U du PLU actuellement en vigueur.

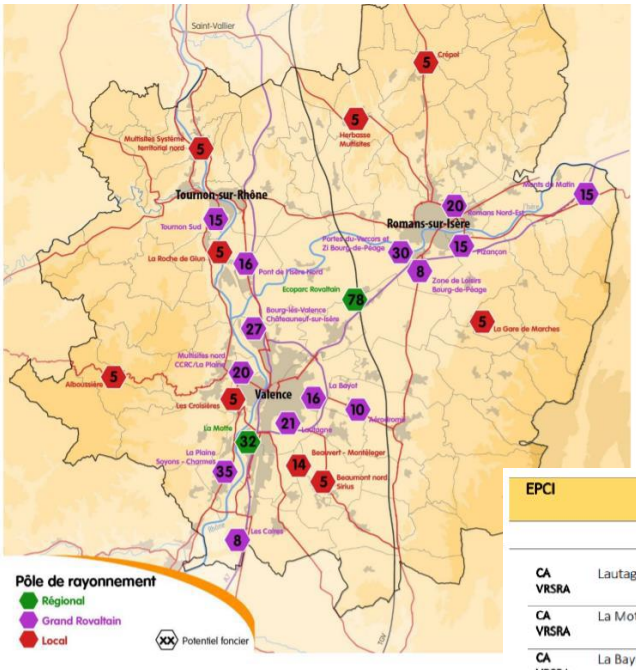
Suite à ce travail, un point a également été réalisé sur les zones AU à vocation économique du PLU actuellement en vigueur. Les zones AU à vocation économique (et mixte) représentent près de 190 hectares dont 107 ha de disponibilités foncières.

<u>Synthèse des disponibilités foncières des zones AU à vocation économique/mixte du PLU en vigueur</u>

Nom de la zone	Superficie	Disponibilités
1AUb2 *(Briffaut – concesssion)*	8 ha	1,6 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers mobilisables
1AUl *(Lautagne)*	30,4 ha	13,8 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers mobilisables dont 2,7 ha correspondant à la densification de la ZA existante et 11,1 ha correspondant à l'extension de la ZA
1AUl1 *(Adapei)*	2,8 ha	Néant
1AUm	14,5 ha	Néant – secteur de LADAPT
2AUa *(Mozart + les Auréats Ouest)*	25,2 ha + 15,5 ha = 40,7 ha	Le secteur des Auréats Ouest correspond à un site de compensation – recréation de zones humides…etc – ce secteur n'est pas mobilisable Le secteur de Charmagnol offre 18,1 ha de potentiellement mobilisables
2AUm	91,4 ha	Briffaut : 12 ha Route de Beauvallon : 2,1 ha Mozart Sud : 30,3 ha Mozart Nord : 28,9 ha
TOTAL	**187,8 ha**	**107 ha**

Ainsi, au total, les zones U et AU du PLU actuellement en vigueur offre un potentiel de près de 107 ha mobilisables, potentiel largement supérieur aux objectifs fixés par le SCoT du Grand Rovaltain en matière de développement économique.
En effet, le SCoT définit une enveloppe foncière destinée à permettre le développement économique du territoire.

Pour Valence, une enveloppe de 69 ha a été fléchée pour la période 2016-2040.



Aussi, il convient de déduire de cette enveloppe les surfaces déjà consommées sur la période 2016-2020.

Suite au diagnostic foncier *(se reporter au Rapport de présentation – partie diagnostic territorial)*, 30 ha à vocation économique ont été consommés sur la période 2016-2020. Aussi, en compatibilité avec les orientations du SCoT, la ville de Valence dispose d'une enveloppe de 39 ha (69-30= 39) à vocation économique sur la période 2021-2040.

EPCI	Secteur	Vocation principale	Vocation secondaire	2016-2025	2026-2040	Surface en ha
			TOTAL	*239*	*181*	*420*
CA VRSRA	Lautagne	Tertiaire	Industrie technologique	10	11	21
CA VRSRA	La Motte	Logistique multimodale	Industrie	27	5	32
CA VRSRA	La Bayot	Petite Industrie	Tertiaire	6	10	16
				43 ha		69 ha

A l'instar des zones à vocation d'habitat, une réduction des surfaces constructibles a été nécessaire.

Ce travail de hiérarchisation a été réalisé par les services économiques de la Ville et de l'Agglomération, au regard des projets connus et de la stratégie de développement économique de l'Agglomération.

L'Agglomération propose une stratégie du foncier raisonné à vocation économique qui s'appuie sur 3 piliers, à savoir :

- **La restitution des terrains à l'agriculture** : il est prévu de rendre plus de 140 ha sur le territoire de l'Agglomération
- **La requalification des ZAE** : sur la ville de Valence, un budget de plus de 3 M € de travaux est prévu pour la requalification des ZAE des Couleures, Lautagne (tranche 1) et la mise en œuvre du plan Arbre
- **L'aménagement et l'extension des ZAE permettant le parcours résidentiel des entreprises endogènes et l'accueil de projets exogènes dont les gigafactory.**

Dans ce cadre, il s'agit :

- de stopper l'aménagement de ZAE à vocation logistique,
- de limiter fortement le développement d'une offre tertiaire en périphérie pour permettre la création d'une offre en centre-ville contribuant à la redynamisation des villes centres,
- de proposer une offre à vocation artisanale compacte en créant une offre de villages d'artisans, économe en foncier,
- et de proposer un offre pour l'industrie à proximité des villes centre, dont celles de Valence. L'aménagement et l'extension des ZAE en périphérie immédiate de Valence (sur le secteur de Mozart et de Briffaut notamment) traduit cette stratégie. Actuellement, l'Agglomération ne dispose plus de terrain de plus de 2ha d'un seul tenant sur Valence permettant de répondre notamment à des demandes d'entreprises dans le secteur du luxe fortement pourvoyeurs d'emploi.

La stratégie économique définie par l'Agglomération repose sur l'attractivité confirmée depuis 4 ans sur la ville de Valence. En effet, Valence est 1ère au baromètre Arthur Loyd depuis 2018. Dans un contexte de volonté de re-industrialisation conforté par le plan « France relance », Valence jouit d'une forte attractivité qui contribue au renforcement de la demande endogène et exogène. L'industrie représente près de 20% des effectifs salariés sur VRA contre 12 % en moyenne en France.

Le diagnostic a permis de mettre en avant une hausse du nombre d'emplois et du nombre d'emplois dans l'industrie (cf. tableau ci-dessous). Ainsi, en projetant le taux de croissance annuel moyen sur les prochaines années, et en partant d'un scénario stable, il est estimé que la ville de Valence comptera 52 534 emplois en 2031, soit une augmentation de 4 976 emplois à l'horizon 2031 dont 1 988 emplois dans l'industrie. Pour rappel, le SCOT fixe également pour objectif une stratégie ambitieuse de création d'emplois : + 40 000 à l'horizon 2040. Ainsi, la poursuite d'une dynamique positive de création d'emploi à Valence, principal bassin territorial, est indispensable à la poursuite de l'objectif supra-communal.

Scénario d'évolution d'emploi ayant guidé la réflexion du PLU

	2013	2018	Taux de croissance annuel moyen 2013-2018	Estimation nb d'emplois en 2031 selon un scénario stable
Nombre d'emplois dans la zone	43905	46160	+1% / an	+ 4 976 emplois *(52 534 emplois)*
Nombre d'emploi dans l'industrie	4360	5082	+3,1% / an	+ 1 988 emplois *(7 558 emplois)*

Source : données INSEE

Afin d'estimer les besoins en foncier associés à ces créations d'emplois, la méthodologie poursuivie a consisté à s'appuyer sur la densité d'emplois fournie par Valence Romans Agglomération.
Ainsi, l'Agglomération estime à 96 salariés par hectare sur la zone de Lautagne à l'horizon 2026 et à 70 salariés par hectare sur les ZAE à vocation industrielle (Mozart).

Ainsi, la stratégie de l'Agglomération a permis d'estimer un besoin de 59 ha pour répondre à la création d'emplois projetée en 2031 :

Surfaces nécessaires industrie	Surfaces nécessaires autres	Total
28 ha	31 ha	59 ha

La ventilation estimée de ces 59 ha est la suivante :

- 34 ha en extension répondant aux besoins de l'industrie (28 ha) et aux besoins liés à aux extensions des bureaux ; installation de sièges sociaux, etc. (6 ha) ;
- 25 ha via la densification du tissu économique (administration publique et assimilé, et 2/3 des emplois liés aux commerces et services divers).

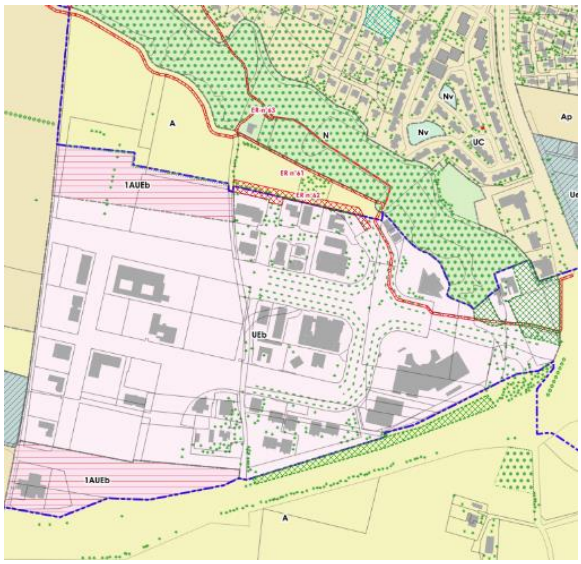
La délimitation des zones d'extension à vocation économique a donc consisté à répondre à ce besoin de 34 ha issu de la stratégie économique de l'Agglomération.

Afin de répondre à ce besoin, 3 secteurs ont été fléchés :

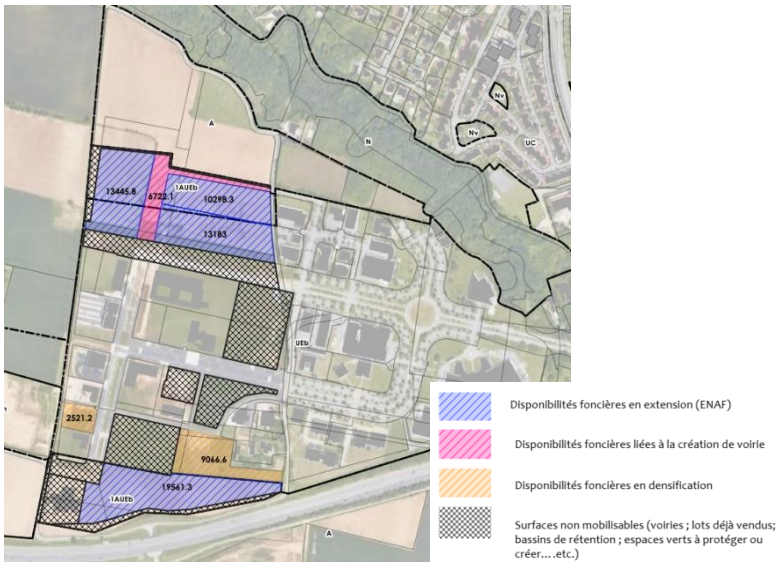
- **La ZAE de Lautagne** : la stratégie économique définie par l'Agglomération vise à finaliser l'aménagement de la tranche 2. Ainsi, la partie de la zone 1AUl actuellement en cours d'urbanisation a été maintenue constructible (zone 1AUEb). L'extrémité nord de la zone a quant à elle fait l'objet d'un déclassement en zone agricole (A). Il s'agit de répondre à la stratégie intercommunale qui vise à limiter fortement le développement d'une offre tertiaire en périphérie pour permettre la création d'une offre en centre-ville contribuant à sa redynamisation.

Le PLU 2022 offre, in fine, un potentiel de 7,2 ha (surface nette) sur la ZAE de Lautagne dont 2,7 ha par densification et 4,5 ha par extension.

Extrait du plan de zonage approuvé

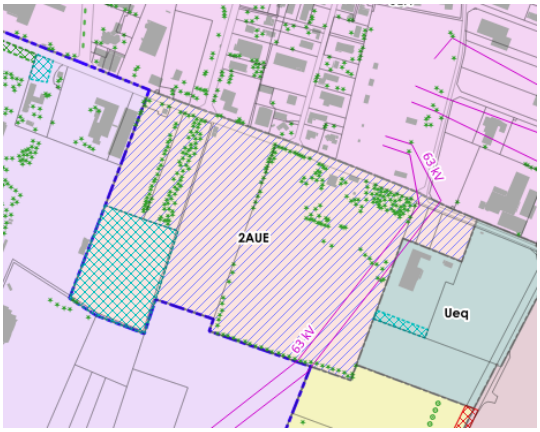


Synthèse des disponibilités foncières

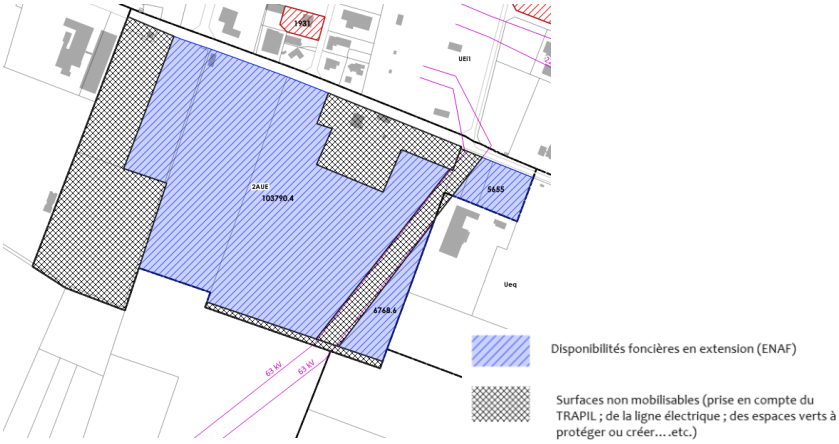


- **<u>La ZAE de Briffaut</u>** : il s'agit d'un secteur stratégique situé entre le pôle universitaire et la ZAE actuelle. Ce secteur a pour but de répondre aux besoins économiques mais également d'équipements. L'actuelle zone 2AUm a donc été maintenue et classée en zone 2AUE. Représentant une emprise de 18,9 ha « sur le papier », ce secteur représente un potentiel mobilisable de 12 ha (déduction faite des surfaces impactées par le TRAPIL ; des espaces verts protégés ou encore des surfaces déjà bâties) dont 8 ha à vocation économique et 4 ha à vocation d'équipements.

Extrait du plan de zonage approuvé



Synthèse des disponibilités foncières



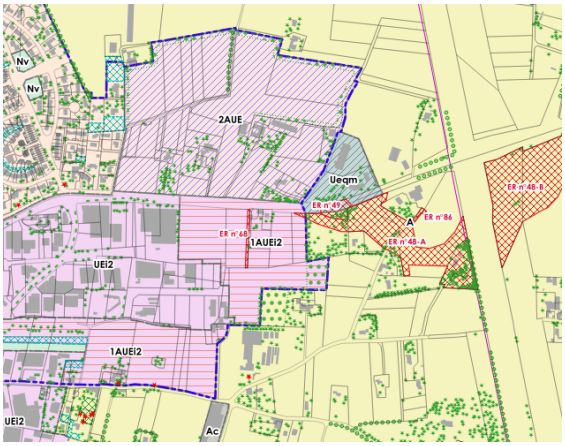
- **<u>La ZAE de Mozart</u>** : Située à proximité du futur échangeur de Montélier, cette zone constitue un secteur stratégique de développement économique et de traitement de l'entrée de ville (sécurisation, végétalisation). Elle vise à répondre à la stratégie économique de l'Agglomération en permettant de disposer d'une offre de foncier à vocation industrielle.

Le projet de PLU prévoit un aménagement à deux échéances :

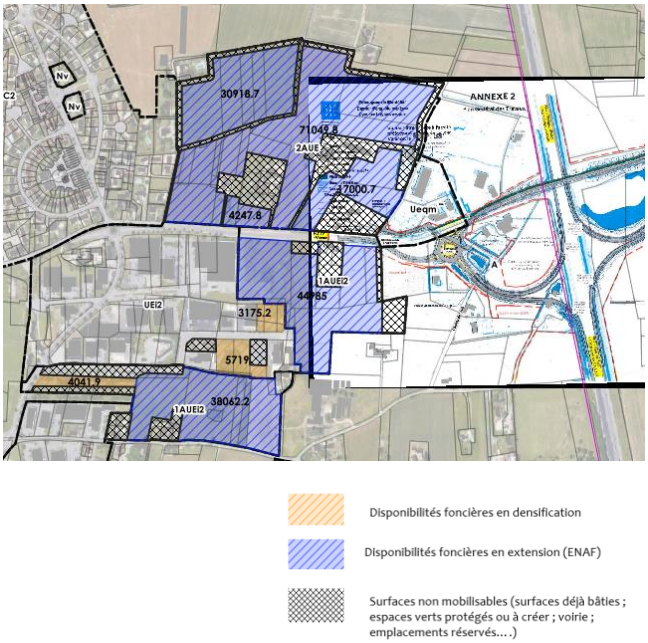
- Un aménagement à court/moyen termes (zone 1AUEi2) : il s'agit de l'extension sud de la ZAE de Mozart. Un potentiel de 8,3 ha (surface nette) a été délimité.

- Un aménagement à long terme (zone 2AUE) : correspondant à la partie nord de la ZAE, un potentiel de 12,3 ha (surface nette) a été délimité.

Extrait du plan de zonage approuvé



Synthèse des disponibilités foncières



In fine, la délimitation des zones U et AU à vocation économique du futur PLU (2022) concerne 37,8 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers dont 4,7 ha en densification des ZAE non artificialisés et 33,1 ha de surfaces en extension.

Le tableau ci-dessous synthétise les disponibilités foncières économiques retenues dans le futur PLU (2022).

	Disponibilité en densification (zones 1AUE et 2 AUE)	**Disponibilité en extension (zones 1AUE et 2 AUE)**		**TOTAL surfaces Comptabilisées (ENAF)**
	Décompte sur le projet arrêté (déduction des surfaces impactées par une restriction de construction liée au PLU)	Surface brute de la zone	Surface mobilisable de la zone (déduction de contraintes ou de l'état du terrain)	
Mozart (Nord et Sud)	Surface non artificialisée pouvant encore être mobilisée : 1,3 ha	28,6 ha (*2AUE + 1AUEi2*)	Déductions de surfaces dédiées au maintien des espaces verts et de surfaces bâties Surface mobilisable : 20,6 ha (dont 12,3 en 2AU)	**21,9 ha**
Safran/Thalès	Surface non artificialisée pouvant encore être mobilisée : 0	Non concerné		**0 ha**

Briffaut	Surface non artificialisée pouvant encore être mobilisée : 0	18,9 ha *(2AUE)*	Déduction des surfaces impactées par une SUP (TRAPIL notamment), d'EVP, de surfaces bâties et d'un tiers de la surface qui est dédié à une vocation universitaire Surface mobilisable : 8 ha en 2AU	**8 ha**
Auréats	Surface non artificialisée pouvant encore être mobilisée : 0	Non concerné		**0 ha**
Lautagne	Surface non artificialisée pouvant encore être mobilisée : 2,7	6,12 ha	Déduction des emplacements réservés prévus et des voies dessertes existantes pour la desserte globale du plateau Surface mobilisable : 4,5 ha en 1AU	**7,1 ha**
Motte Mauboule	Surface non artificialisée pouvant encore être mobilisée : 0,7	Non concerné		**0,7 ha**
TOTAL DISPONIBLE	**4,7 ha en densification des ZA, non artificialisés**	**33,1 de surfaces mobilisables, dont 20 ha en 2AU**		**37,8 ha**

Au-delà d'une compatibilité avec le SCoT du Grand Rovaltain en termes de surfaces, la délimitation des zones U et AU à vocation économique a eu pour but de venir spécifier la vocation économique de chacune des zones.

Ainsi, 3 catégories de zones UE (vocation économique) ont été délimitées :

- Les zones UE à vocation commerciale : zones UEc
- Les zones UE à vocation de bureaux : zones UEb
- Les zones UE à vocation industrielle : zones UEi en distinguant :
    - Les zones UEi1 : zones industrielles de fonctions mixtes
    - Les zones UEi2 : zones industrielles orientées sur les activités de fabrication, de petites et moyennes industries
    - Les zones UEi3 : zones industrielles de commerce de gros

Se reporter à la présentation de la délimitation des zones

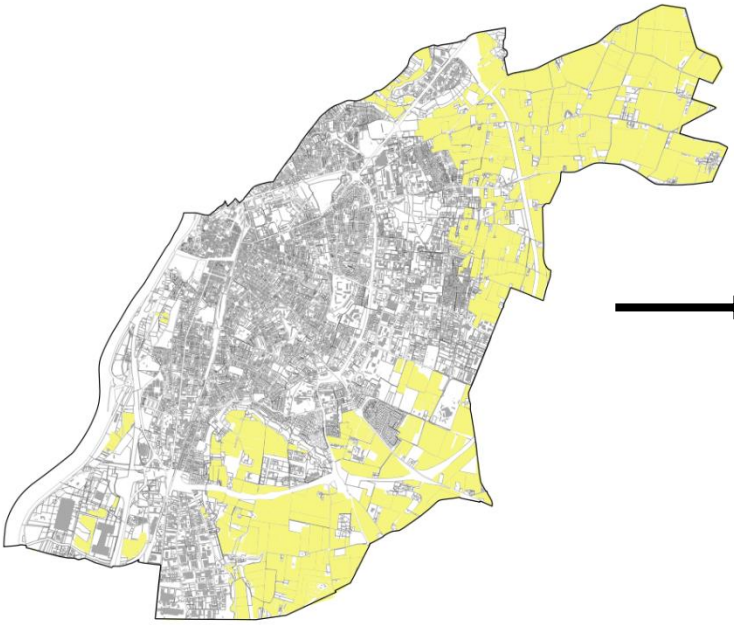
II.1.3. Justifications de la délimitation des zones A et N

La délimitation des zones A et N est le résultat de la prise en compte :
- du diagnostic agricole ;
- des enjeux environnementaux (périmètres naturalistes notamment) ;
- des enjeux paysagers ;
- de la prise en compte des risques naturels (risque inondation notamment) ;
- des objectifs de modération de la consommation d'espaces.

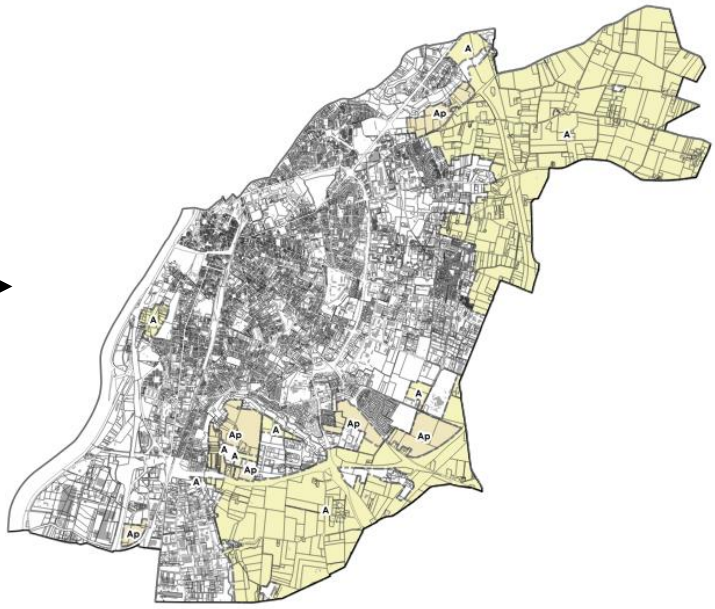
- **Zones Agricoles**

Les zones A et Ap ont été délimitées en tenant compte de l'occupation effective des parcelles ainsi que du diagnostic agricole (îlot PAC notamment). Elles correspondent aux parcelles exploitées.

Parcelles graphiques – données 2017



Projet de zonage – zones A et Ap



Une distinction a ensuite été opérée entre :

- ***Les zones agricoles « classiques » (A)*** autorisant l'accueil de nouvelles constructions à vocation agricole ainsi qu'une évolution modérée des constructions d'habitation existantes diffuses *(se reporter à la justification de la définition des règles).*
  Cette zone englobe l'ensemble des bâtiments agricoles faisant l'objet de périmètres de réciprocité. Il s'agit de permettre une évolution potentielle des exploitations.

- ***Les zones agricoles « protégées » (Ap)*** correspondant aux secteurs agricoles présentant des enjeux paysagers et environnementaux. Cette zone correspond à quatre secteurs en particulier :

- Le secteur de la Barberolle : ce dernier est concerné par un risque inondation ainsi que par des enjeux environnementaux : présence de l'Espace Naturel Sensible (ENS) des Couleures et de zones humides.

Le zonage Ap a pour but de prendre en compte ces sensibilités écologiques et environnementales. Il convient de préciser que ce zonage ne constitue pas une zone agricole protégée au sens de l'article L112-2 du Code rural et de la pêche maritime. Il s'agit également de prendre en compte les enjeux paysagers du site et notamment de préserver les ouvertures visuelles sur le grand paysage en interdisant toute nouvelle construction, y compris à vocation agricole.

Vue sur le massif du Vercors depuis l'avenue de Romans

- Le plateau de Lautagne : ce secteur est marqué de forts enjeux paysagers et notamment des ouvertures visuelles sur le grand paysage.

La zone Ap a pour but de préserver ces cônes de vue.

Vue sur le massif du Vercors

Vue sur les Montagnes du Matin

- Le secteur Rousset/Briffaut :

Concernant le secteur « Briffaut Est » : il s'agit de parcelles agricoles, constituant une enclave au sein de l'enveloppe bâtie. Ces dernières sont situées entre le pôle universitaire à l'ouest et le centre pénitentiaire à l'est.

Ces parcelles constituent un potentiel de développement à très long terme. Le classement en zone Ap a pour but d'afficher la vocation agricole de ces dernières tout en interdisant l'accueil de nouvelles constructions

Vue sur les parcelles agricoles depuis le chemin Joseph Astier

susceptibles de créer des conflits d'usage à court/moyen terme et d'obérer le développement à très long terme.

Ouverture visuelle sur le massif du Vercors depuis les parcelles agricoles situées route de Malissard

Concernant le secteur « Rousset Ouest » : il s'agit de vastes espaces agricoles offrant des ouvertures visuelles sur le grand paysage et notamment sur le massif du Vercors. A l'instar de deux précédents secteurs, le zonage a pour but de préserver les cônes de vue.

- Le secteur « Les Auréats Ouest » : il s'agit de prendre en compte la vocation agricole du secteur tout en intégrant les enjeux environnementaux et notamment la présence de zones humides.

- **<u>Sous-secteurs de la zone agricole</u>**

Au-delà des zones à vocation économique agricole, le règlement graphique identifie des sous-secteurs afin de prendre en compte certaines spécificités.

Ainsi, le plan de zonage distingue :

- ***Une zone Aj*** correspondant aux secteurs de jardins et/ou familiaux. Il s'agit d'afficher la vocation agricole de ces secteurs, situés au cœur de l'enveloppe bâtie, et ainsi répondre à l'objectif du PADD qui vise à « renforcer le lien agricole avec la ville »

Les zones Aj correspondent aux secteurs de jardins partagés et/ou associatifs du plateau de Lautagne ; du boulevard Maréchal Juin ; des Iles ; du parc Perdrix de Fontbarlettes, du Plan, etc

Vue sur les jardins familiaux/partagés du plateau de Lautagne et du parc Jean Perdrix

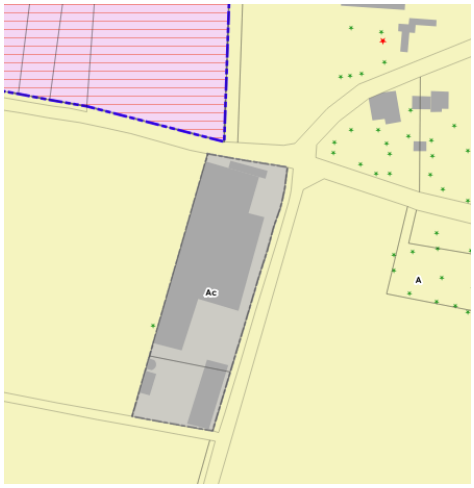
- ***Une zone Av, déjà existante dans le PLU actuel*** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

- **STECAL de la zone agricole**

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Le projet de PLU identifie 1 STECAL :

- **Un STECAL sur le secteur de Thabor (zone Ac)**

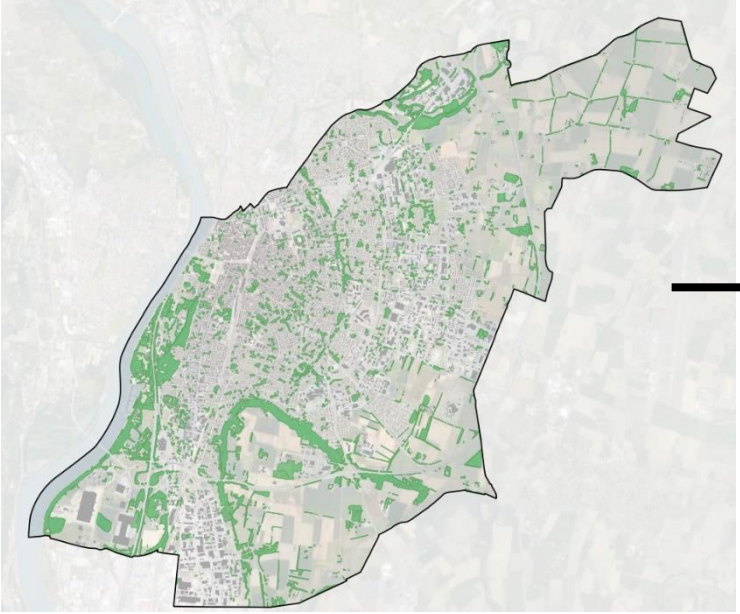
Extrait du zonage	Photographies aériennes	Photographies du site
 Zonage PLU : AC~~3~~ Superficie : 5 180 m² environ	 Parcelles cadastrales : EL n°161 et n°255	
Présentation du site d'implantation : Le site est localisé en bordure sud-est de la zone d'extension de Mozart. Il est déjà entièrement artificialisé au profit de l'entreprise en activité et en place.		

Présentation du proiet : La délimitation du STECAL vise à permettre le maintien et le développement de l'activité aujourd'hui en place, dans un secteur déjà marqué par une vocation économique. Il s'agit également de conforter l'écosystème ainsi créé sans empiéter sur la zone agricole à proximité.	
Règles définies dans le PLU	Afin de mener à bien ce projet le règlement du PLU autorise les constructions à vocation d'industrie, d'entrepôt et de bureau sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités économiques déjà existantes. L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisé dans la limite de 30 % de la surface de plancher taxable initiale (c'est-à-dire intégrant les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement de véhicules). Le règlement autorise également les constructions à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles s'implantent et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

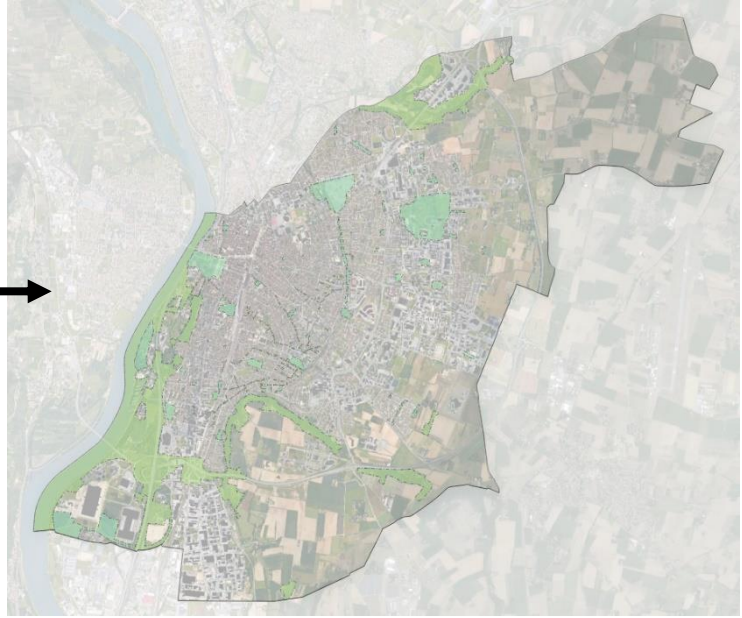
La délimitation de ce STECAL répond aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment à l'axe 3 (« Valence dynamique, au cœur de l'écosystème rhodanien ») et son orientation 2 qui vise à « anticiper les réserves foncières nécessaires au développement économique ».

- **Zones Naturelles**

La délimitation des zones naturelles est le résultat de la prise en compte des enjeux de biodiversité (périmètres naturalistes), paysagers (préservation des cônes de vue) ou encore de la prise en compte des risques naturels et technologiques. Sa délimitation a également été réalisée en tenant compte de la photographie aérienne et des inventaires relatifs aux arbres. Ainsi, l'ensemble des couverts végétaux ont fait l'objet d'un classement en zone naturelle.



BDTOPO – zone de végétation



Extrait de zonage – zones naturelles

Les espaces identifiés présentent toutefois des emprises et enjeux différents. Aussi, afin de qualifier ces différents espaces naturels, trois zones naturelles ont été définies :

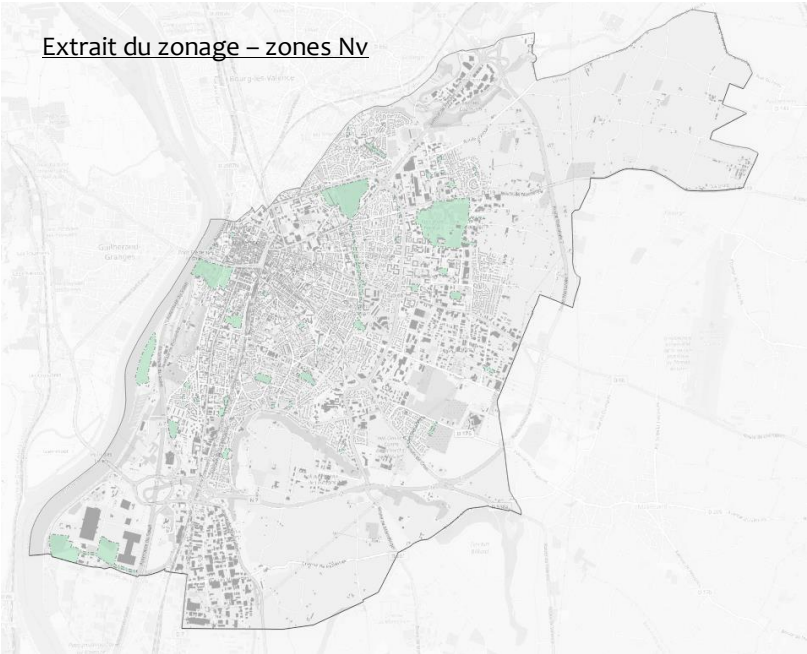
- ***Une zone naturelle « classique » (N)***

Elle correspond aux grands ensembles naturels situés hors enveloppe bâtie et notamment à trois grands secteurs : les abords de la Barberolle ; la frange ouest (Bord du Rhône) et les coteaux boisés du plateau de Lautagne.

Extrait du zonage – zones N

- ***Une zone naturelle correspondant aux espaces de nature en ville (Nv)***

Extrait du zonage – zones Nv



Elle correspond :

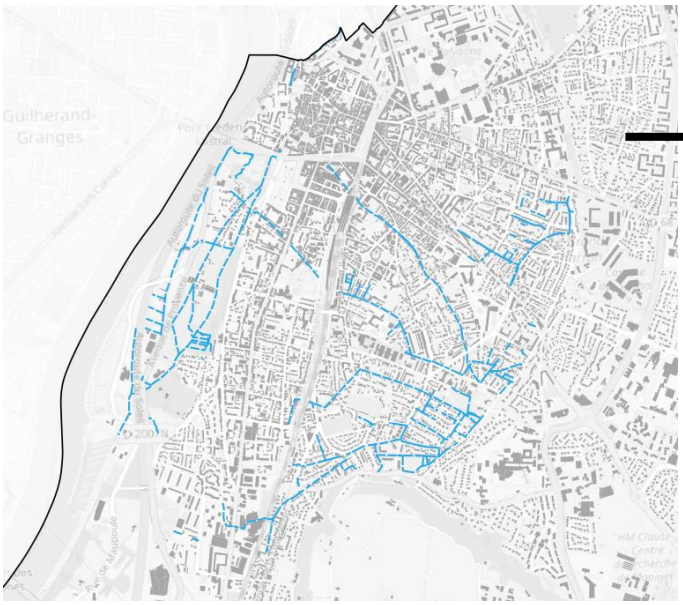
- aux principaux parcs et espaces publics végétalisés : parc de l'Epervière, des Trinitaires, Marcel Paul, Jouvet, Perdrix, parc du Clos St Victor ; clos Sylvestre ; parc Delessert ; place Lamartine ; mail paysager Gérald Philippe/ mail du cours Manuel de Falla ; chemin des Contrebandiers … etc.
- aux espaces privés constituant des entités paysagères conséquentes : exemple du parc du domaine de Murat ;
- aux espaces naturels (secteurs de compensation) de certaines zones d'activités : exemple sud de la ZA de La Motte-Mauboule.

- ***Une zone naturelle correspondant spécifiquement à la protection des canaux et de leurs abords (Nc)***

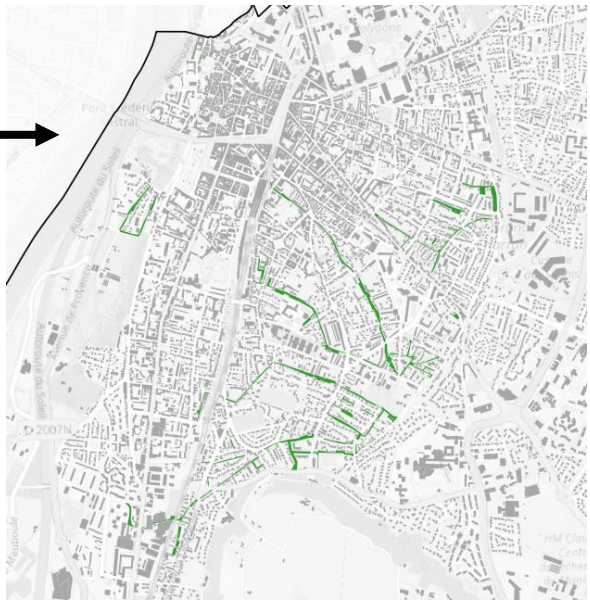
Elle répond à l'objectif du PADD qui vise à « poursuivre la valorisation des canaux comme patrimoine naturel et support de mobilité douce ». Il s'agit de préserver le lit et les abords des canaux et ainsi préserver la biodiversité des canaux et le couloir écologique qu'ils représentent.

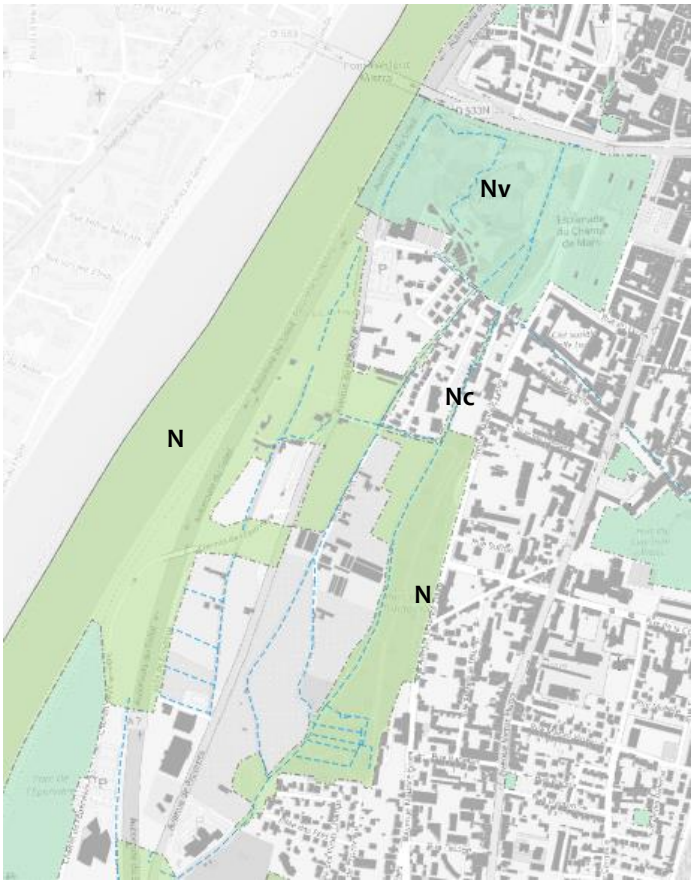
Ce travail de protection des canaux et de leurs abords a fait l'objet d'un travail collaboratif entre la ville et un groupe de travail spécifique composé des associations locales des canaux.

Carte des canaux aériens de la Ville



Extrait du zonage – zones Nc





Zoom sur la frange ouest

A noter que les canaux situés sur la frange ouest de la Ville, situés au sein de vastes ensembles naturels ont fait l'objet d'un classement en zone N ou Nv.

Les abords végétalisés ont également fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 (Espaces Verts Protégés – EVP renforcés ou classiques ou au titre des Espaces Boisés Classés *(se reporter à la justification des éléments de sur-zonage).*

II.1.4. Principales évolutions apportées à la délimitation des zones entre le PLU actuellement en vigueur et le futur PLU

- **Simplification du découpage par zones et mise en place d'une nouvelle toponymie**

Une des principales évolutions entre le règlement graphique (zonage) du PLU actuellement en vigueur et le futur PLU réside dans la simplification du découpage des zones U et AU.

Le PLU actuel identifiait 11 types de zones U ; le futur PLU en délimite 8 répartis en 3 grandes familles. Il a pour but de simplifier le nombre de zones U tout en répondant aux objectifs du projet communal de :

- respecter l'identité des quartiers ;
- spécialiser les zones d'activités ;
- assurer un équilibre entre centre-ville et polarités périphériques

Le tableau page suivante présente les évolutions apportées à la délimitation des zones.

	Zone PLU 2013	Objet de la zone	Superficie	Évolutions apportées entre le PLU en vigueur et le futur zonage	Future zone du PLU
HABITAT	UA	centre-ville	21,0	zone aujourd'hui distinguée pour des raisons de stationnement - zone fusionnée dans le futur PLU et étendue pour intégrer les secteurs de projets UP1 et UP2	UA
	UA1		4,7		
	UB	faubourgs et aux abords des grands boulevards	196,6	zone correspondant aux tissus bâtis des faubourgs et aux abords des grands boulevards. Ce tissu bâti fait également l'objet d'une zone UB dans le futur PLU. Toutefois des distinctions ont été opérées afin de distinguer les secteurs marqués par des enjeux patrimoniaux (création d'un sous-secteur spécifique: UB1). Le tissu bâti des faubourgs et abords des grands boulevards fait également l'objet d'un travail fin de protection des canaux et de leurs abords (zone Nc).	UB/ UB1 / Nc
	UB1	sous-secteur de la zone UB comportant des règles d'emprise au sol spécifiques	139,0	délimitation retravaillée afin de distinguer les ensembles bâtis s'apparentant plutôt à des maisons de ville - ces dernières ont fait l'objet d'un classement en zone UC du futur PLU (tissu bâti à majorité résidentielle/pavillonnaire ou maisons de ville)	UB/UB1/UC/UC1c
	UB2	abords des boulevards	29,2	sous-secteur spécifique correspondant aux abords des boulevards maintenu mais étendu pour intégrer les enjeux patrimoniaux du futur Site Patrimonial Remarquable (SPR)	UB1
	UC	extensions contemporaines (NPRNRU et pôle universitaire Briffaut)	235,6	zone correspondant aux secteurs du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NRPU- Polygone et les Hauts de Valence) ainsi qu'au pôle universitaire Briffaut - Les quartiers NPNRU ont été rattachés à la nouvelle zone UB (tissu bâti à majorité collective et présentant une mixité fonctionnelle). Le pôle universitaire Briffaut fait l'objet d'un zonage spécifique (UBR) -il s'agit de conforter l'ambition universitaire	UB/ UBR/ Ueq
	UC1	faubourgs avec règle de hauteur spécifique	59,9	zone retravaillée et intégrée soit à la nouvelle zone UB pour le tissu bâti à majorité collective et en zone UC pour le tissu bâti moins dense	UB/UC
	UC2	secteur de Latour-Maubourg et ancienne prison	5,8	sous-secteur supprimé et rattaché à la nouvelle zone UB du futur PLU	UB
	UD	quartiers résidentiels	310,2	zone correspondant aux quartiers résidentiels (tissu bâti à majorité pavillonnaire ou maisons de ville) rattachée à la nouvelle zone UC du futur PLU. A noter que cette zone UC fait l'objet de deux sous-secteurs selon si les quartiers sont concernés par des enjeux patrimoniaux (UC1) ou par des règles de stationnement spécifique (UC2)	UC/UC1a/UC2
	UD1	sous-secteur de la zone UD comportant des règles de densité spécifique	57,9	suppression du sous-secteur - zone rattachée à la nouvelle zone UC du PLU en distinguant toutefois les quartiers présentant des enjeux patrimoniaux (UC1)	UC/UC1b

PROJET	UP1	secteur de projet - îlot Chaffour	1,5	zone supprimée et intégrée à la zone UA du centre-ville	UA
	UP2	secteur de projet - Basse Ville	11,6	zone supprimée et intégrée à la zone UA du centre-ville	UA
	UP3	secteur de projet - Valence Sud	9,4	zone supprimée, rattachée à la nouvelle zone UB - à noter que la protection du canal et de ses abords fait l'objet d'un classement en zone Nc	UB/ Nc
	UP4	secteur de projet - Hugo Provence	8,7	zone supprimée et rattachée à la nouvelle zone UB	UB
	UP5	secteur de projet - Valence 2/ Pompidou	34,2	zone supprimée et rattachée : pour la partie à vocation économique à la nouvelle zone UEc (commerce) ; pour la partie équipement à la nouvelle zone Ueq et pour la partie habitation à la nouvelle zone UB	UB/ UEc et Ueq
	UP6	secteur de projet - Les Baumes/La Palla	4,8	zone supprimée et rattachée : pour la partie habitation à la nouvelle zone UC et pour la partie stade des Baumes à la nouvelle zone Nv (nature en ville)	UC/Nv
	UP7	secteur de projet - Gare	12,4	zone supprimée et rattachée à la nouvelle zone UB1 (enjeux patrimoniaux)	UB1
	UP8	secteur de projet - SCAPA	4,7	zone supprimée et rattachée à la nouvelle zone UB	UB

ECONOMIE	UE	zones d'activités dispersées	349,9	Ilot SAFRAN/Thales = nouvelle zone UEi1 (zones industrielles de fonctions mixtes) ; ZA Mozart = nouvelle zone UEi2 (zones industrielles orientées sur les activités de fabrication, de petites et moyennes industries) ; Briffaut Est = nouvelle zone UEi1 ou zone Ueqm (équipement médico-social pour la partie AFPA) ; Les Hauts de Faventines = nouvelle zone UEb (bureaux) ; centre-hospitalier = zone Ueqm (équipement) ; Technopole de la Plaine = nouvelle zone UEc (commerces) ; les Auréats = nouvelle zone UEi1 ; Clinique générale = nouvelle zone Ueqm (équipement) ; La Motte-Mauboule Nord = nouvelle zone UEi1 ou zone Ueq pour la partie station d'épuration (secteur d'équipement)	UEb/ UEc/ UEi1/ UEi2/Ueqm/Ueq
	UE1	ZA Mauboule	32,1	secteur rattaché à la nouvelle zone UEi3 (zones industrielles de commerce de gros /logistique) - A noter que la partie sud concernée par des espaces naturels fait l'objet d'un classement en zone Nv (nature en ville)	UEi3/Nv
	UE2	ZA La Motte	65,2	secteur rattaché à la nouvelle zone UEi3 (zones industrielles de commerce de gros /logistique) - A noter que les secteurs de compensation environnementale font l'objet d'un classement en zone Nv (nature en ville)	UEi3/Nv
	UE3	ZA Briffaut Est	71,1	Secteur Briffaut Nord-Est =rattachée à la nouvelle UEc (commerces) ; le reste de la zone = rattachée à la nouvelle zone UEi1 (mixte) à l'exception du secteur de la prison qui fait l'objet d'une nouvelle spécifique : UPR	UEc / UEi1 /UPR
	UE4	ZA des Couleures	35,2	secteur rattaché à la nouvelle zone UEc1 correspondant spécifiquement au secteur des Couleures - zone à vocation	UEc1

				commerciale autorisant toutefois une diversification de la zone sous conditions	
	UE5	ZA Lautagne	18,7	secteur rattaché à la nouvelle zone UEb (bureaux)	**UEb**
	UR	secteurs d'équipements/loisirs - Epervière / Les Iles	5,1	secteur rattaché à la nouvelle zone UEt : zone économique à vocation touristique	**UEt**
	UR1	équipements publics /sportifs - Epervière/ Les Iles	3,8	secteur rattaché à la nouvelle zone UEt : zone économique à vocation touristique	**UEt**
	UR2	hébergement hôtelier - Epervière/ Les Iles	1,6	secteur rattaché à la nouvelle zone UEt : zone économique à vocation touristique	**UEt**

EQUIPT	**UM**	caserne militaire	22,5	zone maintenue	**UM**
	US	secteur dédié à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif ou public à vocation d'éducation fermé, social ou de santé (secteur Plovier)	4,7	principe maintenu mais rattaché à la nouvelle zone dédiée aux équipements à vocation médico-social (Ueqm)	**Ueqm**
	UV	aire de grand passage des gens du voyage	2,7	principe maintenu mais rattaché à un sous-secteur de la zone agricole : Av	**Av**
	UW	site affecté au projet de géothermie	3,3	secteur conservé mais rattaché à la nouvelle zone d'équipement : Ueq	**Ueq**
	UX	site affecté au projet de la nouvelle chaufferie du réseau de chaleur	0,9	secteur conservé mais rattaché à la nouvelle zone d'équipement : Ueq	**Ueq**

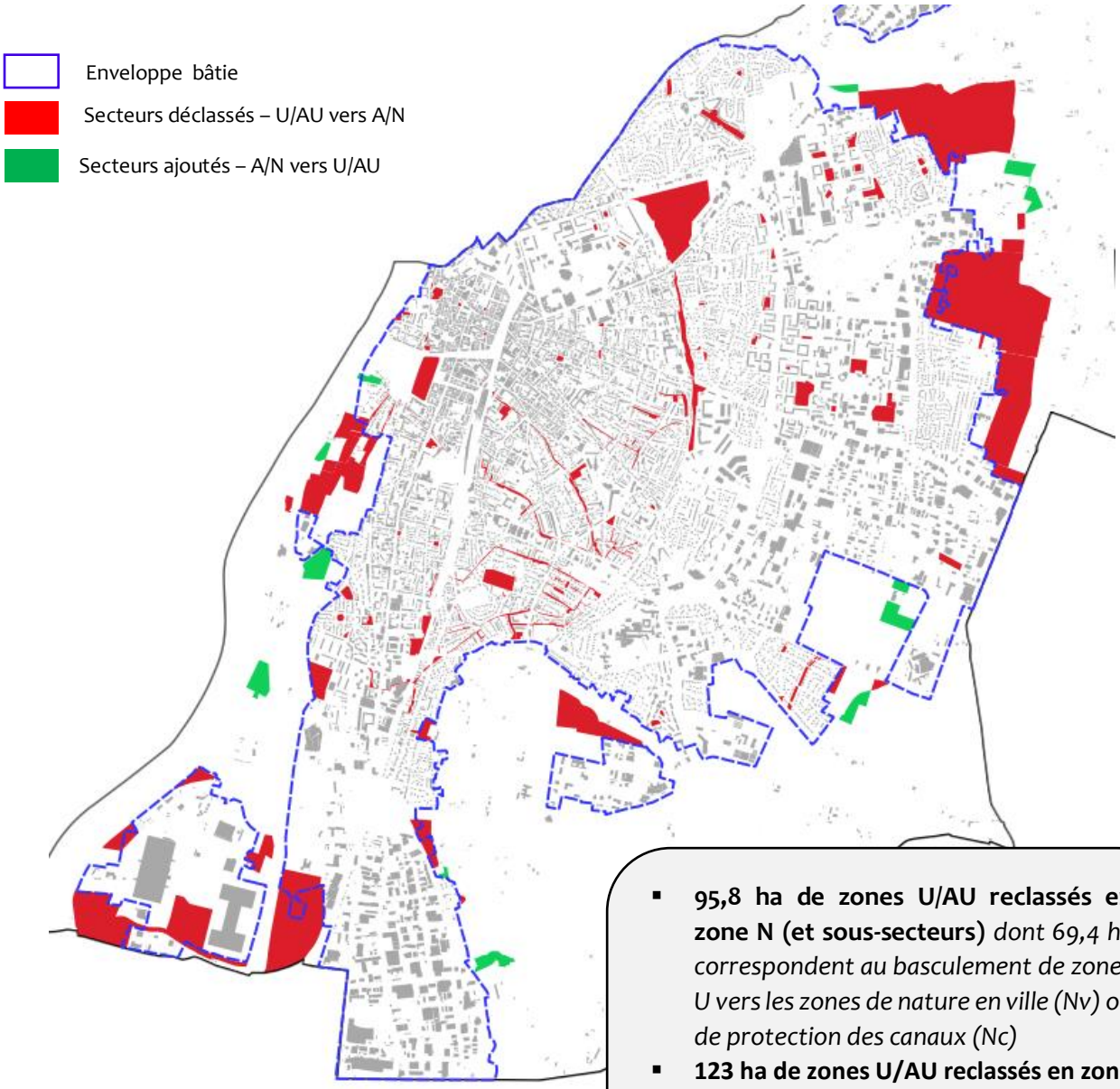
- **Réduction des disponibilités foncières**

Au-delà d'une nouvelle délimitation et d'une nouvelle toponymie, les principales modifications portent sur les surfaces constructibles.

Le projet de PLU vise à réduire les disponibilités foncières, en compatibilité avec les orientations des documents de rang-supérieur : SRADDET, SCoT ou encore PLH.

La carte ci-dessous présente les secteurs ayant fait l'objet d'un déclassement de la zone constructible vers la zone inconstructible et les secteurs ayant été ajoutés dans le cadre de la révision du PLU (notamment dans le cadre de la refonte globale du zonage et des secteurs d'équipements, et dans le cadre d'adaptations marginales).

Carte de synthèse des évolutions apportées aux zones entre le PLU en vigueur et le futur document d'urbanisme



- **95,8 ha de zones U/AU reclassés en zone N (et sous-secteurs)** *dont 69,4 ha correspondent au basculement de zones U vers les zones de nature en ville (Nv) ou de protection des canaux (Nc)*
- **123 ha de zones U/AU reclassés en zone A**
- **17,7 ha de zones A/N basculés en zone U/AU**

Comme en témoigne la carte ci-dessus, **les déclassements opérés sont de deux ordres :**

- ✓ **Une réduction des disponibilités foncières situées en extension de l'enveloppe bâtie**
- ✓ **Une prise en compte forte des espaces de nature en ville et des abords des canaux ayant conduit à une réduction des zones U au sein de l'enveloppe bâtie.**

- **Spécialisation de la protection des zones naturelles**

En lien avec les déclassements présentés précédemment, une des évolutions majeure du zonage du PLU entre le document en vigueur et le futur document réside dans une protection renforcée des espaces naturels intra-muros via la création de deux nouvelles zones :

- ✓ Nv : zone correspondant aux espaces de nature en ville
- ✓ Nc : zone correspondant aux canaux et les abords

La création de ces deux nouvelles zones a conduit au déclassement de près de 70 ha de zones U.

Se reporter à la présentation de la délimitation des zones et à la justification des zones A et N.

II-1.5. Justifications des éléments de sur-zonage (prescriptions réglementaires)

Outre un découpage du territoire en 4 grandes catégories (U, AU, A et N), le règlement graphique fait également apparaître des « trames » qui se superposent aux zones. Ces dernières constituent soit des prescriptions réglementaires, soit des informations.

Parmi les trames à valeurs réglementaires, on distingue :

II.1.5.1 Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,

> *« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*
> *- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
> *- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier.»*

Le règlement graphique du PLU de la Ville de Valence délimite 85 emplacements réservés *(se reporter à la pièce n°3- Règlement graphique).*

La délimitation des emplacements réservés s'est effectuée en deux temps.

- Une première étape a consisté à dresser un bilan des emplacements réservés du PLU actuel (2013). Le PLU actuellement en vigueur sur la commune compte 98 emplacements réservés destinés à :
- L'aménagement de voies
- Le développement des modes doux et transports en commun
- L'aménagement des espaces publics/espaces verts
- La réalisation d'équipements publics

Sur les 98 emplacements initialement identifiés dans le PLU en vigueur, 42 ont été maintenus et 14 ont été retravaillés.
Ce travail a fait l'objet de plusieurs réunions avec les différents services de la Ville (« Espace vert et nature en Ville » ; « voirie »…) ainsi qu'avec les services de l'Agglomération.

Le tableau ci-après précise les évolutions apportées.

Objet ER - PLU actuellement en vigueur	Numéro ER	Evolution	Nouveau numéro	Objet ER - futur PLU	Justifications des évolutions
Aménagement avenue du Tricastin élargissement du trottoir pour les piétons et création d'un espace public	ER 1	ER conservé	1	Aménagement avenue du Tricastin Élargissement du trottoir pour les piétons s et création d'un espace public	
Elargissement de l'avenue de la Comète	ER 2	ER supprimé			Enjeu non significatif au regard des coûts à engager
Elargissement de l'avenue de la Comète	ER 3	ER supprimé			Enjeu non significatif au regard des coûts à engager
Création liaison entre le parc Itchevan et le parc des Trinitaires	ER 4	ER supprimé			ER acquis par EPORA
Création d'une liaison modes doux entre l'avenue M. Faure et l'avenue de Provence	ER 5	ER supprimé			ER acquis par EPORA + Ville
Extension espace vert entre le parc Itchevan et l'avenue de Provence	ER 6	ER modifié	25	Extension espace vert entre le parc Itchevan et l'avenue de Provence	
Elargissement de voirie et aménagement du terrain en espace public structuré entre l'avenue de Provence et l'autoroute	ER 7	ER supprimé			Projet abandonné
Liaisons piétonnes entre le parc des Trinitaires et le parc de Valensolles	ER 8	ER modifie	26	Liaisons piétonnes entre le parc des Trinitaires et le parc de Valensolles	
Doublement de la capacité de la station de relevage de l'Epervière	ER 9	ER modifié	~~28~~ 27	Doublement de la capacité de la station de relevage de l'Epervière	
Alignement de la voirie : Baro/Farnerie et 14 Cantons/Chantelouve	ER 10	ER supprimé			ER supprimé - l'ABF refuse les démolitions
Recomposition de l'îlot Baro	ER 11	ER modifié	2 ; 3 et 4	Traitement de l'habitat dégradé et amélioration de l'habitabilité	
Recomposition de l'îlot Chauffour	ER 12	ER conservé	5	Recomposition de l'îlot Chauffour	
	ER 13	*ER supprimés lors de précédentes évolutions du PLU*			
	ER 14				
	ER 15				
Agrandissement de la surface du domaine public sur la place de l'Université	ER 16	ER conservé	19	Agrandissement de la surface du domaine public sur la place de l'Université	
Création d'une liaison piétonne entre l'avenue de Verdun et la rue Barnave	ER 17	ER conservé	12	Création d'une liaison piétonne entre l'avenue de Verdun et la rue Barnave	
Elargissement des avenues Sadi Carnot et Marne pour la création d'un espace unique aménagé en entrée de ville	ER 18	ER modifié	7	Élargissement des avenues Sadi Carnot et Marne pour la création d'un espace unique aménagé en entrée de ville	
Création équipement public	ER 19	ER supprimé			Projet abandonné - la gendarmerie reste sur place
Création équipement public	ER 20	ER supprimé			Projet abandonné
Aménagement des boulevards	ER 21	ER conservé	6	Aménagement des boulevards	
	ER 22	*ER supprimés lors de précédentes évolutions du PLU*			
Prolongement du Chemin de Ronde sur le giratoire avenue de Romans/avenue de l'Yser	ER 23	ER conservé	8	Prolongement du Chemin de Ronde sur le giratoire avenue de Romans/avenue de l'Yser	
Elargissement rue Servan	ER 24	ER supprimé			Projet de réaménagement de la rue servan permis par les propriétés publiques
	ER 25	*ER supprimés lors de précédentes évolutions du PLU*			
	ER 26				
Liaison piétonne entre la rue Camille de Montalivet et le chemin des Contrebandiers	ER 27	ER conservé	9	Liaison piétonne entre la rue Camille de Montalivet et le chemin des Contrebandiers	
Elargissement voirie rue Chorier (tronçon Lamartine/Amblard)	ER 28	ER supprimé			Enjeu non significatif au regard des coûts à engager
Elargissement rue Jean Jaurès	ER 29	ER conservé	16	Élargissement rue Jean Jaurès	
Passage piétons et cycles de la rue Max Dormoy et l'impasse du Grand Charran jusqu'à l'avenue du Grand Charran	ER 30	ER modifié	14	Passage piétons et cycles de la rue Max Dormoy et l'impasse du Grand Charran jusqu'à l'avenue du Grand Charran	
Aménagement cheminement piéton canal de la Rabine	ER 31	ER conservé	15	Aménagement cheminement piéton canal du Charran	
Liaison modes doux Parc Chamfort/rue Pont du Gat. Passage d'une conduite nécessaire au réseau d'eau pluviale	ER 32	ER supprimé			Enjeu non significatif au regard des coûts à engager
	ER 33	*ER supprimés lors de précédentes évolutions du PLU*			

Objet ER - PLU actuellement en vigueur	Numéro ER	Evolution	Nouveau numéro	Objet ER - futur PLU	Justifications des évolutions
Liaison modes doux entre la rue des Moulins et la rue Chateauvert	ER 34	**ER supprimé**			Foncier acquis
	ER 35 ER 36	*ER supprimés lors de précédentes évolutions du PLU*			
Élargissement de voirie routière et du stationnement	ER 37	**ER supprimé**			ER supprimé mais mise en place d'un espace partagé
Création plateforme logistique et multimodale	ER 38	**ER conservé**	20	Création plateforme logistique et multimodale	
Aménagemet cheminement piéton canal des Malcontents	ER 39	**ER modifié**	21	Aménagement cheminement piéton canal des Malcontents	Une partie a été supprimée et une partie conservée
Création espace vert Petites Sœurs des Pauvres	ER 40	**ER conservé**	23	Création espace vert Petites Sœurs des Pauvres	
Aménagement cheminement piéton canal des Malcontents	ER 41	**ER conservé**	22	Aménagement cheminement piéton canal des Malcontents	
Élargissement rue Chateauvert	ER 42	**ER supprimé**			Enjeu non significatif au regard des coûts à engager
Aménagement cheminement piéton canal des Moulins	ER 43	**ER conservé**	39-40	Aménagement cheminement piéton canal des Moulins	
Création bassin d'orage	ER 44	**ER supprimé**			Bassin d'orage réalisé
Liaison routière entre la rue Chateaubriand et la rue Edouard Branly	ER 45	**ER supprimé**			Liaison réalisée
	ER 46 ER 47 ER 48	*ER supprimés lors de précédentes évolutions du PLU*			
Élargissement rue Branly	ER 49	**ER conservé**	38	Élargissement rue Branly	
Aménagement cheminement piéton canal de la Grande Marquise	ER 50	**ER modifié**	35	Aménagement cheminement piéton canal de la Grande Marquise	
Élargissement rue Thibert	ER 51	**ER conservé**	36	Élargissement rue Thibert	
	ER 52	*ER supprimés lors de précédentes évolutions du PLU*			
Aménagement cheminement piéton canal de la Grande Marquise	ER 53	**ER conservé**	37	Aménagement cheminement piéton canal de la Grande Marquise	
Liaison routière impasse du stade	ER 54	**ER conservé**	33	Liaison routière impasse du stade	
Liaison routière entre le stade des Baumes et le stade Bonardel	ER 55	**ER supprimé**			Négociations réalisées avec les différents propriétaires
Liaison routière entre le stade des Baumes et la rue Pierre de Coubertin	ER 56	**ER supprimé**			Le projet d'aménagement peut être réalisé sans l'acquisition de l'ER
Aménagement cheminement piéton canal de la Grande Marquise	ER 57	**ER modifié**	34	Aménagement cheminement piéton canal de la Grande Marquise	
Aménagement cheminement piéton canal de la Petite Marquise	ER 58	**ER supprimé**			Acquisition réalisée
Liaison routière entre le chemin de Laprat et le boulevard du Maréchal Juin	ER 59	**ER supprimé**			Réalisé modes doux, pas de liaison directe complémentaire sur le bd juin, évolution des projections de schéma de circulation
Élargissement Allée de l'Eperviere	ER 60	**ER conservé**	29	Élargissement de la rue R. Daudet	
Voirie routière: réalisation d'un pan coupé au carrefour de l'avenue Victor Hugo et de la rue Franklin	ER 61	**ER supprimé**			Proximité d'un cèdre à conserver limitant les possibilités de travaux, carrefour géré par des feux pour assurer la visibilité et sécurité, largeur de trottoir suffisante
Création d'une voirie en prolongement de la rue A. Varnet	ER 62	**ER conservé**	30	Création d'une voirie en prolongement de la rue Albert Varnet	
Laison routière entre Avenue du Maréchal Juin et Avenue Victor Hugo	ER 63	**ER conservé**	32	Laison routière entre Avenue du Maréchal Juin et Avenue Victor Hugo	
Elargissement avenue de la Lbération	ER 64	**ER supprimé**			Déjà réalisé
Création d'un parc-relais sur le secteur Casino Valence Sud	ER 65	**ER conservé**	75	Création d'une aire de covoiturage	
Création bassin pluvial entre la rue Maréchal Ney et l'avenue de la Libération	ER 66	**ER conservé**	74	Création bassin pluvial entre la rue Maréchal Ney et l'avenue de la Libération	
Création d'un bassin de stockage	ER 67	**ER conservé**	76	Création d'un bassin de stockage	
Élargissement de la rue de la Belle Meunière	ER 68	**ER conservé**			
Aménagement du ruisseau de Sainte Brigitte	ER 69	**ER conservé**	53	Aménagement du ruisseau de Sainte Brigitte	
Voirie : chemin de la Belle Meunière	ER 70	**ER supprimé**			Priorisation des projets / usage à limiter aux usages adaptés dans le cadre d'une réflexion de circulation d'ensemble
Aménagement zone humide Fontaine du Treuil	ER 71	**ER conservé**	52	Aménagement zone humide Fontaine du Treuil	
Création d'une voie verte Via Campo	ER 72	**ER supprimé**			Projet abandonné

Objet ER - PLU actuellement en vigueur	Numéro ER	Évolution	Nouveau numéro		Objet ER - futur PLU
Connexion Avenue de Romans/Route de Montelier	ER 73	**ER supprimé**			Évolution du projet global, avec réduction des zones 2AU, besoin de desserte extérieure consommatrice d'espaces NAF peu opportune
	ER 74	*ER supprimés lors de précédentes évolutions du PLU*			
Prolongement routier de la Rue Henri Becquerel	ER 75	**ER supprimé**			Évolution du projet d'ensemble
Aménagement de l'impasse Claude Kogan	ER 76	**ER supprimé**			Fonctionnement cohérent des circulations, suffisant
Prolongement routier de l'avenue Roland Garros afin de lier le quartier Thabor à la route d'Alixan	ER 77	**ER conservé**	50	Liaison du quartier de Thabor à la route d'Alixan	
	ER 78	*ER supprimés lors de précédentes évolutions du PLU*			
Elargissement rue Georges Bonnet	ER 79	**ER supprimé**			Impossibilité d'aménagement
	ER 80	*ER supprimés lors de précédentes évolutions du PLU*			
Echangeur sortie déviation route de Montélier	ER 81	**ER modifié**	48-A et B	Échangeur sortie déviation route de Montélier	
Echangeur sortie déviation route de Montélier	ER 81	**ER supprimé**			Adaptation
	ER 82				
	ER 83				
Elargissement du chemin de la Bayot	ER 84	**ER supprimé**			Aménagement réalisé dans le cadre de l'opération de La Bayot
	ER 85	*ER supprimés lors de précédentes évolutions du PLU*			
Elargissement du chemin de Peyrus	ER 86	**ER supprimé**			Aménagement réalisé dans le cadre de l'opération de La Bayot
Elargissement route de Chabeuil	ER 87	**ER conservé**	44 à 47	Élargissement route de Chabeuil	
Avenue de chabeuil - Parc relais	ER 88	**ER supprimé**			Nouvelle étude sur une implantation optimale
Elargissement de la route de Malissard	ER 89	**ER supprimé**			acquisition réalisée
Elargissement de la route de Malissard	ER 89	**ER modifié**	57 - 58	Élargissement de la route de Malissard	Tracé modifié afin de tenir compte des parcelles acquises par la Ville
Elargissement de la Route départementale n°176	ER 90	**ER conservé**	56	Élargissement de la Route Départementale n°176	
Création d'une liaison piétonne entre la rue du Docteur Santy et le Chemin de Robinson	ER 91	**ER conservé**	41	Création d'une liaison piétonne entre la rue du Docteur Santy et le Chemin de Robinson	
Création d'une liaison piétonne d'accès au plateau de Lautagne	ER 92	**ER supprimé**			Acquisition réalisée
Création de bassin pluvial entre le Village de Laprat et la route de Montéléger	ER 93	**ER supprimé**			
Création d'un parc-relais sur le secteur Maninet	ER 94	**ER supprimé**			Projet abandonné
Création d'un bassin pluvial boulevard Maréchal Juin	ER 95	**ER conservé**	67	Création d'un bassin pluvial boulevard Maréchal Juin	
Voirie routière : voie d'accès u plateau de Lautagne (chemin des Baumes)	ER 96	**ER modifié**	66	Création d'une liaison piétonne d'accès au plateau de Lautagne	
Création d'une liaison piétonne d'accès au plateau de Lautagne	ER 97	**ER conservé**	65	Création d'une liaison piétonne d'accès au plateau de Lautagne	
Création d'une liaison piétonne d'accès au plateau de Lautagne	ER 98	**ER conservé**	61	Création d'une liaison cycles sur le plateau de Lautagne	
	ER 99	*ER supprimés lors de précédentes évolutions du PLU*			
Réalisation de voies sur le plateau de Lautagne	ER 100	**ER conservé**	62	Réalisation de voies sur le plateau de Lautagne et traitement paysager	
Realisation de chenaux permettant de mener les eaux pluviales vers les bassins et liaison piétonne	ER 101	**ER conservé**	69	Réalisation de chenaux permettant de mener les eaux pluviales vers les bassins et liaison piétonne	
Création d'une liaison piétonne d'accès au plateau de Lautagne	ER 102	**ER conservé**	71	Création d'une liaison piétonne d'accès au plateau de Lautagne	
Création d'un bassin pluvial	ER 103	**ER conservé**	73	Création d'un bassin pluvial	
Création d'une liaison piétonne d'accès au plateau de Lautagne	ER 104	**ER conservé**	70	Création d'une liaison piétonne d'accès au plateau de Lautagne	
Création d'une liaison piétonne d'accès au plateau de Lautagne	ER 105	**ER conservé**	63	Création d'une liaison piétonne d'accès au plateau de Lautagne	
Création d'une liaison piétonne d'accès au plateau de Lautagne	ER 106	**ER conservé**	64	Création d'une liaison piétonne d'accès au plateau de Lautagne	
Aménagement d'une liaison piétonne canal du Thon	ER 107	**ER modifié**	39	Aménagement d'une liaison piétonne canal du Thon/ des Moulins	
Sécurisation de la cascade de la Comète / Canal des Malcontents Nord et valorisation du canal	ER 108	**ER supprimé**			Attention portée par un autre biais (protection des canaux, nécessaire entretien)
Création d'un d'un bassin pluvial au bassin de Joutes	ER 109	**ER supprimé**			Révision du projet de gestion des eaux pluviales
Voie de desserte de La Bayot	ER 110	**ER supprimé**			Aménagement réalisé dans le cadre de l'opération de La Bayot

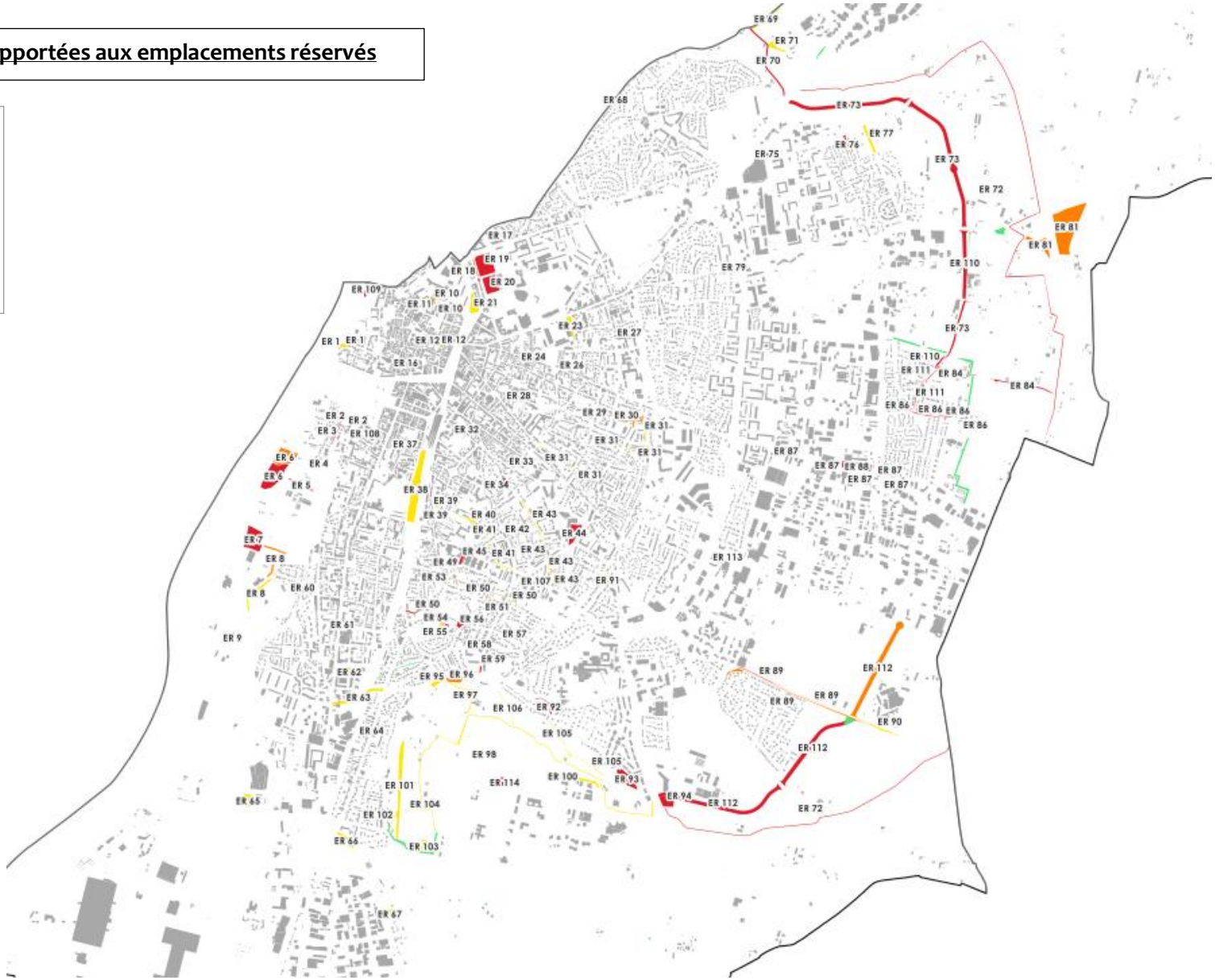
Objet ER - PLU actuellement en vigueur	Numéro ER	Évolution	Nouveau numéro		Objet ER - futur PLU
Élargissement du chemin de La Bayot à Gournier	ER 111	**ER supprimé**			Aménagement réalisé dans le cadre de l'opération de La Bayot
Connexion rue de la Forêt / boulevard Teysier	ER 112	**ER modifié**	55	Amélioration de la liaison entre la rue de la Forêt et la route de Malissard	ER modifié pour ne conserver que la partie sud - la partie nord étant déjà aménagée
Elargissement rue de la Forêt	ER 113	**ER conservé**	43	Élargissement rue de la Forêt	
Création d'un château d'eau à Lautagne	ER 114	**ER supprimé**			ER acquis et travaux réalisés

- La deuxième étape a consisté à définir de nouveaux emplacements réservés permettant de traduire les orientations du PADD et la mise en œuvre de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation**. 29 emplacements réservés ont été créés.**

- 3 emplacements visent valoriser les abords des canaux (Canal du Pontet et Canal des Moulins) : ER n°18 ; n°31 et n°39. Il s'agit de répondre à l'axe 2 du PADD : « Valence apaisée, respectueuse de son Environnement » et notamment de l'action 3 « poursuivre la valorisation des canaux comme patrimoine naturel et support de mobilité douce ».
- 16 emplacements (ER n°10A- ; n°10-B ; n°10-C ; n°11 ; n°13 ; n°17 ; n°24 ; n°28 ; n°42 ; n°52 ; n°59 ; n°60 ; n°68 ; n°72 ; n°80 ; n°86) visent à élargir ou sécuriser des voiries et 1 emplacement vise à permettre la création d'un parking de covoiturage (ER n°49). Il s'agit de répondre à l'orientation 4 de l'axe 1 du PADD : « Penser les mobilités comme un atout de la qualité de vie » et notamment l'action 2 « faciliter la cohabitation des différents modes de déplacements ».
- 3 emplacements vise à sécuriser la défense incendie ou à répondre à des besoins de réseaux (canalisations EP/EU) – ER n°77 ; 78 ; 79
- 1 emplacement vise à prendre en compte le risque inondation (sécurisation du barrage – ER n°51)). Il s'agit de répondre à l'orientation 4 de l'axe 2 du PADD : « prendre en compte les risques naturels et technologiques » et notamment l'action 1 : « anticiper la survenance des risques naturels pour éviter les dommages humains ».
- 5 emplacements visent à créer des zones tampons paysagères marquant la limite de l'enveloppe bâtie et assurant une transition avec les espaces agricoles (ER n°81 ; 82 ; 83 ; 83-A et 84)

Bilan des évolutions apportées aux emplacements réservés

- ER conservés
- ER supprimés
- ER modifiés
- ER ajoutés



II.1.5.2. La protection et la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»

Conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme,

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Afin de préserver les composantes de la Trame Verte, le règlement graphique identifie au-delà des zones A et N, les éléments végétaux à préserver.

Le règlement graphique distingue les éléments suivants :

- ***Les arbres isolés en distinguant les arbres remarquables et non remarquables***

En 2021, deux recensements d'arbres ont été réalisés sur la ville de Valence, par des experts forestiers / environnementaux.

Le premier a consisté à identifier tous les arbres de la ville, public ou privé. Cet inventaire a été réalisé en croisant données informatiques, photos aériennes et visite de terrain. L'objectif premier était d'avoir une vision précise de la canopée de la ville, notamment dans le cadre de l'étude des îlots de chaleur et de fraîcheur en ville. Cette donnée offre l'opportunité d'accorder à chaque arbre une protection de base.

Le second recensement vise à aller plus loin, l'objectif étant de déterminer parmi les arbres de la ville lesquels nécessitent d'avoir une protection particulière du fait de leur caractère remarquable. Afin d'objectiver cette appréciation, une liste de critères d'analyse a été établie. Si les arbres remplissent plusieurs d'entre eux, ils sont considérés comme devant être protégés. A noter que l'analyse a été réalisée sur le terrain, sans pénétration dans le domaine privé sauf autorisation expresse du propriétaire. Ainsi, seuls les arbres remarquables visibles depuis le domaine public ont été recensés.

L'expertise de chaque arbre concerné s'est portée sur :
- Sa valeur d'usage,
- Sa valeur paysagère,
- Son état sanitaire et sa dendrométrie.

Le cumul des critères justifie la protection, l'un pouvant prévaloir s'il est particulièrement marqué.

Valeur d'usage de l'arbre

Afin d'interroger cette valeur, cinq questions ont été analysées lors de la visite sur site :
- La présence de l'arbre est-elle attachée à des pratiques ou des représentations locales (image d'un lieu occupé depuis "toujours" par l'un des arbres, expression symbolique lors de la plantation, entrée de ville…), anthropiques (pétanque, marché, jardin public…) ;
- L'arbre participe-t-il à un intérêt faunistique ou floristique (accueil petite faune, présence de bois mort, d'épiphytes sur ou à proximité de l'arbre, d'espèces floristiques spécifiques à proximité de l'arbre…) ;
- L'arbre participe-t-il à l'expression ou la préservation de la biodiversité ;
- L'arbre participe-t-il à l'expression ou la préservation de la nature en ville ;

- L'arbre joue-t-il un rôle de confort, bien-être, santé physique pour les habitants et les passants, contribution à un ilot de fraicheur.

Pour chaque item, une justification précise de la réponse a été produite afin d'objectiver l'approche.

Valeur paysagère de l'arbre

Selon la même logique, pour chaque arbre les interrogations ont porté sur :

- L'arbre s'impose-t-il dans le paysage ? (Cônes de vue depuis ou vers l'arbre)
- Participe-t-il à définir le paysage local, à identifier un milieu humide (ripisylve, ancien cours d'eau, zone humide)
- L'arbre est-il l'expression de la patrimonialité qui s'inscrit dans un ensemble (ensemble d'arbres sous forme de plantations, bosquets, alignements, ensemble bâti/arbre complémentaire…)

Renseignements techniques

Concernant l'état sanitaire, un classement a été proposé.

Si l'arbre ne présente ni blessure ni maladie visible, son état est considéré comme bon. S'il présente une blessure ou un signe de maladie visuelle, son état est moyen. En cas de plusieurs blessures ou signes de maladie visuelle, il est en mauvais état.

Outre l'essence, la dendrométrie a été apprécié selon la position de l'expert durant la visite, essentiellement depuis le domaine public. Sont cependant connues la circonférence du tronc à 1,3 m de haut, l'envergure de la frondaison, la hauteur et la forme de l'arbre.

Après avoir apprécié les principales caractéristiques de l'arbre, et afin de répondre à la question de la nécessité de sa protection, il a été décidé de n'intégrer que les arbres répondant à un ou plusieurs des objectifs suivants :

- Protéger les espaces boisés qui contribuent aux grandes continuités écologiques et paysagères identifiées à l'échelle intercommunale ;
- Conserver les espaces boisés qui participent au paysage d'un quartier et améliorent la qualité de son cadre de vie ;
- Permettre de conforter les lisières forestières potentiellement en danger face à l'extension urbaine.
- Protéger les boisements composantes de la mosaïque des espaces agricoles et naturels.
- Protéger les masses boisées ou arbres isolés qui jouent le rôle de repère visuel et identitaire dans un quartier
- Préserver les îlots encore boisés jouant le rôle d'espaces de respiration dans les tissus urbains denses ou en cours de densification.
- Maintenir des boisements en bordure d'infrastructures (autoroute, voie ferrée…) jouant le rôle de zone tampon avec des secteurs habités par exemple
- Protéger les ensembles d'arbres remarquables de par leur taille, leur âge ou leur histoire.
- Protéger les arbres témoins de l'histoire du lieu

Suite à cet inventaire, les arbres de la ville ont été classés en deux catégories :

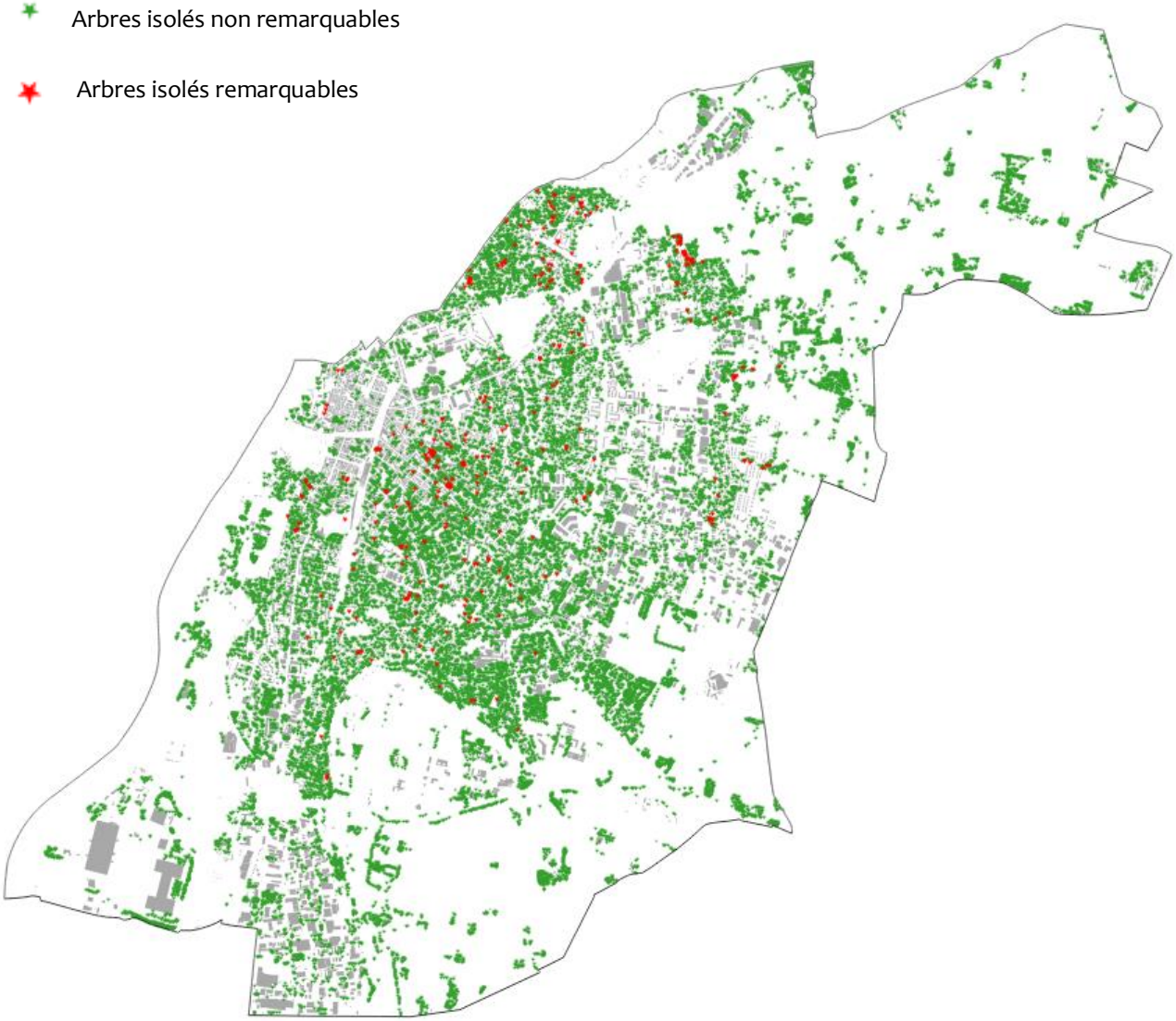
- ***Les arbres isolés non remarquables*** – relevant de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Espaces Verts Protégés – EVP)
  Près de 32 000 arbres ont été identifiés en dehors des secteurs déjà protégés par des EVP ou EBC.

- ***Les arbres isolés remarquables*** – relevant du régime des EBC (Espaces Boisés Classés) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Suite à l'inventaire, 324 arbres ont été considérés comme remarquables (*cf. fiches par arbres annexées aux documents réglementaires*).

<u>*Recensement des arbres isolés*</u>

Arbres isolés non remarquables

Arbres isolés remarquables



- ***Les arbres constituant un alignement ou une haie***

Le règlement graphique identifie également les arbres constituant :

- Soit un alignement au sein de l'enveloppe bâtie
- Soit une haie en milieu rural

Cette identification a été réalisée à partir de photographie aérienne et en collaboration avec la connaissance du service « Espace vert et nature en ville » de la Ville.

Exemple : protection des haies du chemin des Fauconnières

<u>*Recensement des arbres constituant un alignement ou une haie*</u>

Exemple : protection de l'alignement d'arbres boulevard Churchill

Exemple : protection de l'alignement de platanes cours Voltaire

Exemple : protection de l'alignement de platanes rue des Frères Montgolfier

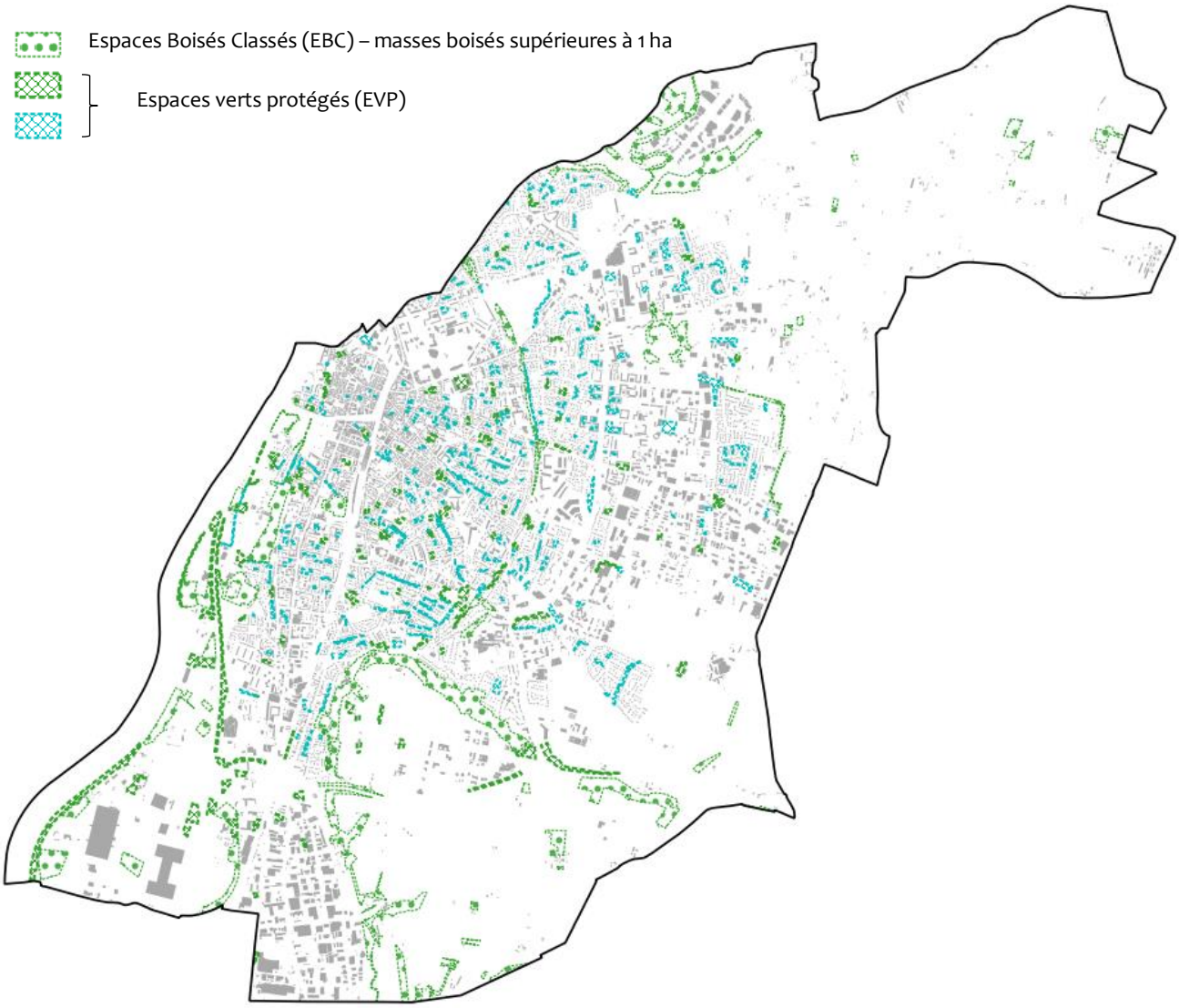
Exemple : protection des haies existantes sur le site de Rousset

Au-delà des arbres isolés ou formant des alignements, le règlement graphique identifie également les ensembles boisés en distinguant :

- ***Les cœurs d'îlot boisé inférieurs ou supérieurs à 1000 m²***
- ***Les masses boisées rurales ou urbaines supérieure à 1 hectare***

Cette identification a également été réalisée à partir de photographie aérienne et en collaboration avec la connaissance du service « Espace vert et nature en ville » de la Ville.

Recensement des arbres constituant des ensembles boisés (cœurs d'îlot et/ou masses boisées)



En fonction des différents éléments végétaux, deux grands types de réglementation ont été définies :

a) **Les éléments paysagers relevant du régime des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme ;**

b) **Les éléments paysagers relevant des espaces verts protégés (EVP) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.** Dans ce second cas, une distinction a été faite entre :

a. ***Les EVP renforcés*** pour lesquels l'abattage est autorisé uniquement pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.
En cas d'abattage une compensation est exigée : reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée en conservant un effet de masse boisée équivalente sur l'unité foncière ou à proximité.

b. ***Les EVP classique*** pour lesquels l'abattage est autorisé pour les raisons précédemment cités dans le cas des EVP renforcés (raisons sanitaires ou de sécurité publique) ainsi que pour l'intérêt technique lié au projet si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables.
Dans le cas des cœurs d'îlot, l'abattage est encadré – il est demandé la conservation de l'aspect végétal prédominant. L'imperméabilisation ou la construction sont autorisées sur une superficie maximale équivalente à 15% de l'emprise de l'EVP sur l'unité foncière concernée.
Dans tous les cas, une compensation est exigée selon les mêmes principes que l'EVP renforcé : reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée en conservant un effet de masse boisée équivalente sur l'unité foncière ou à proximité.

Le tableau ci-dessous synthèse la réglementation applicable à chacun des éléments paysagers identifiés :

Protection visée au document graphique	Elément végétal concerné	Règles correspondantes
EVP « renforcé »	**Cœur d'îlot**	**- Interdiction** d'abattre sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique **- Conservation de l'aspect végétal prédominant** : Imperméabilisation ou construction sur une superficie maximale équivalente à 15% de l'emprise de l'EVP sur l'unité foncière concernée. Une emprise supérieure pourra être accordée selon les nécessités du projet et la configuration de la parcelle. ➔ **Compensation exigée** par la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre / la canopée, en conservant un effet de masse boisée équivalente sur l'unité foncière ou à proximité
EVP « classique »	**Arbre isolé non remarquable**	**Interdiction** d'abattre sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables), et / ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique ➔ **Compensation exigée** par la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre / la canopée, sur l'unité foncière ou à proximité
	Arbres constituant un alignement ou une haie (milieu urbain)	**Interdiction** d'abattre sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables), et / ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique ➔ **Compensation exigée** par la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre / la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité
	Cœur d'îlot	**- Interdiction** d'abattre sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables), et / ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique **- Conservation de l'aspect végétal prédominant** : Imperméabilisation ou construction sur une superficie maximale équivalente à 15% de l'emprise de l'EVP sur l'unité foncière concernée. Une emprise supérieure pourra être accordée selon les nécessités du projet et la configuration de la parcelle. ➔ **Compensation exigée** par la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre / la canopée, sur l'unité foncière ou à proximité

II.1.5.3. La préservation des éléments patrimoniaux

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

La Ville de Valence est marquée par un patrimoine architectural remarquable. Ville d'Art et d'Histoire, elle est concernée par plusieurs protections : sites inscrits remarquables ; site classé ou encore Monuments Historiques.

Plusieurs inventaires ont également permis de souligner la présence d'éléments patrimoniaux participant à l'identité communale et la richesse du cadre de vie (exemple : Label Patrimoine du XX°siècle) – *se reporter au diagnostic du PLU*

Afin d'affirmer et conforter ces enjeux patrimoniaux, la municipalité a engagé, parallèlement à la révision du PLU, une démarche d'élaboration de Site Patrimonial Remarquable (SPR). Il s'agit de répondre à 3 objectifs :

- Affirmer et conforter la reconnaissance de Valence comme Ville d'Art et d'Histoire
- Connaître les outils pour ne pas figer le patrimoine dans son histoire
- Combler le besoin d'une réglementation opérationnelle et dynamique

Afin de mettre en place cet outil, un diagnostic patrimonial précis a été réalisé par le cabinet DETRY-LEVY. Ce dernier a permis de recenser, à l'échelle de chaque quartier,

- ✓ les édifices et parcs inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques ;
- ✓ les sites classés ou inscrits ;
- ✓ les édifices et parcs labellisés Patrimoine XX° ou Parcs et Jardins remarquables ;
- ✓ les édifices repérés dans la brochure "Valence Architecture XX°";
- ✓ les édifices jugés d'intérêt patrimonial ;
- ✓ les séquences architecturales/paysagères ;
- ✓ les linéaires de marquises ;
- ✓ les appliques, devantures en bois anciennes et/ou remarquables.

Afin de répondre à l'orientation 1 de l'axe 1 du PADD (« Garantir un cadre de vie de qualité en préservant l'identité de nos quartiers ») et notamment aux actions 1 « Conserver l'identité de chaque quartier » et 4 « Faire du patrimoine bâti et paysager un atout », une identification et une protection de ces éléments patrimoniaux a été réalisés sur la base du diagnostic patrimonial.

Ainsi, le règlement graphique distingue :

- ***Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial en distinguant ceux inclus ou situés hors futur périmètre SPR***

À partir du diagnostic patrimonial réalisé dans le cadre du SPR et notamment des recensements par quartiers (se reporter aux annexes de l'OAP Patrimoniale), des éléments bâtis ont été identifiés.

Tous les bâtis identifiés dans le diagnostic patrimonial comme présentant un intérêt architectural et situés au sein du futur périmètre SPR ont été identifiés. Il s'agit d'anticiper la future réglementation et protéger les bâtis en attendant la rédaction du règlement SPR.

Hors périmètre SPR, seuls les bâtiments particulièrement remarquables ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont au nombre de 69 et correspondant aux équipements ou villas caractéristiques, souvent inclus dans un parc arboré.

Une annexe spécifique a été élaborée afin de préciser la localisation des éléments identifiés et d'indiquer les raisons qui ont poussé à leur justification (formes et organisation des ouvertures ; conservation et/ou réfection des menuiseries ; ferronnerie ; entrée via un portail monumental ; génoise/lambrequins/toiture ; chien asssis/lucarne ou équivalent ; parc formant un écrin ; marquise/auvent ; couleurs des façades et/ou matériaux ; arches/pilotis et détails architecturaux caractéristiques en façade).

- ***Les séquences architecturales à préserver***

Au-delà des éléments bâtis ponctuels, le règlement graphique identifie des séquences architecturales à préserver. Ce travail d'identification repose également sur le diagnostic patrimonial réalisé dans le cadre de la mise en place du SPR.

Les séquences situées au sein du futur périmètre SPR font toutes l'objet d'une identification au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Dans la même logique que les éléments bâtis ponctuels, il s'agit d'anticiper la future réglementation et protéger les séquences en attendant la rédaction du règlement SPR.

Hors périmètre SPR, les séquences identifiées correspondent à des bâtiments implantés à l'alignement et présentant des enjeux de conservations d'éléments architecturaux caractéristiques. Il s'agit également de certains alignements présentant une homogénéité dans les façades.

Zoom sur les séquences architecturales à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Séquences architecturales à préserver

Exemple rue Rabelais

Exemple rue Thiers

Exemple rue Jean Jaurès

II.1.5.4. La préservation de la diversité commerciale

Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme,

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Afin de répondre à l'axe 1 du PADD (Valence à taille humaine, pensée pour ses habitants) et notamment à l'action 3 de l'orientation 1 : « Renforcer l'attractivité des espaces de vie partagés de quartier », le règlement graphique identifie les polarités commerciales à préserver.

Deux types de réglementation ont été mis en place :

- ***Les secteurs de diversité commerciale « classiques » :*** identifiés sur le centre-ville et dans les quartiers, ces derniers visent à interdire le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de « commerces et activités de services » tout en offrant une liberté de changement de sous-destination *(exemple : possibilité de passer de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à « restauration »).*

Ce travail de délimitation des polarités commerciales a été réalisé par les élus et services en charge du commerce.

- ✓ *Sur le centre-ville et les faubourgs*, ils concernent : la Grande Rue, la rue de l'Hôtel de la Ville et la place Juiverie ; la rue Vernoux ; une partie de la rue Emile Augier ; la rue de l'Université ; la rue Saunière ; la place de la République et le boulevard Bancel ; les boulevards Maurice Clerc et d'Alsace ; la rue Madier de Montjau ou encore la rue André-François Bouffier ; le boulevard Général de Gaulle ; la partie nord de l'avenue Victor Hugo ; l'avenue Pierre Sémard et la partie nord de la rue des Alpes.

- ✓ *Dans les quartiers* :
  - Alpes-Maubourg/Polygone : l'avenue de Romans et le secteur de Latour-Maubourg ; l'avenue Sadi Carnot ; une partie de l'avenue de Verdun ; la place Camille Vernet ; l'avenue de Verdun/l'avenue G. Clémenceau et la rue des Alpes
  - Chamberlière : secteur rue Jean-François Fourel
  - Chateauvert : place de la Paix ; rue Faventines/rue des Frèges Montgolfier ; partie centrale de la rue Chateauvert et secteur de La Palla (avenue des Baumes)
  - Danton : place Danton et commerces situés aux alentours (avenue Victor Hugo/ rue Racine, rue Rabelais)
  - Grand Charran : croisement rue Marc Sangnier/Allée Corot
  - Fontbarlettes : place de l'Europe ; rue Giuseppe Verdi ; allée Eugène Viollet-le-Duc et rond-point route de Chabeuil/chemin Gaston Reynaud
  - Fontlozier : extrémité nord et partie sud de l'avenue de la Libération
  - Le Plan : place des Aravis
  - Petit Charran : rue du 8 mai 1945
  - Valensolles : partie est de la place Jules Algoud et secteur rue Jules Ferry/allée René Cassin

Zoom sur les linéaires commerciaux « classiques » et polarités commerciales de quartiers

- ***Les secteurs de diversité commerciale « renforcés »*** : identifiés uniquement sur le centre-ville et la place Aristide Briand, ces secteurs visent à interdire le changement de destination de destination des rez-de-chaussée à vocation « commerces et activités de services » ainsi que le changement de sous-destination ne respectant pas les codes NAF déterminés

La liste des codes NAF pouvant être autorisés est la suivante :

47.11B	*Commerce d'alimentation générale*
47.11C	*Supérettes*
47.11E	*Magasins multi-commerces*
47.19	Autre commerce de détail en magasin non spécialisé

47.2	**Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé**
47.21	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.4	**Commerce de détail d'équipements de l'information et de la communication en magasin spécialisé**
47.41	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43	Commerce de détail de matériels audio/vidéo en magasin spécialisé
47.5	**Commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé**
47.51	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en magasin spécialisé
47.52A	*Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m2)*
47.53	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59	Commerce de détail de meubles, appareils d'éclairage et autres articles de ménage en magasin spécialisé
47.59A	*Commerce de détail de meubles*
47.59B	*Commerce de détail d'autres équipements du foyer*
47.6	**Commerce de détail de biens culturels et de loisirs en magasin spécialisé**
47.61	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.7	**Autres commerces de détail en magasin spécialisé**
47.71	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72	Commerce de détail de chaussures et d'articles en cuir en magasin spécialisé
47.72A	*Commerce de détail de la chaussure*
47.72B	*Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage*
47.73	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78	Autre commerce de détail de biens neufs en magasin spécialisé
47.78A	*Commerces de détail d'optique*
47.78B	*Commerces de détail de charbons et combustibles*
47.78C	*Autres commerces de détail spécialisés divers*
47.79	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
53	**Activités de poste et de courrier**
53.1	**Activités de poste dans le cadre d'une obligation de service universel**
53.10	Activités de poste dans le cadre d'une obligation de service universel
53.2	**Autres activités de poste et de courrier**
53.20	Autres activités de poste et de courrier
55	**Hébergement**
55.1	**Hôtels et hébergement similaire**
55.10	Hôtels et hébergement similaire
55.2	**Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée**
55.20	Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée
56.1	**Restaurants et services de restauration mobile**
56.10	Restaurants et services de restauration mobile
56.10A	*Restauration traditionnelle*
56.10B	*Cafétérias et autres libres-services*
56.2	**Traiteurs et autres services de restauration**
56.21	Services des traiteurs
56.29	Autres services de restauration
56.29A	*Restauration collective sous contrat*

56.29B	*Autres services de restauration n.c.a.*
56.3	**Débits de boissons**
56.30	Débits de boissons
96.02A	*Coiffure*
96.02B	*Soins de beauté*
96.04Z	*Entretien corporel*
95.23	Réparation chaussures et articles en cuir
95.25	Réparation articles horlogerie et bijouterie

La mise en place d'une limitation des destinations autorisées concernent les secteurs suivants : Place de la Pierre, abords est et ouest de la place St Jean, Place de la Liberté / Rue du Théâtre / Nord de la Grand Rue et de la Rue Emile Augier, Place des Clercs et de l'Université, Place Championnet/Aristide Briand, partie ouest de la Rue des Alpes ; Avenue Pierre Semard *(cf. carte ci-dessous).*

Zoom sur les secteurs de diversité commerciale-renforcés

Secteurs de diversité commerciale renforcés

Cette règlementation a pour but d'encadrer les installations d'activités sur les places caractéristiques et identitaires de la ville. L'objectif est en effet de conserver et accroître l'attractivité de ces espaces constitutifs de lieux de convivialités et de vitrine des atouts valentinois.

II.1.5.5 L'identification de bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination en zones A ou N

Conformément à l'article L151-11,

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(…)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les changements de destinations en zone agricoles ou naturels conduisent à apprécier 3 enjeux :
◦ Préserver l'usage agricole du bâtiment et/ou de la zone;
◦ Éviter les conflits d'usage entre la nouvelle destination et l'activité agricole environnante;
◦ Préserver la qualité paysagère du site.
Préserver l'usage agricole

Les bâtiments inoccupés ne sont pas forcément obsolètes en termes d'usage agricole. Par conséquent les bâtiments doivent nécessairement avoir définitivement perdu leur « intérêt » agricole pour la profession (en termes de fonctionnalité, ou de proximité trop immédiate d'une habitation non agricole par exemple).
De plus, il est admis que lorsqu'un bâtiment agricole « sort » de l'agriculture, il entraîne avec lui la sortie des fonctions agricoles de la parcelle sur laquelle il est implanté voire de parcelles voisines (tènements imbriqués, contigus, issus d'une même propriété….).Pour les bâtiments situés sur de très grandes parcelles le changement de destination constitue un prélèvement indirect de foncier agricole exploité ou potentiellement exploitable. La SAFER attribue pour moitié à ces mutations d'usage la diminution de la surface agricole utile. S'il est difficile de lutter contre ce phénomène lorsqu'il s'agit d'habitations, il est encore possible d'intervenir dans le cadre des changements de destination.

Éviter les conflits d'usage

Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole environnante. L'expérience montre que les pratiques agricoles peuvent être perçues comme des nuisances à l'encontre des habitations (bruits, odeurs, insectes, allergies, traitements phytosanitaires, paysage…). Par conséquent introduire de l'habitation en zone agricole est susceptible de générer des conflits d'usages de nature à compromettre l'activité agricole située à proximité.
En outre, les nouvelles dispositions relatives aux zones de non traitement (ZNT) sont susceptibles d'impacter les parcelles agricoles environnantes. Ces zones imposées au droit des habitations, et des espaces non bâtis d'agrément qui leur sont contigus, peuvent réduire de fait les surfaces traitables sur les parcelles voisines.

Préserver la qualité paysagère du site

Les changements de destination permettent d'une part le « réemploi » de bâtiments qui ne sont plus occupés, luttant ainsi contre la multiplication de ruines susceptibles de banaliser, voire de dégrader le paysage et, d'autre part, contribuent à la production de nouveaux logements sans prélever de foncier à cet effet. Néanmoins, ils contribuent aussi au mitage de l'espace rural et permettent le maintien, voir le développement, d'une urbanisation diffuse qui peut de plus s'avérer coûteuse pour la collectivité.
Si les dernières lois ont supprimé la notion de « valeur architecturale et patrimoniale », il convient toutefois de s'interroger sur la qualité des bâtiments désignés et sur l'impact de leur rénovation sur la qualité paysagère.

Au titre du code de l'urbanisme, la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) émet un avis conforme au moment de l'autorisation d'urbanisme pour les bâtiments changeant de destination.
Si la CDPENAF n'est pas compétente pour se prononcer au stade de l'arrêt du document d'urbanisme sur l'inventaire des bâtiments inscrits au titre du changement de destination ; une doctrine départementale a été élaborée afin de ne pas créer l'illusion d'un droit pour un bâtiment qui a de forts risques de se voir opposer un avis défavorable au stade du permis.

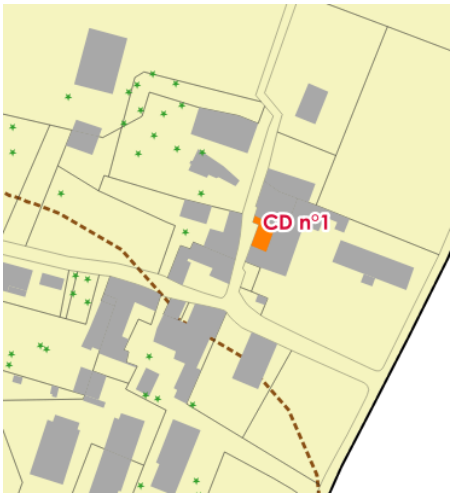
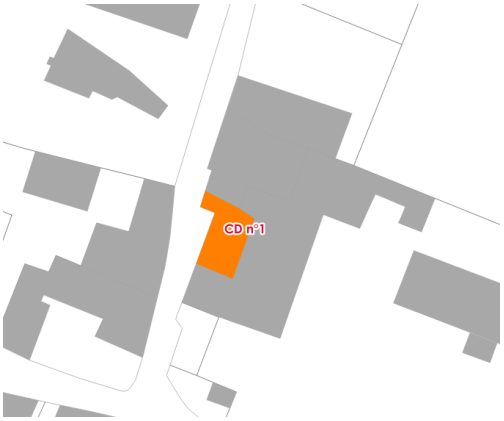
Une série de critères est alors proposé et permet que ne soient pas repérés des bâtiments pour lesquels la CDPENAF donnera un avis défavorable.
Les critères sont les suivants :

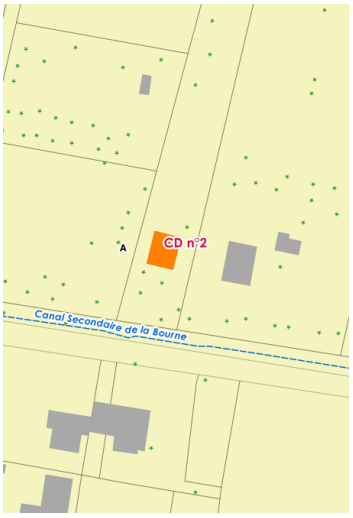
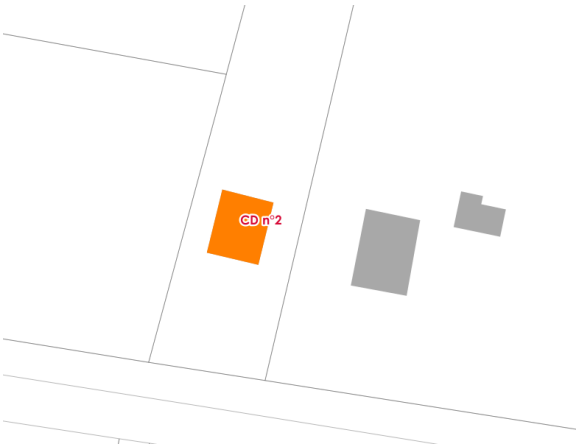
Les bâtiments doivent :
- être désignés clairement dans le règlement graphique du PLU (plan de zonage) ;
- faire l'objet d'une fiche descriptive indicative incluse dans le rapport de présentation, laquelle comportera au minimum :
    - la référence cadastrale de la parcelle support (section et n°) ;
    - la désignation précise – sans ambiguïté et à la bonne échelle – du bâtiment ou des parties de bâtiment concerné ;
    - des photos du bâtiment concerné et notamment une vue proche permettant d'apprécier la configuration et la fonctionnalité agricole du bâtiment, et des vues d'implantation au regard du grand paysage – de manière à démontrer que le changement de destination ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
    - un argumentaire relatif à la non compromission de l'activité agricole, au maintien de la fonctionnalité de l'espace naturel et à la préservation du paysage ;
    - un argumentaire relatif à la localisation du bâtiment (éloignement ou proximité des groupes d'habitations et hameaux existants, accessibilité) ainsi qu'à la présence et la suffisance de l'ensemble des réseaux. La prise en considération des transports publics peut également être indiquée.

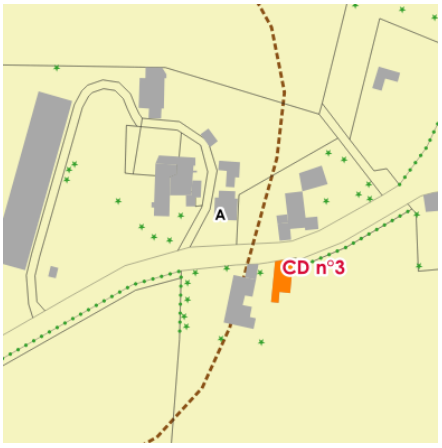
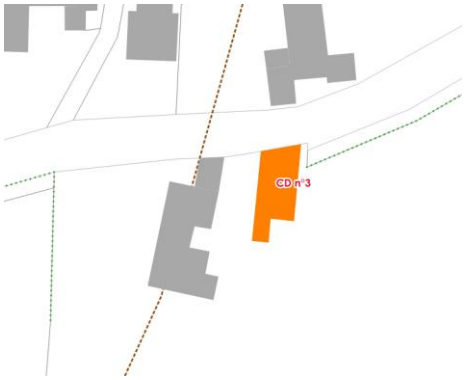
A noter, la CDPENAF définit un « bâtiment » comme une construction qui doit nécessairement être couverte et close. Il doit être fermé « par des murs porteurs » sur au moins 3 côtés et avoir une emprise au sol d'au moins 40 m².

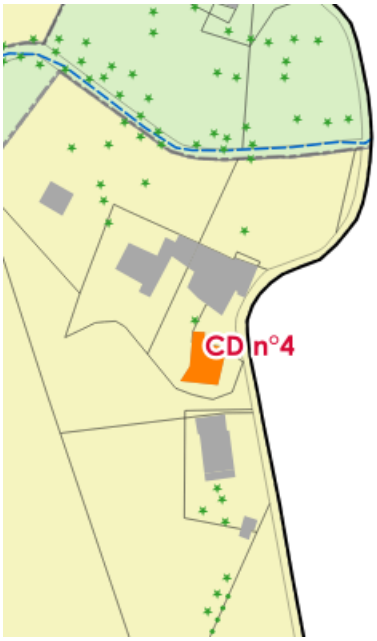
Suite à la prise en compte de ces critères et à un travail de terrain avec les services de la Chambre d'agriculture, 10 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés au règlement graphique.

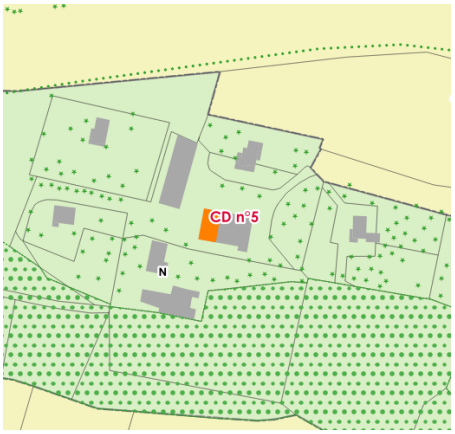
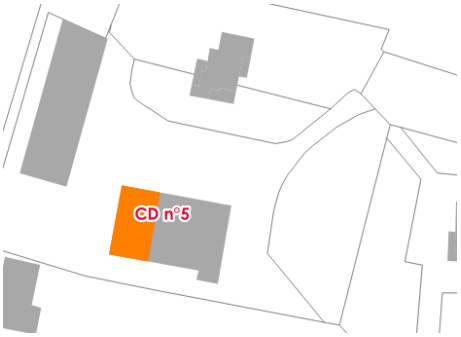
Ces bâtiments sont présentés dans les fiches ci-après :

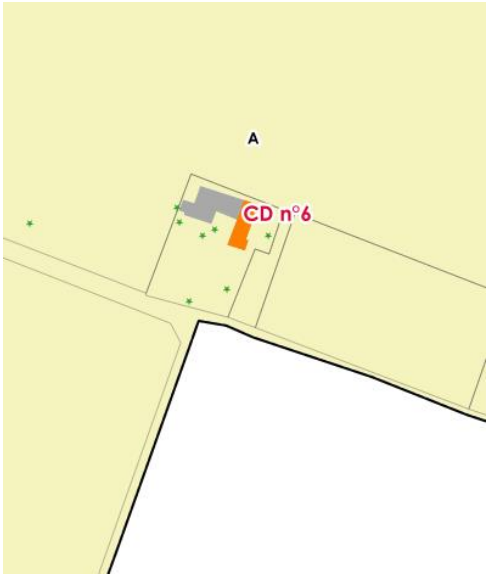
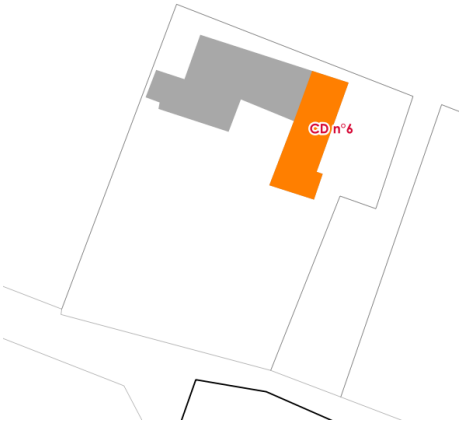
CD n° 1	
Lieu-dit /Hameau	**GUIMANDET**
Référence cadastrale	**ZL n°122 ; 123 et 124**
Nature du bâtiment	Bâtiment en pisé
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin de Guimandet
Desserte par les réseaux	☒ Oui ☐ Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur l'exploitation agricole située au sud – bâtiment situé en dehors du périmètre de réciprocité de 100 mètres Bâtiment ne présentant pas de foncier agricole associé.
Incidences sur les espaces paysagers	Bâtiment situé au cœur du hameau – bien desservi par la voirie et les réseaux -
Changement de destination autorisé	Vers habitation

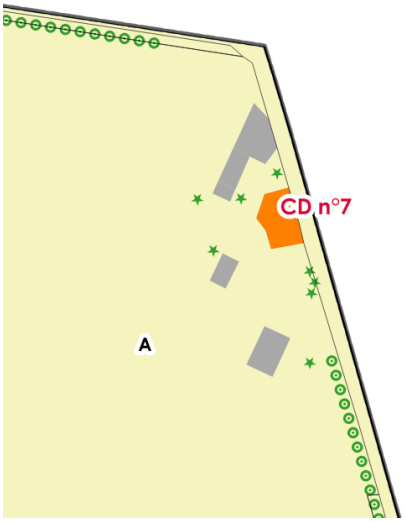
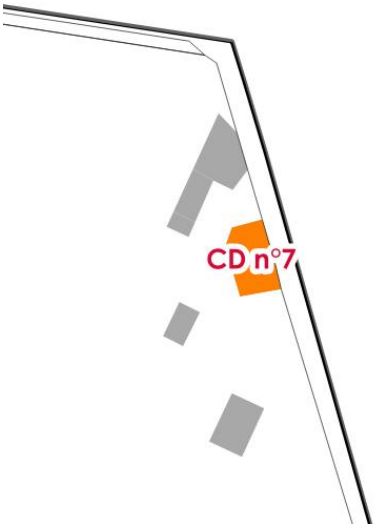
CD n° 2	
Lieu-dit /Hameau	**FAUCONNIERES**
Référence cadastrale	**ZL n°23**
Nature du bâtiment	Bâtiment en pierre
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin des Fauconnières
Desserte par les réseaux	☒ Oui ☐ Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur une exploitation agricole – bâtiment situé en dehors du périmètre de réciprocité de 100 mètres Bâtiment ne présentant pas de foncier agricole associé.
Incidences sur les espaces paysagers	Bâtiment situé à proximité immédiate d'une habitation, en bordure de route. Bâtiment présentant un bon état de conservation.
Changement de destination autorisé	Vers habitation

CD n° 3	
Lieu-dit /Hameau	**FAUCONNIERES**
Référence cadastrale	**ZM n°79**
Nature du bâtiment	Bâtiment en pierre
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin des Fauconnières
Desserte par les réseaux	☒ Oui ☐ Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur une exploitation agricole – bâtiment situé en dehors d'un périmètre de réciprocité de 100 mètres Bâtiment lié à une grande parcelle agricole mais situé en bordure de voie – possibilité de changement de destination sans impact sur l'exploitation du champ situé à l'arrière.
Incidences sur les espaces paysagers	Bâtiment situé à proximité immédiate d'habitations, situé en bordure de route.
Changement de destination autorisé	Vers habitation

CD n° 4	
Lieu-dit /Hameau	**PLOVIER**
Référence cadastrale	**ZH n°126**
Nature du bâtiment	Bâtiment en pierre
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin de Plovier
Desserte par les réseaux	☒ Oui ☐ Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur une exploitation agricole – bâtiment situé en dehors d'un périmètre de réciprocité de 100 mètres Bâtiment ne présentant pas de foncier agricole associé.
Incidences sur les espaces paysagers	Bâtiment situé à proximité immédiate d'habitations, situé en bordure de route.
Changement de destination autorisé	Vers habitation

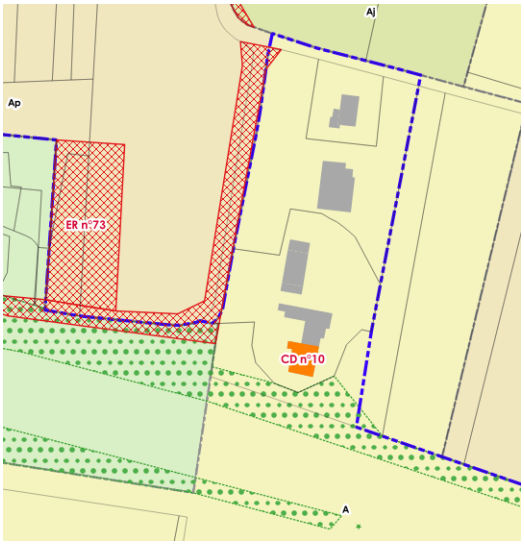
CD n° 5	
Lieu-dit /Hameau	**SAINT RUFF**
Référence cadastrale	**ZS n°111**
Nature du bâtiment	Bâtiment traditionnel
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin de Saint Ruff
Desserte par les réseaux	☒ Oui ☐ Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur une exploitation agricole – bâtiment situé en dehors d'un périmètre de réciprocité de 100 mètres Bâtiment ne présentant pas de foncier agricole associé.
Incidences sur les espaces paysagers	Bâtiment situé au cœur du hameau et desservi par les réseaux.
Changement de destination autorisé	Vers habitation

CD n° 6	
Lieu-dit /Hameau	**FERME GIREN**
Référence cadastrale	**ZO n°37**
Nature du bâtiment	Bâtiment traditionnel en pisé
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin de Peyrus
Desserte par les réseaux	☒ Oui ☐ Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur une exploitation agricole – bâtiment situé en dehors d'un périmètre de réciprocité de 100 mètres Bâtiment ne présentant pas de foncier agricole associé.
Incidences sur les espaces paysagers	Bâtiment situé à proximité immédiate d'une habitation en bordure de route – desservi par les réseaux
Changement de destination autorisé	Vers habitation

CD n° 7	
Lieu-dit /Hameau	**FERME GIREN**
Référence cadastrale	**ZK n°17**
Nature du bâtiment	Bâtiment traditionnel
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route de Chateauneuf-sur-Isere
Desserte par les réseaux	☒ Oui ☐ Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur une exploitation agricole – bâtiment situé en dehors d'un périmètre de réciprocité de 100 mètres Bâtiment lié à une grande parcelle agricole mais situé en bordure de voie – possibilité de changement de destination sans impact sur l'exploitation du champ situé à l'arrière.
Incidences sur les espaces paysagers	Bâtiment situé à proximité immédiate d'une habitation en bordure de route – desservi par les réseaux
Changement de destination autorisé	Vers habitation

CD n° 8	
Lieu-dit /Hameau	**Chemin de Valence à Beaumont**
Référence cadastrale	**ZS n°9**
Nature du bâtiment	Bâtiment d'activité
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin de Valence à Beaumont
Desserte par les réseaux	☒ Oui ☐ Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur une exploitation agricole – bâtiment situé en dehors d'un périmètre de réciprocité de 100 mètres – le bâtiment le plus proche est situé à 220 mètres. Bâtiment ne présentant pas de foncier agricole associé.
Incidences sur les espaces paysagers	Bâtiment situé à proximité immédiate d'activités existantes (Chizelle dépannage/ garage du stade)
Changement de destination autorisé	Vers industrie

CD n° 9	
Lieu-dit /Hameau	**LAUTAGNE**
Référence cadastrale	**DO n°36**
Nature du bâtiment	Ancienne ferme
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin du plateau de Lautagne
Desserte par les réseaux	☒ Oui ☐ Non
Incidences sur les espaces agricoles	Bâtiments ne présentant pas d'usage agricole situés au sein du plateau agricole de Lautagne. Absence d'exploitations à moins de 100 mètres.
Incidences sur les espaces paysagers	Bâtiments isolés situés au sein du plateau agricole de Lautagne. Bâtiments présentant un intérêt architectural et paysager insérés au sein d'un espace arboré.
Changement de destination autorisé	Vers bureau et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

CD n° 10	
Lieu-dit /Hameau	**LAUTAGNE**
Référence cadastrale	**DO n°241**
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole (stockage)
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin du plateau de Lautagne
Desserte par les réseaux	☒ Oui ☐ Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur une exploitation agricole – bâtiment situé en dehors d'un périmètre de réciprocité de 100 mètres Bâtiment ne présentant pas de foncier agricole associé.
Incidences sur les espaces paysagers	Bâtiment non visible depuis la LACRA intégré au sein de plusieurs constructions
Changement de destination autorisé	Vers habitation

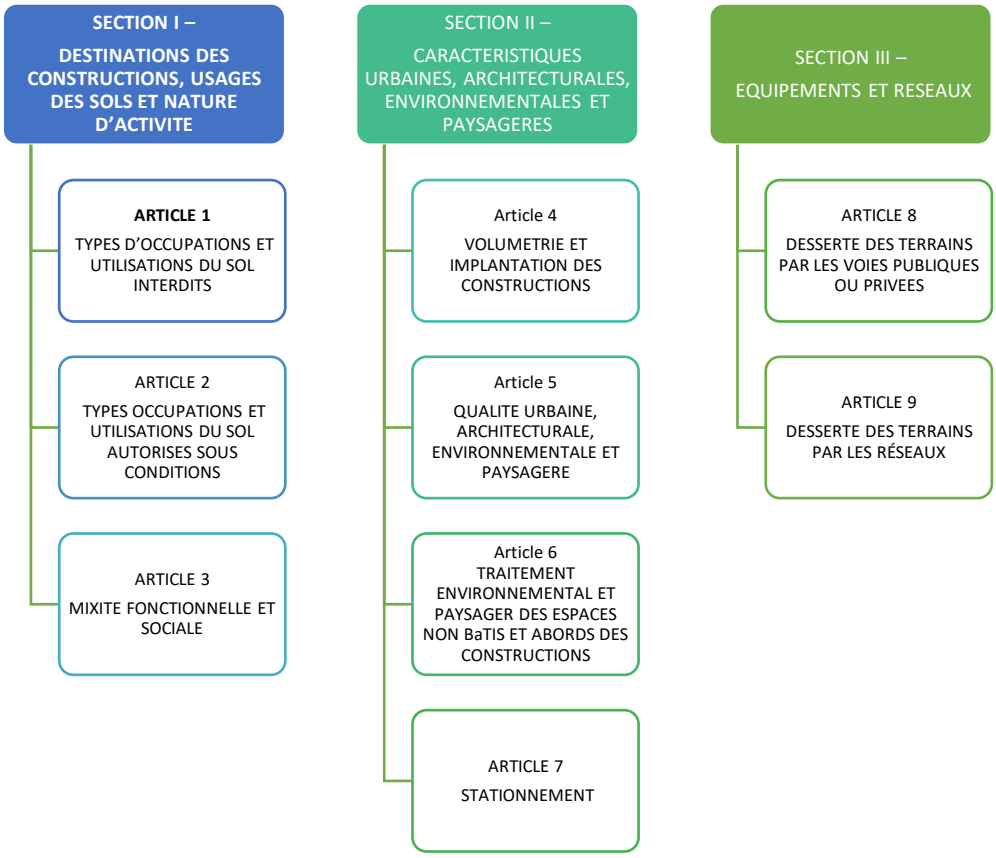
II-2. MOTIFS DE LA DEFINITION DES REGLES

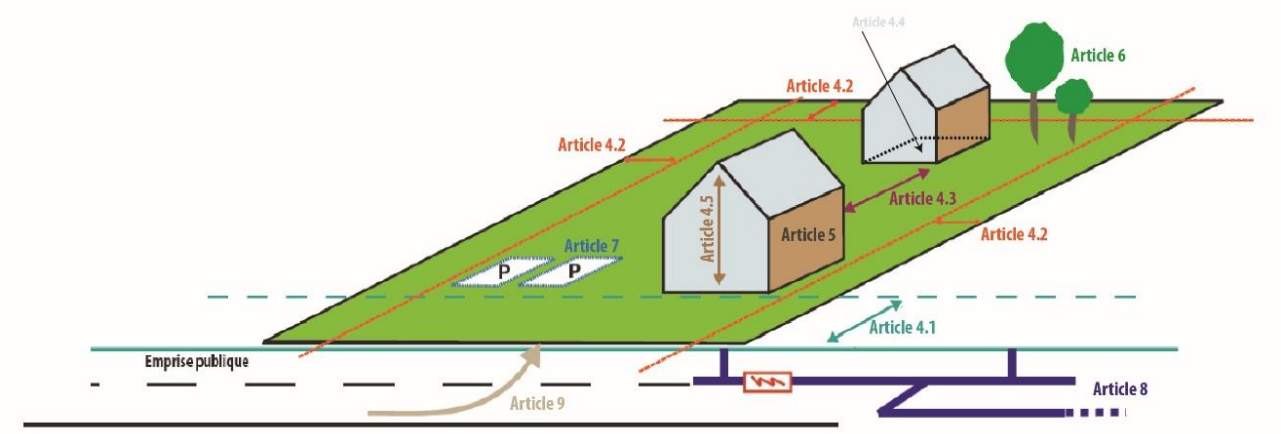
II.2.1 La prise en compte de l'évolution de la législation

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (loi SRU, UH, Grenelle, ALUR, ELAN, Climat et Résilience...) et ses incidences sur son écriture.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU actuel, le décret de décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a rendu nécessaire le remaniement du règlement écrit.

Ainsi, sa décomposition se présente de la façon suivante, dans chaque zone et sous-secteur :





II.2.1 Les règles applicables aux zones et leurs justifications

A l'instar du chapitre précédent justifiant la nature des zones et leurs périmètres, les règles qui les concernent et s'y imposent sont expliquées ci-après, selon la même logique de présentation :

- **Les zones urbanisées dites « U »**

  - ✓ *Les zones « U » à vocation d'habitat*

Pour répondre aux orientations du PADD, les évolutions souhaitées de ces tissus urbains doivent permettre en priorité de :

- **Conserver l'identité urbaine de chaque quartier et de préserver leurs composantes vertes ;**

- **Faire du patrimoine bâti et paysager un atout de la qualité du cadre de vie valentinois ;**

- **Répondre aux besoins de logements afin de poursuivre un rythme de croissance de l'ordre de +0,6%/an sur la période 2021-2031 (objectif démographique de 69 000 habitants) tout en maintenant une offre diversifiée autour de plusieurs objectifs d'accueil ;**

- **Porter l'ambition d'un cœur de ville dynamique et renforcé, notamment sur le volet commercial, sans oublier les autres échelles commerciales qui doivent apporter une réponse complémentaire ;**

- **Penser les mobilités notamment en prenant en considération le développement des transports en commun dans la politique de l'habitat ;**

- **Accompagner les nouvelles pratiques de travail, notamment le télétravail.**

Les destinations et sous-destinations (articles 1 et 2)

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans les zones urbaines et ses secteurs à vocation d'habitat :

Destinations	Sous-destinations	ZONES «U» D'HABITAT						
		UA	UB	UB 1	UB 2	UC	UC 1	UC 2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole							
	Exploitation forestière							
Habitation	Logement							
	Hébergement							
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail							
	Restauration							
	Commerce de gros							
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle							
	Hôtels							
	Autres hébergements touristiques							
	Cinéma							
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale							
	Salles d'arts et de spectacles							
	Équipements sportifs							
	Autres équipements recevant du public							
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie							
	Entrepôt							
	Bureau							
	Centre de congrès et exposition							

Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sans condition
Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sous conditions particulières
Nouvelles constructions et changements de destination interdit

Cette liste est complétée par une série d'interdictions spécifiques :

/ Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

/ Les terrains de camping et de caravaning

/ Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Ces interdictions visent à conforter la dimension habitat/services de la zone, sans la compromettre pas des usages non adaptés et souvent générateurs de gênes ou nuisances. Ces éléments s'appuient entre autres sur l'expertise des services instructeurs

La déclinaison des occupations ci-dessus répond ainsi aux logiques portées par le PADD du PLU, à savoir :

- La prise en compte des caractéristiques architecturales de chaque zone : centre-ville et faubourgs, ensembles de collectifs, habitat pavillonnaire récent,… à travers l'instauration de règles de gabarit (implantations, hauteurs, etc.) adaptées et garantes de l'environnement bâti proche.

Le gradient de densité traduit dans ces règles spécifiques correspond à une réalité des formes urbaines observées au sein de ces zones.

- Le renforcement de la mixité des occupations, en autorisant dans les zones les vocations de commerces et d'activités de service, d'équipements et d'hébergement hôtelier, avec une condition instaurée dans l'ensemble de la zone UC **:** que la création ou le changement de destination pour les locaux d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services, se fasse sur une surface de vente inférieure à 300 m²

Dans cette même logique, les vocations de bureaux sont également autorisées.

- La préservation du commerce à travers notamment la protection des linéaires et secteurs de commerces existant dans ces zones.

Dans la zone UA, les règles de linéaires instaurées répondent à un objectif renforcé de protection de certains types de commerce, à l'appui de la codification NAF (l'inventaire listé dans la Partie 3 du règlement écrit, au sein des zones concernées, précise les types de commerces autorisés dans ces linéaires) afin d'assurer la qualité du commerce de centre-ville et ainsi préserver son attractivité et son rayonnement à l'échelle extra communale

Le PLU tient compte de l'existant et notamment de la présence de commerces ou restauration dans l'ensemble de la trame urbaine actuelle, et autorise ainsi :

Extrait du règlement sur la mixité fonctionnelle en zone UA

Linéaires commerciaux classiques

Le règlement graphique identifie les parcelles concernées par des linéaires, en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, **où est interdit le changement de destination des constructions et bâtis entrant dans la destination "Commerces et activités de services".**

Le maintien de la destination "Commerces et activités de services" en rez-de-chaussée s'applique également en cas de démolition et reconstruction.

Linéaires commerciaux renforcés

Le règlement graphique identifie les parcelles où s'appliquent, au titre des articles L.151-16 et R.151-33-1° du Code de l'urbanisme, les **règles cumulatives suivantes** :

- **l'interdiction de changement de destination des constructions et bâtis entrant dans la destination "Commerces et activités de services" ;**
- **l'interdiction de changement de sous destination ne respectant pas les <u>codes NAF déterminés dans la liste ci-après</u>.**

Ces règles s'appliquent également en cas de démolition et reconstruction.

Tableau de synthèse des règles principales des zones « U » à vocation d'habitat

	UA	UB	UB1	UB2	UC	UC1	UC2
RETRAIT VOIES	Alignement	Retrait végétalisé	Alignement	Retrait végétalisé	Retrait végétalisé	Alignement (UC1a) Retrait végétalisé (UC1b et UC1c)	Retrait végétalisé
RETRAIT LIMITES	En limite, ou retrait au-delà de 8 m à partir de la voie	Alignement ou retrait selon 2 cas	Alignement ou retrait selon 2 cas	Alignement ou retrait selon 2 cas	En limite, ou retrait de 3 m	Alignement ou retrait selon 2 cas (UC1a) En limite ou retrait de 3 m (UC1b et UC1c)	En limite, ou retrait de 3 m
EMPRISE	NR	NR	NR	NR	40 %	60 % (UC1a) 40 % (UC1b et UC1c)	40 %
HAUTEUR	R+4 / 17m.	R+4 / 17m.	R+4 / 17m.	R+4 / 17m.	R+2 / 11m.	R+2 / 11m. (UC1a) R+1 / 9m. (UC1b et UC1c)	R+2 / 11m.
STATIONNEMENT	1 pl./100m² de SP mini pour le logement ET 1 pl./150m² de SP mini pour l'hébergement	1 pl./ 70m² de SP mini pour le logement ET 1 pl./150m² de SP mini pour l'hébergement	1 pl./ 70m² de SP mini pour le logement ET 1 pl./150m² de SP mini pour l'hébergement	1 pl./ 70m² de SP mini pour le logement ET 1 pl./150m² de SP mini pour l'hébergement	1 pl-mini par logement ET 1 pl./150m² de SP mini pour l'hébergement	1 pl.-mini par logement ET 1 pl./150m² de SP mini pour l'hébergement	1 pl.-mini par logement ET 1 pl./150m² de SP mini pour l'hébergement
« APPROCHE » NATURALITE	Rafraîchisse-ment <u>Coef</u> : 0,3	Rafraîchisse-ment <u>Coef</u> : 0,5	Rafraîchisse-ment <u>Coef</u> : 0,4	Rafraîchisse-ment Coef : 0,5	Paysage Coef : 0,7	Paysage Coef : 0,5 (UC1a) 0,7 (UC1b, UC1c)	Biodiversité Coef : 0,7

✓ *Les zones « U » à vocation économique*

Pour répondre aux objectifs du PADD, les évolutions souhaitées de ces tissus urbains doivent permettre en priorité de :

- **Poursuivre la dynamisation économique des grands secteurs d'activités, en affirmant leurs vocations singulières la vocation industrielle des zones économiques en y interdisant notamment le commerce ;**

- **Offrir les moyens d'une cohabitation réussie des activités et des usages ;**

- **Renforcer la vocation commerciale des zones commerciales périphériques sans pour autant permettre de nouvelles extensions de ces zones ;**

- **Permettre le développement encadré d'activités économiques sur des sites moins empreints d'activités économiques, notamment dans les centralités de quartier, en favorisant la mutualisation des besoins avec les autres vocations admises ;**

- **Renforcer les passerelles entre l'emploi et la formation.**

Les destinations et sous-destinations (articles 1 et 2)

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans les zones urbaines et ses secteurs à vocation économique :

Destinations	Sous-destinations	ZONES «U» ECONOMIQUES							
		UEb	UEc	UEc1	UEi1	UEi2	UEi3	UEt	UEt1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole								
	Exploitation forestière								
Habitation	Logement								
	Hébergement								
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail								
	Restauration								
	Commerce de gros								
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle								
	Hôtels								
	Autres hébergements touristiques								
	Cinéma								
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés								
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale								
	Salles d'arts et de spectacles								
	Équipements sportifs								
	Autres équipements recevant du public								
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie								
	Entrepôt								
	Bureau								
	Centre de congrès et exposition								

Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sans condition
Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sous conditions particulières
Nouvelles constructions et changements de destination interdit

Cette liste est complétée par une série d'interdictions spécifiques :

/ Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

/ Les terrains de camping et de caravaning

/ Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme. → exception faite de la zone UEt et de son sous-secteur UEt1

Ces interdictions visent à conforter la dimension économique de la zone, sans la compromettre pas des usages non adaptés et souvent générateurs de gênes ou nuisances. Ces éléments s'appuient entre autres sur l'expertise des services instructeurs

Tableau de synthèse des règles principales des zones « U » à vocation économique

	UEB	UEC	UEC1	UEI1	UEI2	UEI3	UET UET1
RETRAIT VOIES	5 m	5 m	5 m, voire 10 m	5 m, voire 10 m	5 m	5 m	5 m
RETRAIT LIMITES	En limite, ou retrait de 4 m	En limite, ou retrait de 4 m	En limite, ou retrait de 4 m	En limite, ou retrait de 4 m	En limite, ou retrait de 4 m	En limite, ou retrait de 4 m	En limite, ou retrait de 4 m
EMPRISE	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
HAUTEUR	15 m	10 m	NR	NR	NR	NR	12 m
STATIONNEMENT	cf. règlement selon les destinations et sous-destinations autorisées						
« APPROCHE » NATURALITE	Paysage Coef : 0,5	Paysage Coef : 0,5	Paysage Coef : 0,5	Biodiversité Coef : 0,4	Biodiversité Coef : 0,4	Biodiversité Coef : 0,4	Biodiversité Coef : 0,7

✓ *Les zones « U » à vocation d'équipements et d'infrastructures*

Pour répondre aux objectifs du PADD, les évolutions souhaitées de ces tissus doivent permettre en priorité de :

- **Créer un nombre de logements en adéquation avec l'évolution démographique projetée et les capacités d'accueil de la ville ;**

- **Maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants pour assurer une offre de services adaptée et un niveau d'équipements performant ;**

- **Renforcer l'attractivité des espaces de vie partagés de quartier ;**

- **Conforter l'ambition universitaire ;**

- **Adapter l'offre d'équipements et de services pour les publics de passage.**

Les destinations et sous-destinations (articles 1 et 2)

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans les zones urbaines et ses secteurs à vocation d'équipements et d'infrastructures :

Destinations	Sous-destinations	ZONES «U» EQUIPEMENTS				
		UBR	UEQ	UEQm	UM	UPR
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement					
	Hébergement					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
	Hôtels					
	Autres hébergements touristiques					
	Cinéma					
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salles d'arts et de spectacles					
	Équipements sportifs					
	Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie					
	Entrepôt					
	Bureau					
	Centre de congrès et exposition					

Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sans condition
Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sous conditions particulières
Nouvelles constructions et changements de destination interdits

Cette liste est complétée par une série d'interdictions spécifiques :

/ Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

/ Les terrains de camping et de caravaning

Ces interdictions visent à conforter la dimension équipement de la zone, sans la compromettre pas des usages non adaptés et souvent générateurs de gênes ou nuisances. Ces éléments s'appuient entre autres sur l'expertise des services instructeurs

Tableau de synthèse des règles principales des zones « U » à vocation d'équipements et d'infrastructures

	UBR	UEQ	UEQM	UM	UPR
RETRAIT VOIES	Alignement ou retrait 2 m	Implantation libre + traitement végétalisé	Implantation libre + traitement végétalisé	Retrait 3 m	Retrait 5 m
RETRAIT LIMITES	En limite, ou retrait de 3 m	Alignement ou retrait selon 3 cas	Alignement ou retrait selon 3 cas	Retrait 3 m	Retrait 3 m
EMPRISE	NR	NR	NR	NR	NR
HAUTEUR	15 m	15 m	15 m ; hôpital 27m	NR	17 m
STATIONNEMENT	Cf. règlement selon destination et sous-destinations	Cf. règlement selon destination et sous-destinations	Cf. règlement selon destination et sous-destinations	NR	NR
« APPROCHE » NATURALITE	Paysage Coef : 0,5	Paysage Coef : 0,4	Paysage Coef : 0,4	NR	NR

✓ *Les zones « AU » à vocation d'habitat*

Pour répondre aux objectifs du PADD, les évolutions souhaitées de ces tissus doivent permettre d'assurer en priorité :

- **La production d'une offre de logement en réponse au scénario démographique de +0,6% par an inscrit au PADD ;**

- **Répondre aux exigences en matière de mixité de diversification du par cet de densité prescrites, en compatibilité avec les documents-cadres ;**

- **Répondre aux besoins de logements en extension urbaine de façon résiduelle et qualitative ;**

- **Contribuer à une valorisation des sites dans l'aménagement proposé ; Protéger la ressource en eau ;**

- **Ne pas induire de nuisances, risques ou contraindre davantage la gestion des réseaux d'eau et d'assainissement ;**

- **Améliorer l'intégration des enjeux de santé dans les projets de construction ;**

- **Accompagner l'intégration des enjeux énergétiques dans les projets.**

Les destinations et sous-destinations (articles 1 et 2)

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans les zones à urbaniser et ses secteurs à vocation d'habitat :

Destinations	Sous-destinations	ZONES «AU» D'HABITAT		
		1 AUb	1 AUr	2 AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'arts et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et exposition			

Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sans condition
Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sous conditions particulières
Nouvelles constructions et changements de destination interdits

Cette liste est complétée par une série d'interdictions spécifiques :

/ Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

/ Les terrains de camping et de caravaning

/ Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Ces interdictions visent à conforter la dimension habitat/services future de la zone, sans la compromettre pas des usages non adaptés et souvent générateurs de gênes ou nuisances. Ces éléments s'appuient entre autres sur l'expertise des services instructeurs

Tableau de synthèse des règles principales des zones « AU » à vocation d'habitat

	1 AUB	**1 AUR**	**2 AU**
RETRAIT VOIES	Retrait végétalisé	Retrait végétalisé	NR
RETRAIT LIMITES	En limite, ou retrait de 3 m	En limite, ou retrait de 3 m	NR
EMPRISE	NR	NR	NR
HAUTEUR	R+2 / 11m.	R+2 / 11m.	NR
STATIONNEMENT	1 pl./70m² de SP mini	1 pl./70m² de SP mini	NR
« APPROCHE » NATURALITE	Biodiversité Coef : 0,5	Biodiversité Coef : 0,5	NR

Au sein de la zone 2AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites eu égard à la correspondance de ces secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics, qui constituent des réserves foncières destinées à terme à accueillir un développement dédié à l'habitat.

Leur ouverture à l'urbanisation est ainsi conditionnée par une procédure de modification du PLU, en application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.

✓ *Les zones « AU » à vocation économique*

Pour répondre aux objectifs du PADD, les évolutions souhaitées de ces tissus urbains doivent permettre en priorité de :

- **Anticiper les réserves foncières nécessaires au développement économique ;**

- **Permettre le développement d'une offre économique dans la continuité des occupations et autorisations industrielles des zones d'activités ;**

- **Renforcer la vocation commerciale des zones commerciales périphériques sans pour autant permettre de nouvelles extensions de ces zones ;**

- **Permettre le développement encadré d'activités économiques sur des sites moins empreints d'activités économiques, notamment dans les centralités de quartier, en favorisant la mutualisation des besoins avec les autres vocations admises ;**

- **Renforcer les passerelles entre l'emploi et la formation ;**

- **Contribuer à une valorisation des sites dans l'aménagement proposé ; Protéger la ressource en eau ;**

- **Ne pas induire de nuisances, risques ou contraindre davantage la gestion des réseaux d'eau et d'assainissement ;**

- **Améliorer l'intégration des enjeux de santé dans les projets de construction.**

Les destinations et sous-destinations (articles 1 et 2)

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans les zones à urbaniser et ses secteurs à vocation économique :

Destinations	Sous-destinations	ZONES «AU» ECONOMIQUES		
		1 AUEb	1 AUEi2	2 AUE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'arts et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et exposition			

Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sans condition
Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sous conditions particulières
Nouvelles constructions et changements de destination interdits

Cette liste est complétée par une série d'interdictions spécifiques :

/ Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

/ Les terrains de camping et de caravaning

/ Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Ces interdictions visent à conforter la dimension économique future de la zone, sans la compromettre pas des usages non adaptés et souvent générateurs de gênes ou nuisances. Ces éléments s'appuient entre autres sur l'expertise des services instructeurs

Tableau de synthèse des règles principales des zones « AU » à vocation économique

	1 AUEB	**1 AUEI2**	**2 AUE**
RETRAIT VOIES	5 m	5 m	NR
RETRAIT LIMITES	En limite, ou retrait de 4 m	En limite, ou retrait de 4 m	NR
EMPRISE	NR	NR	NR
HAUTEUR	15 m	NR	NR
STATIONNEMENT	cf. règlement selon les destinations et sous-destinations autorisées		NR
« APPROCHE » NATURALITE	Paysage Coef : 0,5	Biodiversité Coef : 0,5	NR

Au sein de la zone 2AUE, les règles définies se limitent à la gestion des éventuelles occupations existantes.

Sont ainsi strictement autorisés dans ces espaces :

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ;*
- *Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec l'activité agricole ou avec les équipements, constructions, installations et infrastructures strictement nécessaires aux services publics qui sont autorisés dans la zone ;*
- *Les clôtures (non agricoles) dès lors qu'elles sont doublées par une haie et perméables à la faune ;*
- *pour les constructions entrant dans la sous-destination logement :*

- *l'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) à usage d'habitation dans la limite de 30 % de surface de plancher existante, à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de plancher totale n'excède pas 250 m² (existant + extension) ;*
- *les constructions annexes n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol par bâtiment, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des bâtiments en résultant.*

- *pour les constructions entrant dans les autres sous-destinations :*
  - *l'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) dans la limite de 30 % de surface de plancher existante ;*
  - *les constructions annexes n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol par bâtiment, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des bâtiments en résultant.*

Ces secteurs constituent des réserves foncières destinées à terme à accueillir un développement dédié à l'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation est ainsi conditionnée par une procédure de modification du PLU.

✓ *Les zones agricoles et naturelles*

Pour répondre aux objectifs du PADD, les évolutions souhaitées de ces zones doivent permettre en priorité de :

- **Pérennisation les activités agricoles, en protégeant les terres et en évitant leur enclavement ;**
- **Développement de nouvelles exploitations et donner les moyens d'une agriculture dynamique ;**
- **Renforcer le lien agricole avec la ville ;**
- **Apporter un soin particulier à l'écrin vert et bleu valentinois ;**
- **Traduire et préserver les continuités écologiques et la naturalité présente sur le territoire ;**
- **Préserver des secteurs à enjeux paysagers ou environnementaux, y compris dans la ville notamment les canaux et les parcs et jardins publics comme patrimoine naturel et supports de mobilités douces ;**
- **Protéger la ressource en eau.**

Les destinations et sous-destinations (articles 1 et 2)

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans les zones agricoles et naturelles :

Destinations	Sous-destinations	ZONES « A » ET « N »							
		A	Ac	Aj	Ap	Av	N	Nc	Nv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole								
	Exploitation forestière								
Habitation	Logement								
	Hébergement								
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail								
	Restauration								
	Commerce de gros								
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle								
	Hôtels								
	Autres hébergements touristiques								
	Cinéma								
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés								
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale								
	Salles d'arts et de spectacles								
	Équipements sportifs								
	Autres équipements recevant du public								
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie								
	Entrepôt								
	Bureau								
	Centre de congrès et exposition								

Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sans condition
Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sous conditions particulières
Nouvelles constructions et changements de destination interdits

L'interdiction générale prévaut au sein des zones agricoles et naturelles. Ainsi, les occupations autorisées sous conditions viennent préciser les règles relatives aux enjeux de chaque zone.

- En ce qui concerne les zones agricoles :

Pour rappel, ces zones obéissent à des enjeux différents.

Dans la zone A : au-delà des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole**,** et des constructions autorisées dans un objectif de diversification de l'activité agricole, sont réglementées les possibilités d'évolution des habitations et annexes non liées à l'activité agricole conformément à la doctrine émanant de la CDPENAF 26.

Sont également autorisés les changements de destinations sous conditions et notamment que le projet préserve les caractéristiques architecturales et patrimoniales desdits bâtiments

Dans le secteur Ap : exclusivement réhabilitation et l'aménagement d'installations légères et démontables sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vocation agricole existante. Cette zone a avant tout vocation à reconnaître la vocation de sols tout en y limitant l'urbanisation au regard des enjeux paysagers, environnementaux ou associés aux risques et nuisances.

Dans le secteur Aj : exclusivement la réhabilitation et l'aménagement des installations légères existantes sous réserve qu'ils soient nécessaires à la vocation principale de la zone, ainsi que les constructions à vocation agricole en lien avec les activités de jardinage.

Les deux secteurs suivants présentent des règles de constructibilité relatives aux STECAL, qui sont précisées dans ce présent document – partie relative à la justification de la délimitation des zones Ainsi :

Dans le secteur Ac (site de Thabor) : ne sont autorisées que les constructions à vocation d'industrie, d'entrepôt et de bureau sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités économiques déjà existantes. L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisé dans la limite de 30 % de la surface de plancher taxable initiale (c'est-à-dire intégrant les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement de véhicules). Par ailleurs, les constructions à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles s'implantent et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Av (aire d'accueil des gens du voyage) : ne sont autorisées que les constructions destinées à l'hébergement des gens du voyage. Il s'agit là d'un secteur de prise en compte de l'occupation existante de la zone, sans perspective de développement envisagée.

Il est rappelé que les STECAL sont soumis, comme la grande majorité des zones du PLU, à l'atteinte d'un coefficient de naturalité au regard des projets envisagés. Sur la base d'une approche « Paysage », le coefficient ainsi attendu dans l'ensemble des STECAL est fixé à 0,5.

- En ce qui concerne les zones naturelles :

Ces zones obéissent également à des enjeux différents.

Dans la zone N : au-delà des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à l'exploitation agricole uniquement pour des besoins d'extension des bâtiments agricoles existants (à la date d'approbation du PLU), ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, sont réglementées les possibilités d'évolution des habitations et annexes non liées à ces activités conformément à la doctrine émanant de la CDPENAF 26.

Sont également autorisés les changements de destinations sous conditions et notamment que le projet préserve les caractéristiques architecturales et patrimoniales desdits bâtiments

Dans le secteur Nc : ne sont autorisés que les aménagements et installations légères destinées à la mise en valeur, la protection et la restauration des canaux. Tout aménagement de type pont ou passerelle qui viendrait enjamber, traverser voire buser le canal, non lié à un aménagement public d'intérêt général (aménagement d'un cheminement piéton de quartier, etc.), est interdit.

Dans le secteur Nv : ne sont autorisés que les constructions et installations entrant dans le champ des sous-destinations autorisées dans ce secteur (cf. tableau récapitulatif ci-avant), sous réserve de respecter les caractéristiques dominantes du terrain initial et de s'intégrer au paysage environnant. Aucune extension ou renforcement de réseau n'est autorisé.

II.2.2 Les règles communes aux zones

Plusieurs dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes à l'ensemble des zones.

Un focus particulier est réalisé ci-après sur l'Article 5, relatif à la Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et sur les Dispositions communes sur les enjeux naturels et paysagers.

L'article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article 5 permet de réglementer à la fois l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Et ceci afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion des constructions dans leur milieu environnant. Il traduit les réflexions préalables menées par la collectivité sur le projet urbain.

Les types constructifs qu'ils soient anciens ou contemporains se retrouvent partout de manière mélangée et imbriquée sur le territoire. La cohérence paysagère d'un groupement bâti, tient davantage à ses caractéristiques morphologiques (implantation, volumétrie, toiture, harmonisation des façades…), qu'à ses caractéristiques «esthétiques».

Les dispositions réglementaires de l'article 5, qu'elles soient de l'ordre de la préconisation ou de la prescription, s'attachent à préserver au maximum le caractère prédominant dans le paysage urbain, tout en accompagnant l'implantation d'une architecture contemporaine.

C'est donc dans ce soucis à la fois de valorisation du patrimoine traditionnel et à la fois d'innovation architecturale, que la rédaction de l'article 5 est orientée.

La rédaction répond à des objectifs majeurs :

- Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions dans le tissu urbain,
- Traiter de manière qualitative les abords des constructions pour préserver l'environnement bâti, paysager et naturel existant,
- Encadrer les réhabilitations/ rénovations des bâtiments patrimoniaux identifiés,
- Encourager l'innovation architecturale,
- Intégrer les dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Favoriser le dialogue entre le projet urbain et la règle.
- Rappeler l'existence des dispositions spécifiques s'appliquant sur certains secteurs du territoire : L151-19, Site Patrimonial Remarquable

Cet article propose un socle généralement commun au sein de chaque famille de zone, à l'exception des zones urbaines à vocation d'habitat, notamment à enjeux patrimoniaux (UA, UB1 et UC1) afin de prendre en compte notamment les enjeux du patrimoine singuliers selon les secteurs.

Les dispositions communes sur les enjeux naturels et paysagers

La révision du PLU a mis en avant la volonté de la ville de mieux préserver son patrimoine naturel et végétal. Aujourd'hui exclusivement classés dans les zones urbaines, les éléments de nature au sein de l'enveloppe urbaine remplissent des fonctions écologiques, naturelles, et climatiques de plus en plus prégnantes eu égard au dérèglement climatique, ce qui a conduit la ville à mieux les prendre en compte dans son projet et à leur donner une place singulière. Ces évolutions ont traduit à la mise en place de prescriptions fortes, à la fois ambitieuses et innovantes pour certaines. Ces prescriptions sont présentées ci-après.

Via la mise en place de nouvelles zones naturelles, l'objectif est également d'adapter les différentes réglementations pour s'adapter aux spécificités des espaces naturels. Par exemple, les canaux, qui étaient jusqu'alors en zone constructible, sont basculés vers la zone naturelle (secteur Nc). Au sein du règlement, plusieurs dispositions communes ont été intégrées. Elles visent à répondre à des enjeux spécifiques, qu'ils relèvent de l'instruction ou des spécificités territoriales.

Les règles relatives aux canaux

Les canaux de Valence représentent un élément important du paysage valentinois. La ville en a toujours eu conscience, néanmoins ce trait identitaire de Valence n'avait jamais été pleinement intégré dans sa politique de planification au travers du PLU, et n'était donc assortie d'aucune traduction réglementaire précise à ce jour. A l'occasion de cette révision du PLU, le projet politique décliné au travers du PADD a porté l'ambition de prendre en compte au mieux les enjeux de ce « trésor bleu » de Valence, et les richesses patrimoniales et écologiques qu'il revêt. Ainsi, les canaux présentent désormais leur propre traduction règlementaire au sein du nouveau PLU. Jusqu'à présent en zone constructible, ils sont désormais en zone naturelle dédiée (secteur Nc) et disposent de prescriptions propres en matière de retrait imposé ou d'autorisation d'urbanisme imposée préalablement à toute intervention dans la zone ou à ses abords (se reporter à la *partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2* du règlement écrit.)

Les espaces verts protégés et les espaces boisés classés

Le patrimoine naturel et arboré au sein de la ville est fortement représenté. Ce sujet a fait l'objet d'une étude de recensement du patrimoine végétal, réalisée parallèlement à la révision du PLU, qui a mené in fine à un classement de chaque élément végétal au regard de ses composantes naturelles et écologiques notamment.

La ville a décidé de pleinement s'investir sur ce sujet en instaurant, au sein du PLU, une traduction réglementaire au moyen de leur identification au règlement graphique, en espaces verts protégés (en application des articles L. 151-19 et 23 du Code de l'urbanisme) ou en espaces boisés classés selon l'enjeu de protection que requiert chaque élément.

La traduction réglementaire précise pour chaque élément végétal protégé au règlement graphique est déclinée dans la *partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2* du règlement écrit.

Le coefficient de naturalité :

Au travers des réflexions ayant porté sur les thématiques environnementales dès le lancement la révision du PLU, et dans la suite logique de l'évaluation du PLU actuel puis des enjeux identifiés au diagnostic, la ville a souhaité mettre en pratique un outil réglementaire au service de projets plus respectueux des composantes écologiques, paysagères et climatiques des secteurs, en s'adaptant particulièrement aux enjeux locaux.

Ce <u>coefficient de naturalité</u> trouve à Valence un caractère innovant dans la prise en compte simultanée des trois approches composant la naturalité : la biodiversité, le rafraîchissement urbain, le paysage. Chaque zone de la commune est affectée par l'une de ces trois approches, considérée comme la plus importante à traiter en priorité, sans toutefois négliger l'importance des autres approches. A chaque approche correspond une méthode de calcul permettant d'obtenir la surface éco-aménageable du projet.

Cet outil réglementaire concerne tous les projets relatifs à la réalisation de nouvelles constructions principales, y compris par renouvellement urbain. Plus précisément, il est exigible pour :

- les constructions à destination d'habitation, dès la création minimum de 20 m² d'emprise au sol ;
- les constructions à destination des autres destinations, dès la création minimum de 20 m² d'emprise au sol, à l'exception des projets d'extensions et d'annexes dont l'emprise au sol créée est inférieure à 30 % de l'emprise au sol de la construction principale avant travaux.

Ainsi, cet outil doit être mobilisé par tout à chacun pour réaliser son projet de construction. Il présente un intérêt de responsabilisation des futurs porteurs de projets aux enjeux énergétiques et climatiques actuels, en lien étroit avec l'OAP thématique n°2 « Faire face aux défis par un urbanisme adapté ».

Le but est de mettre la renaturation au cœur de tout projet, en se fixant des objectifs d'atteinte adaptés aux enjeux par quartier, y compris dans les zones d'activités et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) en zone agricole. Ces objectifs d'atteinte se traduisent par un coefficient attendu dans chaque zone du règlement graphique du PLU. Le coefficient par zone est rappelé à la *partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 1* du règlement écrit, et au sein de chaque zone.

Le produit de ce coefficient et de la taille de l'unité foncière permet d'obtenir la surface éco-aménageable exigée. La surface éco-aménagée du projet est calculée, à l'échelle de l'unité foncière, par l'addition de toutes les solutions d'aménagement choisies par le pétitionnaire pour réaliser son projet, pondérées en fonction de l'enjeu de la zone. Ces solutions sont mentionnées et précisées dans le tableau inséré à la *partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 1* du règlement écrit. Elles se déclinent en trois étapes successives :

- ETAPE 1 : Organisation globale de l'unité foncière ;
- ETAPE 2 : Description du sol végétalisé ;
- ETAPE 3 : Description de la construction.

Les composantes prises en compte sont des créations ou des plantations. L'existant ne sera pas pris en compte, sauf s'il entre dans le cas de la majoration suivante, autorisée dans les zones UA, UB, et UC : 20% de majoration si 100% des arbres de l'unité du projet sont conservés dans un environnement assurant leur pérennité.

Le porteur de projet a l'usage de choisir toutes solutions d'aménagement à condition que le résultat donné de leur application sur son unité foncière atteigne bien le total de surface éco-aménageable exigée.

II-3. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

II-3.1 Le contexte législatif et réglementaire des OAP

Outil réglementaire créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et complété par la Grenelle II, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des intentions d'aménagement sur des secteurs donnés (une parcelle, un îlot, un quartier …) et/ou selon des thématiques précises (les déplacements, le patrimoine, l'habitat…).

L'article L.151-7 indique notamment que les OAP peuvent notamment « *définir les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Les OAP ont été confortées par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) et par le décret de modernisation du règlement en 2015 comme principal outil d'aménagement au sein du PLU.

Les OAP doivent remplir un certain nombre d'exigences :

- ✓ **Répondre aux objectifs du PADD : l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme indique *que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements »* ;**
- ✓ **Traduire les grandes orientations d'aménagement du PLU et les partis-pris sur des secteurs définis;**
- ✓ **Être applicables pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

Par ailleurs, les OAP instaurent un lien de compatibilité avec les travaux et les aménagements qui seront effectués sur les secteurs ciblés. Ceux-ci ne peuvent pas être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre.

II-3.2. La méthodologie

Le projet de PLU de la Ville de Valence définit :

- ✓ **Des OAP sectorielles** : elles sont au nombre de 13 et visent à accompagner l'urbanisation de secteurs stratégiques.

Leur délimitation correspond à la prise en compte des secteurs de projet.

Suite au diagnostic foncier et aux différents ateliers réalisés avec les élus et les services techniques, des sites de projets ont été identifiés. Ils correspondent :

- Aux principaux secteurs de densification ou de renouvellement urbain situés au cœur de l'enveloppe bâtie, à savoir :

- les deux quartiers concernés par le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), à savoir les quartiers de Polygone (OAP n°3) et des Hauts de Valence (OAP n°6)
- le secteur de Basse-Ville (OAP n°2)
- le secteur de Valence Sud (OAP n°4)
- le secteur de Hugo-Provence (OAP n°5)
- le secteur du pôle universitaire de Briffaut (OAP n°10)

- Aux principaux secteurs de développement en extension, qu'ils soient à vocation d'habitat ou d'activités/d'équipements. Ont ainsi été identifiés :
  - Pour la vocation habitat : les secteurs de La Bayot (OAP n°9) et de Rousset (OAP n°11)
  - Pour la vocation économique : les secteurs de Mozart (OAP n°8) et Lautagne (OAP n°12)

  Il s'agit des secteurs classés en zones 1AUb, 1AUr, 1AUEb et 1AUEi2.

- Aux secteurs présentant des enjeux d'entrée de ville ou de traitement des franges de l'enveloppe bâtie :
  - Avenue de Romans (OAP n°7)
  - Route de Beauvallon (OAP n°13)
  - Secteur « Franges Ouest » (OAP n°1)

Sur les 13 OAP mises en place, 6 correspondent à des secteurs de projets déjà identifiés dans le PLU actuellement en vigueur.

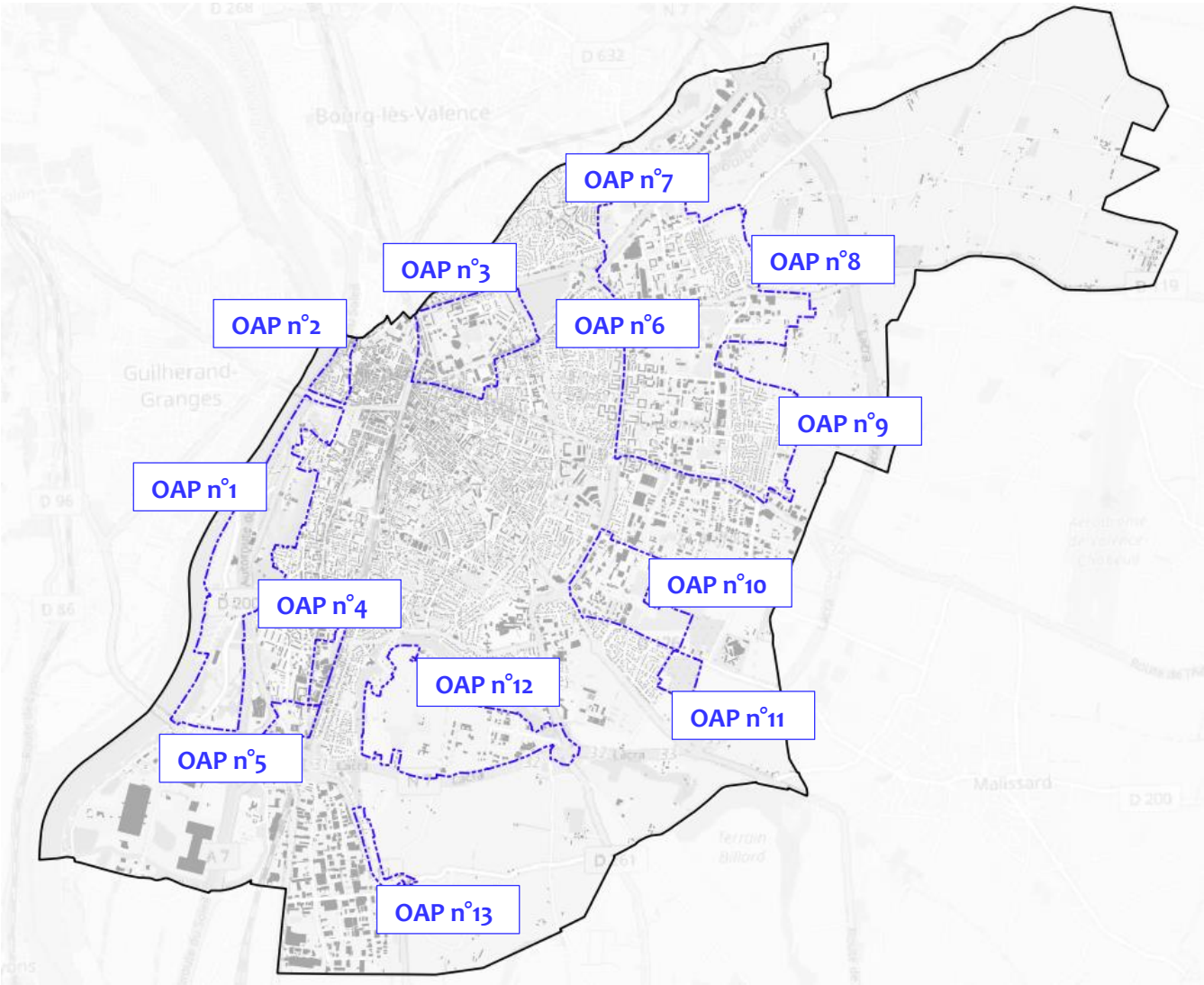
Synthèse des 13 OAP sectorielles mises en place dans le projet de PLU :

OAP n°1	**Franges Ouest**	Nouvelle OAP visant à répondre aux orientations suivantes du PADD : - Préserver et valoriser les composantes vertes et bleues - Conforter l'offre d'équipements de loisirs - Assurer une perméabilité du site et faire de la trame verte un support des mobilités douces - Développer l'agriculture urbaine - Répondre aux besoins en logements en permettant l'accueil de quelques unités de logements exemplaires au niveau environnemental - Prendre en compte les risques naturels et technologiques
OAP n°2	**Basse Ville**	OAP déjà existante dans le PLU actuellement en vigueur – son contenu a été retravaillé pour intégrer les nouveaux projets et l'étude réalisée par la Ville sur ce secteur.
OAP n°3	**Polygone**	Nouvelle OAP visant à traduire le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU). Cette OAP vise également à : - Recréer un lien fort avec le centre-ville et Latour-Maubourg - Penser les aménagements en lien avec les objectifs de lutte contre les îlots de chaleur
OAP n°4	**Valence Sud**	OAP déjà existante dans le PLU actuellement en vigueur – contenu retravaillé pour intégrer les nouvelles réflexions sur le secteur.

OAP n°5	**Hugo Provence**	OAP déjà existante dans le PLU actuellement en vigueur – contenu retravaillé pour intégrer les nouvelles réflexions sur le secteur
OAP n°6	**Les Hauts de Valence**	Nouvelle OAP visant à traduire le Programme de Renouvellement Urbain (NPRU). Il s'agit notamment de : - Renforcer la mixité fonctionnelle comme vecteur d'attractivité - Parachever la requalification du cœur de quartier et traiter les marges périphériques en parallèle - Reconvertir des sites sans vocation ou en friche
OAP n°7	**Avenue de Romans**	Nouvelle OAP visant à traduire les orientations suivantes du PADD : - Faire des entrées de Ville un atout pour Valence - Faciliter la cohabitation des différents modes de déplacements - Offrir les moyens d'une cohabitation réussie des activités et des usages - Faire du patrimoine bâti et paysager un atout
OAP n°8	**ZA Mozart**	Nouvelle OAP visant à accompagner l'urbanisation du secteur de projet de la zone d'activités de Mozart – zone 1AUEi2. Il s'agit de : - Finaliser l'urbanisation de la zone d'activités et permettre son développement sur les parties sud et est - S'appuyer sur le développement économique pour améliorer/conforter l'entrée de ville depuis la route de Montélier - Concilier développement économique et préservation des cônes de vue sur le grand paysage et enjeu de rafraichissement.
OAP n°9	**La Bayot**	OAP déjà existante dans le PLU mais retravaillé afin d'accompagner l'urbanisation des macro-lots restant ainsi que le projet d'extension de la frange ouest – zone 1AUb Il s'agit de : - Promouvoir une densification raisonnée - Veiller à l'insertion des constructions dans le paysage existant - Participer à la lutte contre le réchauffement climatique - Promouvoir des constructions peu consommatrices de ressources
OAP n°10	**Pôle universitaire Briffaut**	Nouvelle OAP visant à traduire les orientations suivantes du PADD : - Conforter l'ambition universitaire - Renforcer les passerelles entre l'emploi et la formation Au-delà de la vocation universitaire, il s'agit de : - Adopter une mobilité de mobilité vertueuse - Promouvoir un aménagement durable (sobriété foncière, gestion raisonnée de l'eau….)
OAP n°11	**Rousset**	OAP déjà existante dans le PLU mais couvrant un périmètre plus vaste. L'OAP a été retravaillée afin d'accompagner l'urbanisation du secteur classé en zone 1AUr dans le règlement graphique. Il s'agit : - D'assurer un équilibre entre développement et préservation des caractéristiques paysagères du site - Permettre l'accueil de logements diversifiés, en compatibilité avec les objectifs du PADD - Veiller à l'insertion des futures constructions dans le tissu bâti existant - Sécuriser et mettre en valeur les entrées de ville - Répondre aux objectifs de lutte contre les îlots de chaleur

OAP n°12	**Lautagne**	OAP déjà existante dans le PLU mais étendue pour concilier enjeux de développement économique et préservation de la vocation agricole du plateau ainsi que les enjeux de préservation et mise en valeur de la Trame Verte et Bleue. La nouvelle OAP poursuit également des objectifs en matière de mobilité. Il s'agit notamment d'améliorer la desserte du plateau et assurer des connexions avec le reste de la Ville.
OAP n°13	**Route de Beauvallon**	Nouvelle OAP visant à traduire les orientations suivantes du PADD : - Faire des entrées de ville un atout pour Valence - Conforter la trame verte qui maille Valence Il s'agit également de concilier les différentes vocations en présence et encadrer la densification potentielle de ce secteur.

<u>Zoom sur les 13 secteurs d'OAP sectorielles</u>



✓ **<u>Des OAP thématiques</u>** : elles sont au nombre de 5 et visent à répondre aux objectifs définis dans le PADD à savoir :

- Conserver l'identité urbaine de chaque quartier
- Faire du patrimoine paysager bâti et paysager un atout

OAP thématique : **Valoriser l'identité valentinoise par la protection patrimoniale**

- Penser les mobilités comme un atout de la qualité de vie
- Optimiser les mobilités pour conforter l'attractivité géographique de Valence

OAP thématique : **Favoriser des mobilités plus durables**

- Conforter la trame verte qui maille Valence
- Poursuivre la valorisation des canaux comme patrimoine naturel et support de mobilité douce

OAP thématique : **Apaiser la ville par un environnement préservé**

- Accompagner l'intégration des enjeux énergétiques dans les projets
- Protéger la ressource en eau
- Soutenir les efforts en faveur d'un cadre de vie toujours plus sain
- Prendre en compte les risques et les nuisances

OAP thématique : **Faire face aux défis par un urbanisme adapté**

- Porter l'ambition d'un cœur de ville dynamique et renforcer
- Assurer la complémentarité et l'équilibre des autres échelles commerciales
- Poursuivre la dynamisation économique des grands secteurs d'activités
- Anticiper les réserves foncières nécessaires au développement économique
- Offrir les moyens d'une cohabitation réussie des activités et des usages
- Repenser la place de l'actif, actuel et futur

OAP thématique : **Allier dynamisme et équilibre pour l'accueil des activités économiques**

À noter que parmi ces 5 OAP thématiques, seule l'OAP thématique portant sur la Trame Verte et Bleue était déjà existante dans le PLU actuellement en vigueur. Cette dernière a fait l'objet d'un approfondissement notamment sur le volet « Trame Bleue » afin d'intégrer les enjeux liés aux canaux. Pour ce faire, des ateliers spécifiques ont été organisés avec un groupe de travail composé notamment des associations locales *(se reporter à la partie IV.4)*.

II-3.3 Le contenu des OAP

Chaque OAP sectorielle est structuré autour de 4 points :

1. Une carte localisant le secteur d'OAP
2. Des éléments de contextualisation concernant l'intégration du site de projet dans son environnement proche
3. Une présentation des objectifs poursuivis dans l'OAP – en compatibilité avec les principes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
4. Des principes d'aménagement portant sur :
    a. Les mobilités (accès viaire, principes modes doux/TC, stationnement…)
    b. La programmation (densité, formes urbaines, mixité sociale et fonctionnelle, phasage éventuel…)
    c. L'insertion architecturale et paysagère et la prise en compte des risques et contraintes éventuels

Ces éléments sont complétés par un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques de l'aménagement du site.

II-3.4 Les OAP : une traduction réglementaire des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La mise en place des OAP sectorielles ou thématiques permet de répondre aux grands enjeux définis dans le PADD :

- **Un outil permettant de s'assurer du respect des objectifs de production et de diversification du parc de logements** *(orientation 3 : « Développer une offre de logements répondant aux besoins des Valentinois, actuels et à venir »)*

En compatibilité avec le PLH et le SCoT, le projet communal vise un rythme de croissance de l'ordre de +0,6%/an sur la période 2021-2031 ; ce qui consiste à atteindre environ 69 000 habitants à l'horizon 2031.

Cet objectif démographique se traduit par la production de 3 500 logements dont 3 200 logements neufs et 300 logements à reconquérir à partir du parc de logements vacants.

Au-delà d'un objectif chiffré de production de logements, le projet communal fixe un objectif de diversification du parc. Il s'agit de :

- « Répondre à la demande croissante de logements individuels, en densification et en extension »
- « Inviter à la diversification du parc de logements intermédiaires »
- « Poursuivre l'accueil de logements collectifs dans des proportions similaires aux années précédentes ».

Les OAP constituent le principal outil permettant de s'assurer du respect de ces objectifs de production et diversification du parc de logements.

Elles représentent près de 50 % de la production de logements prévus dans le PADD dont :

- **100% des secteurs prévus en extension à court/moyen terme** (secteurs de La Bayot et de Rousset)
- **Près de 50% des logements prévus par densification de l'enveloppe bâtie**

Synthèse des logements encadrés par les OAP sectorielles

Secteurs	**Nombre de logements estimés**			**Formes urbaines attendues**		
	TOTAL	*dont densification*	*dont Extension*	**Collectif**	**Intermédiaire**	**Individuel pur/groupé**
OAP 1 Franges Ouest	6 logements		100%			100%
OAP 3 Polygone	295 logements	100%		*Pas de répartition précise de l'offre de logements mais production de logements sous forme d'habitat intermédiaires ou petits collectifs*		
OAP 4 Valence Sud	450 logements	100%		*Pas de répartition précise fixée dans l'OAP mais mixité des formes urbaines attendues*		
OAP 5 Hugo Provence	200 logements	100%		*Pas de répartition précise fixée dans l'OAP mais mixité des formes urbaines attendues*		
OAP 6 Les Hauts de Valence	140 logements	100%		*Pas de répartition précise fixée dans l'OAP mais mixité des formes urbaines attendues*		
OAP 7 Avenue de Romans	10 logements	100%				100%
OAP 9 La Bayot	345 logements	40%	60%	55% / 20%		25%
OAP 11 Rousset	220 logements		100%	40%	30%	30%
OAP 13 Route de Beauvallon	5 logements	100%				100%
TOTAL estimés	**1671 logements**	**1215 logements**	**456 logements**			

En termes de diversification des formes urbaines, les OAP visent une diversification du parc de logements. Au-delà des formes collectifs particulières développées au cours des dix dernières années (pour rappel, plus de 60% des logements produits sur la période 2010-2020 l'ont été sous forme d'habitat collectif), **le projet de PLU vise à promouvoir le développement de l'habitat intermédiaire ou individuel groupé.**

Cette forme urbaine doit permettre de répondre à l'objectif du PADD qui vise à « axer les politiques d'attractivité sur un public d'actifs » et à « contenir l'érosion de la taille des ménages ». Il s'agit pour la ville de Valence de **permettre l'accueil de familles et de pouvoir proposer une offre de logements concurrentiels au regard des communes périurbaines.**

- **Un outil permettant de répondre aux objectifs de mixité sociale** *(action 4 : « conserver une offre de logements sociaux adaptée »)*

La ville de Valence est soumise aux obligations de mixité sociale fixée par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Ces objectifs sont traduits à l'échelle d'un document cadre supra-communal : le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence Romans Agglomération.

Ce dernier définit les objectifs suivants à l'échelle de Valence :

- Accueillir 340 logements neufs par an dont 20% sous forme de logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI).

Le PLH fixe des objectifs minimum de logements sociaux neufs à construire (20% du neuf ; soit 68 logements par an) mais également des objectifs de logements abordables totaux à développer ou maintenir (14 logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration par an et 32 logements locatifs privés conventionnés Anah par an).

En compatibilité, avec le PLH, le projet communal vise à maintenir un taux de 26% de logements sociaux à l'échelle de la Ville.

Les OAP n°3 et 6 (Polygone et Hauts de Valence) visent à traduire les objectifs prévus dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU).
En parallèle, dans les secteurs d'accueil de logements, les pratiques visent à développer des offres d'accession à la propriété intéressante pour les jeunes ménages. L'objectif est donc de poursuivre avec ces leviers qui se mettent naturellement en place au regard du marché. En outre, le partenariat avec Valence Romans Habitat, notamment dans le cadre de la reconstitution du parc de logement social, permet de répartir au sein de différents programmes de construction des logements locatifs sociaux, assurant la mixité sociale et le maintien du taux légale de logements sociaux.

- **Un outil au service des objectifs de modération de la consommation d'espaces**

Un des objectifs majeurs de la réglementation actuelle consiste à modérer la consommation d'espaces et tendre, en compatibilité avec les objectifs du SRADDET et de la nouvelle loi Climat et Résilience, au zéro artificialisation nette (ZAN).

Les OAP permettent, à travers la mise en place de densité moyenne, de respecter les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de s'assurer que le dimensionnement prévu dans le PLU (nombre d'hectares nécessaires pour répondre aux besoins en logements en tenant compte de l'étude de densification) est respecté.

Au-delà des densités, les OAP permettent de mobiliser les secteurs de renouvellement urbain (opération de démolition/reconstruction ; réhabilitation…) et de veiller à ce que les sites mobilisés soient optimisés en assurant un équilibre entre densification, prise en compte des enjeux paysagers et réponse aux enjeux de rafraichissement.

Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace par OAP :

Secteurs	**Nombre de logements estimés**		
	TOTAL	**Densité fixée dans l'OAP**	**Surfaces consommées**
OAP 1 Franges Ouest	6 logements	20 logts/ha	0,3 ha mobilisables (surface nette)
OAP 3 Polygone	295 logements	Pas de densité définie dans l'OAP	0 ha → 100% site de renouvellement urbain → reconstruction de la Ville sur la Ville → en tenant compte des surfaces utilisées par démolition/reconstruction : densité moyenne à l'échelle de l'OAP = 70 logements/ha
OAP 4 Valence Sud	450 logements	Pas de densité définie dans l'OAP	0 ha → 100% site de renouvellement urbain → reconstruction de la Ville sur la Ville → en tenant compte des surfaces utilisées par démolition/reconstruction : densité moyenne à l'échelle de l'OAP = 70 logements/ha *(à noter que les surfaces incluent la production de logements mais également toutes les voiries et aménagements publics)*
OAP 5 Hugo Provence	200 logements	Pas de densité définie dans l'OAP	0 ha → 100% site de renouvellement urbain → reconstruction de la Ville sur la Ville → en tenant compte des surfaces utilisées par démolition/reconstruction : densité moyenne à l'échelle de l'OAP = 80 logements/ha environ
OAP 6 Les Hauts de Valence	140 logements	Pas de densité définie dans l'OAP	0 ha → 100% site de renouvellement urbain + prise en compte des divisions parcellaires potentielles → reconstruction de la Ville sur la Ville → en tenant compte des surfaces utilisées par démolition/reconstruction ou opérations de divisions parcellaires : densité moyenne à l'échelle de l'OAP = 26 logements/ha environ
OAP 7 Avenue de Romans	10 logements	Pas de densité définie dans l'OAP	0 ha → mobilisation des divisions parcellaires → en tenant compte de l'étude de densification, densité moyenne = 50 logements/ha environ
OAP 9 La Bayot	345 logements	Entre 40 et 45 logements/ha	La partie Nord de la Bayot constitue de la densification (mobilisation des macro-lots – environ 3 ha) Environ 4 ha = frange ouest – à noter qu'une partie de cette surface correspond à des secteurs de renouvellement urbain – la surface réellement artificialisé = 2,9 ha
OAP 11 Rousset	220 logements	37 logts/ha	6 ha mobilisables (surface nette)
OAP 13 Route de Beauvallon	5 logements	10 logements/ha	0,7 ha artificialisés

Ainsi, la densité moyenne des 9 OAP à vocation d'habitat est d'environ 45 logements par hectare.

- **Un outil permettant de « garantir un cadre de vie de qualité »** (orientation 1)

Au-delà d'accompagner et encadrer la production de logements, les OAP permettent de s'assurer de l'intégration du projet dans le tissu existant et de répondre à l'orientation 1 du PADD « garantir un cadre de vie de qualité en préservant l'identité des quartiers ».

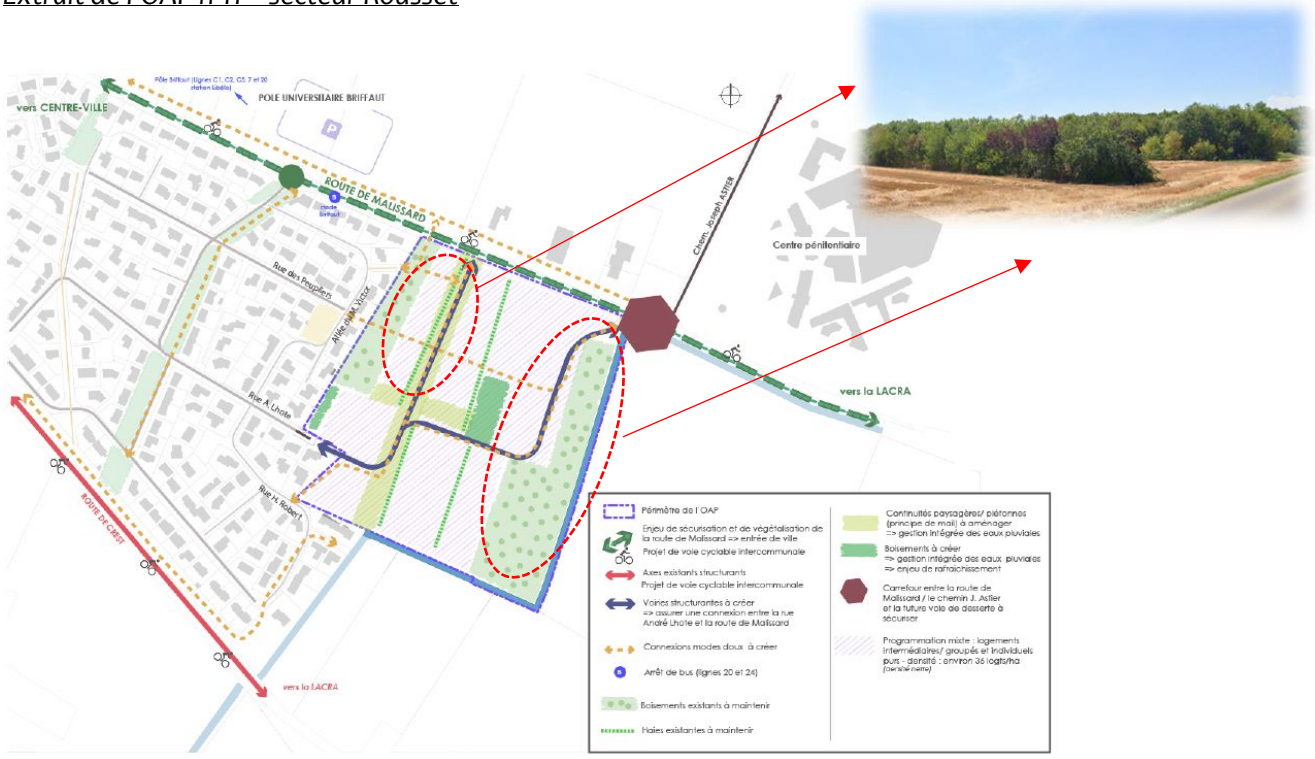
✓ Les densités et formes urbaines décrites précédemment ont été définies au regard du secteur de projet et de son environnement bâti.

Il n'est ainsi, par exemple, pas attendu les mêmes objectifs de densification et de formes urbaines entre le secteur Valence Sud ou Hugo-Provence et les secteurs d'extension de La Bayot ou de Rousset.

✓ Les composantes vertes existantes caractéristiques de chaque secteur de projet ont été maintenues

A titre d'exemple, l'OAP n°11 du secteur Rousset vise à préserver les masses boisées situées en franges est et ouest ainsi que certaines haies situées au cœur du site.

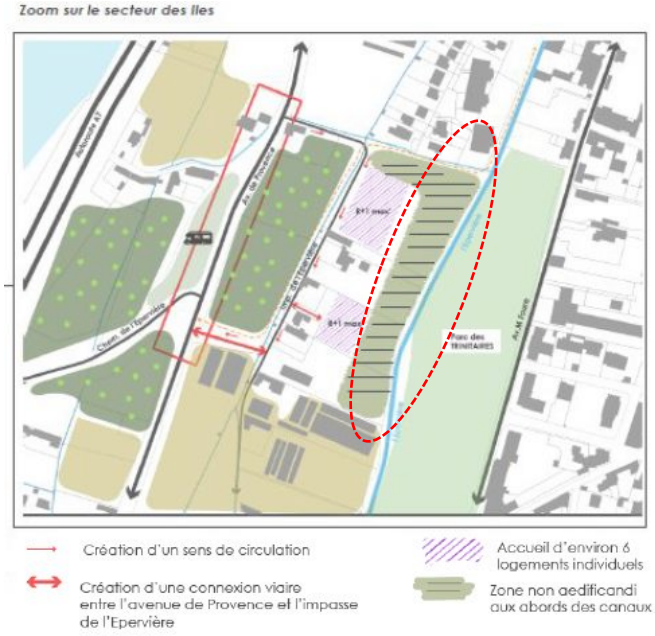
Extrait de l'OAP n°11 – secteur Rousset



L'OAP n°1 correspondant aux franges ouest de la Ville, vise à concilier accueil de quelques unités de logements et préservation des masses boisées.

Ainsi, l'OAP mais également les documents réglementaires protègent les boisements situés au nord des futures constructions, en bordure du Canal.

Extrait de l'OAP n°1 – zoom sur le secteur des Iles



- ✓ La création de nouveaux espaces verts est exigée dans un objectif de lutte contre le réchauffement climatique mais également afin d'assurer une insertion paysagère des futures constructions

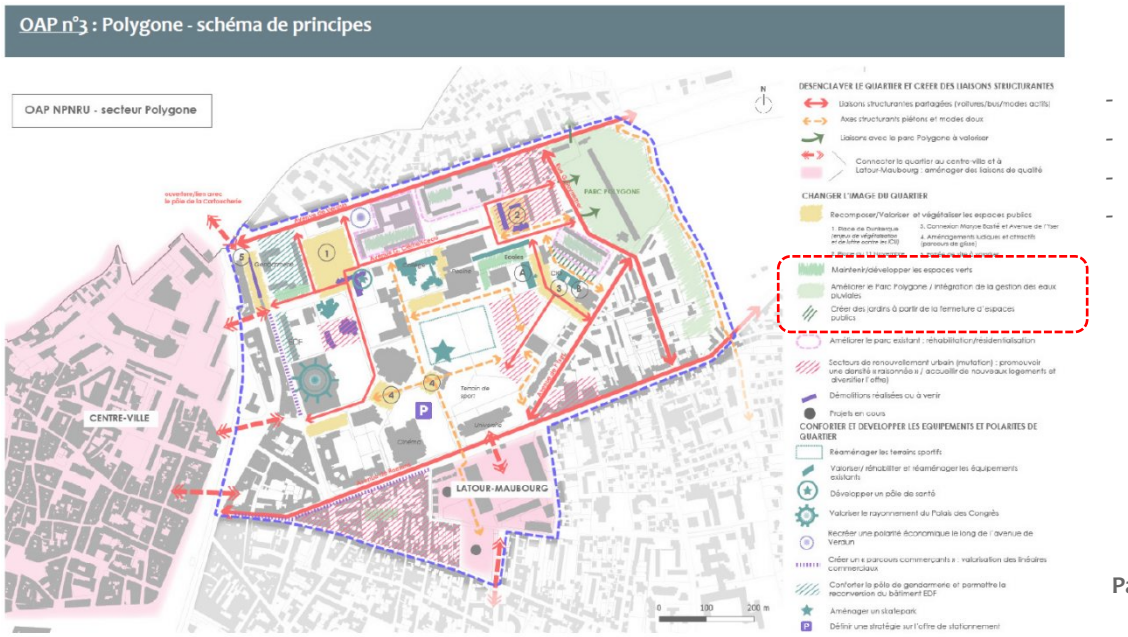
Au-delà d'une préservation de l'existant, les OAP ont pour but d'affirmer la volonté de la municipalité de travailler à la création d'espaces naturels à l'échelle de chaque projet.

Les OAP fixent les objectifs de :

- **Végétalisation des espaces publics et de lutte contre les îlots de chaleur**

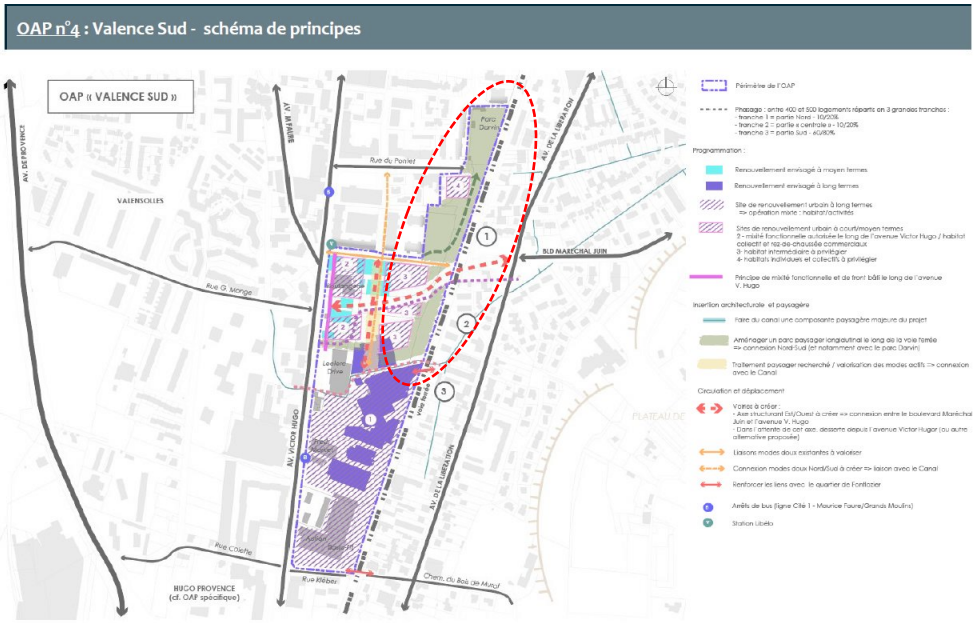
Extrait de l'OAP n°3 – Polygone :

Végétalisation de la place Dunkerque / création de jardins à partir de la fermeture d'espaces publics



- **Création de nouveaux parcs**

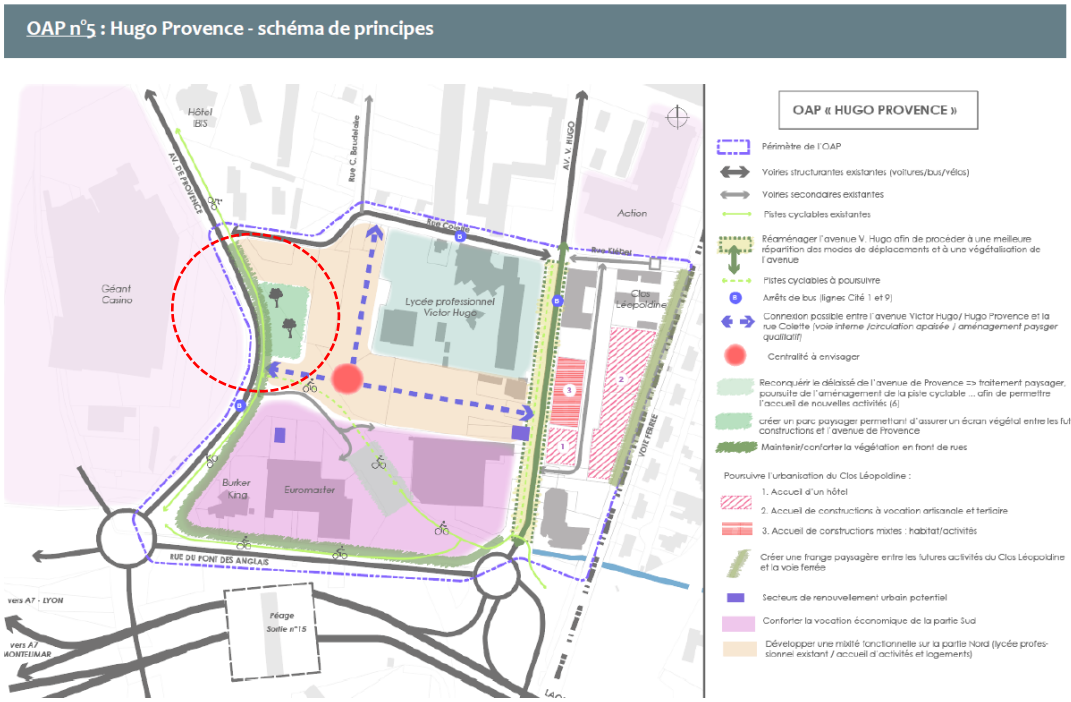
Extrait de l'OAP n°4 – Valence Sud



Création d'un parc longitudinal le long de la voie ferrée

Extrait de l'OAP n°5 – Hugo-Provence

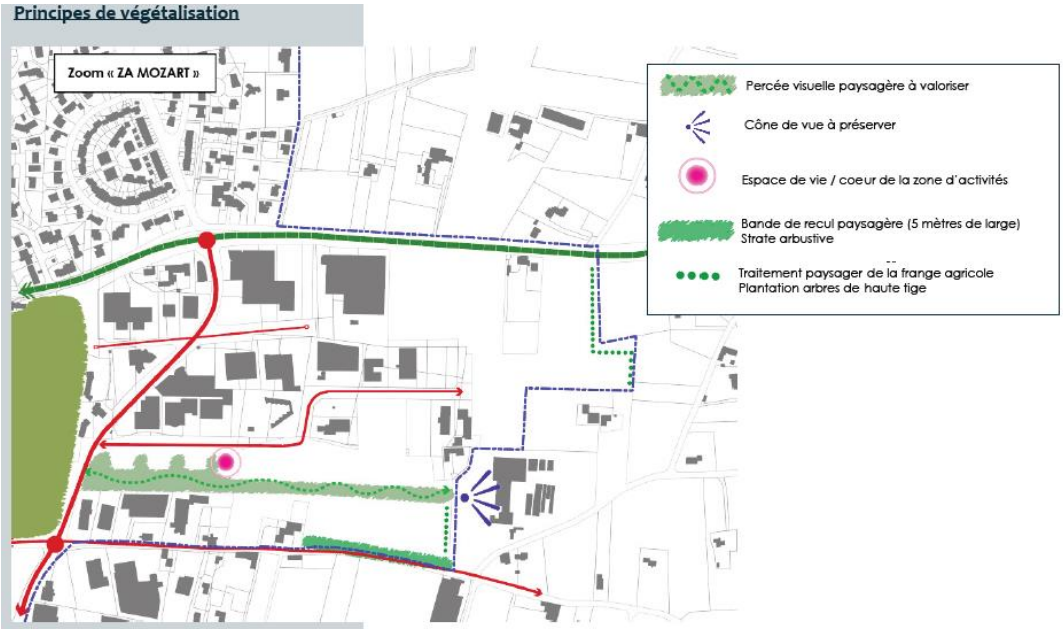
Création d'un parc paysager le long de l'avenue Hugo-Provence



- Traitement des franges bâties

Extrait de l'OAP n°8 – ZA Mozart

Obligation de création d'une bande de paysagère (strate arbustive) ou de plantation de arbres de hautes tiges afin d'assurer une transition entre zone d'activités et espaces agricoles



Extrait de l'OAP n°9 – La Bayot

Création d'une lisière boisée permettant d'assurer une liaison entre le tissu bâti et les espaces agricoles

- D'intégration du végétal au sein des projets privés

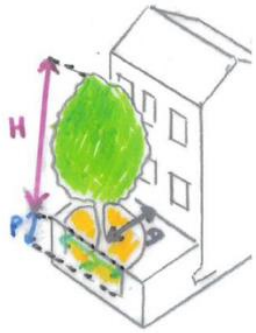
Les OAP définissent des préconisations en matière de végétalisation des façades, des pieds d'immeubles ou encore des cœurs d'îlots.

Une OAP thématique porte spécifiquement sur la Trame Verte et définit des préconisations en matière de plantation.

Extrait de l'OAP thématique : « Apaiser la ville par un environnement préservé »

Indications de distances minimales d'espace libre au sol

Hauteur de l'arbre à maturité	Diamètre fosse de terre en mètre	Distance entre le tronc et le bâti (mètre)	Distance entre le tronc et la limite sur rue (mètre)	Distance entre le tronc et la limite séparative (mètre)	Profondeur de la fosse de terre (mètre	Volume fosse terre (m3)
Arbre < 15 m	4-6	3	2	3	1	12
15 m < Arbre < 25 m	6-8	5	2	5	1	14
Arbre > 25 m	8-10	7	3	7	1	16



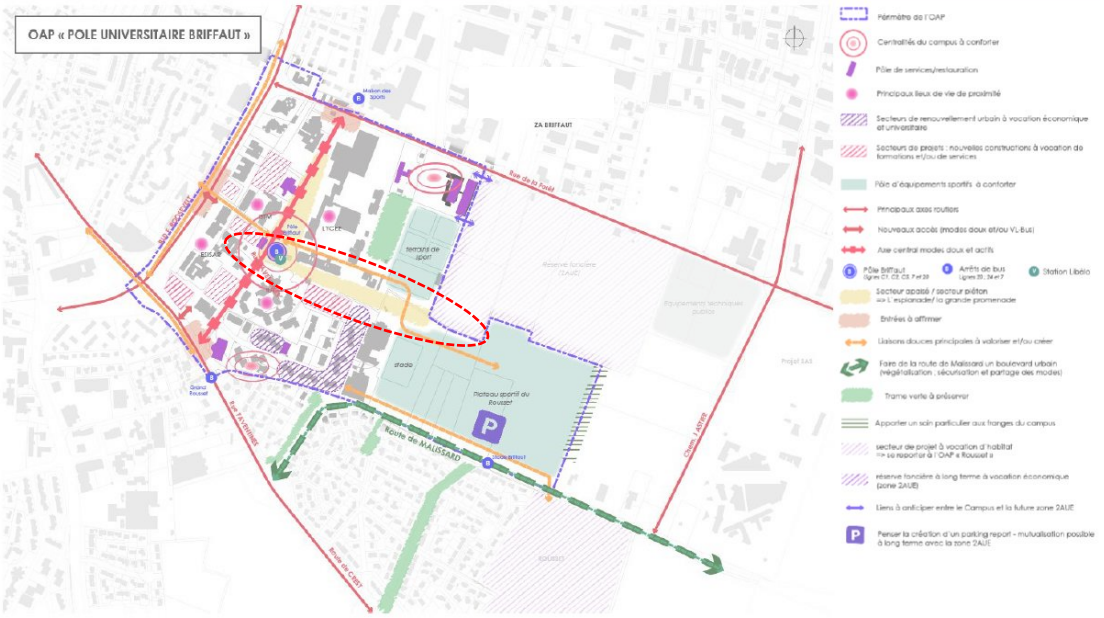
H = Hauteur de l'arbre /arbuste
D = Distance du tronc et du bâti
Da = Distance du tronc et de l'avancée de balcon
P = Profondeur de la fosse
ø = Diamètre de la fosse

✓ Le maintien ou la création d'espaces publics conviviaux

Plusieurs OAP fixent des objectifs de mise en valeur des espaces publics existants et notamment les OAP portant sur les quartiers Polygone, Haut de Valence ou encore Briffaut (pôle universitaire).

Extrait de l'OAP n°10 : Pôle universitaire Briffaut

OAP n°10 : Pôle universitaire Briffaut - schéma de principes



- ✓ La mise en valeur des éléments patrimoniaux via la mise en place d'une OAP thématique spécifique

Au-delà de la mise en place de prescriptions réglementaires via le zonage (UA, UB1, UC1a ; UC1b et UC1c) ou l'identification d'éléments au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, une OAP thématique spécifique a été mise en place : « valoriser l'identité valentinoise par la protection patrimoniale ».

Cette dernière répond à deux grands objectifs :

- Réaffirmer la préservation du patrimoine ancien (l'existant)
- Assurer un patrimoine d'avenir qualitatif (le futur)

- **Un outil permettant d'intégrer les objectifs en matière de mobilité** *(orientation 4 : « penser les mobilités comme un atout de la qualité de vie »*

L'ensemble des OAP sectorielles fixent des objectifs en matière de mobilité que ce soit en matière de :

- ✓ création de nouvelles voies automobiles ou modes doux ;
- ✓ mise en valeur de cheminements modes doux existants ;
- ✓ sécurisation de voies ou de carrefours ;
- ✓ valorisation et confortement de la desserte en transports en commun ;

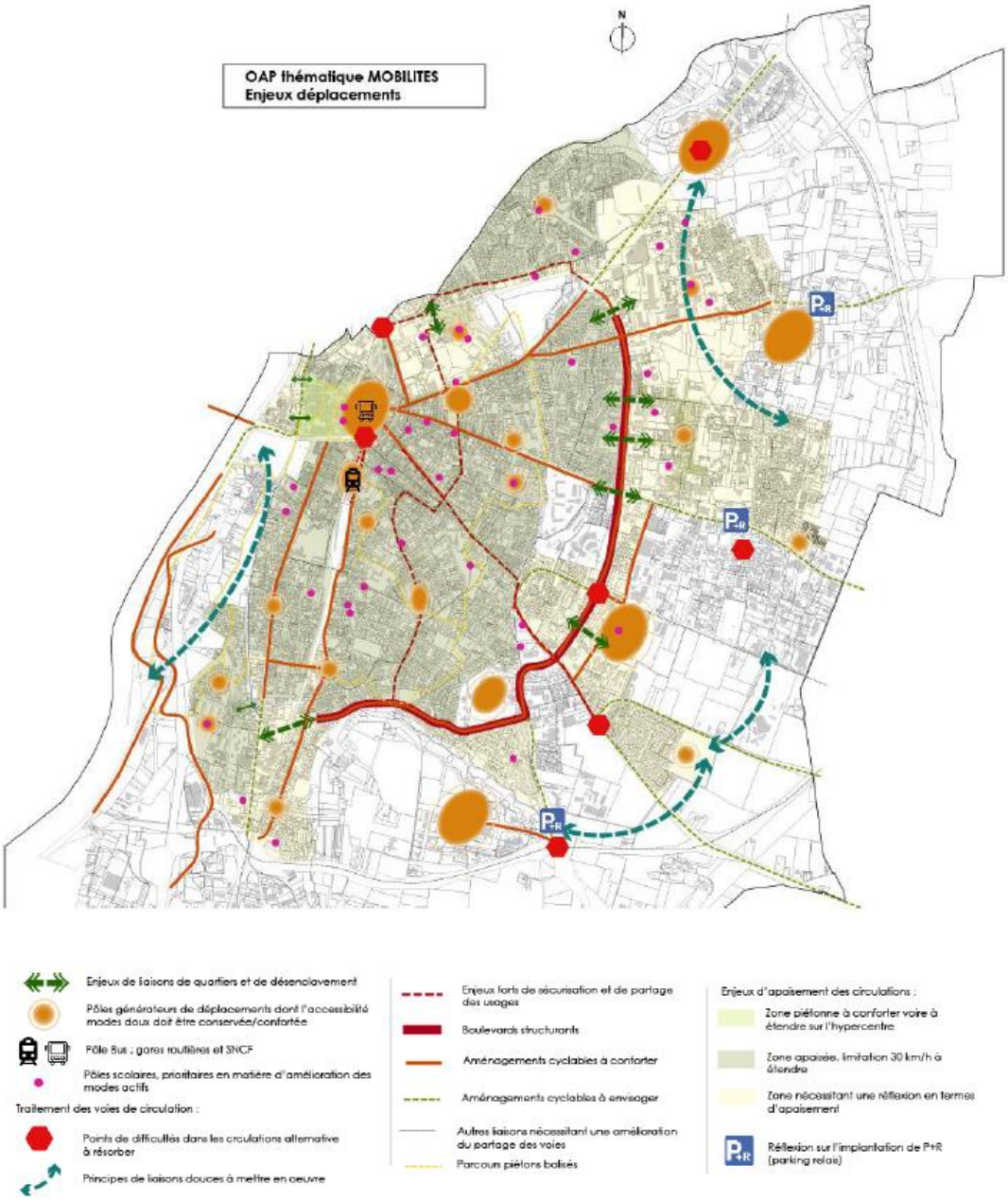
Il s'agit notamment de répondre à l'objectif suivant du PADD : « faciliter la cohabitation des différents modes de déplacements ».

Par ailleurs, une OAP thématique spécifique a été mise en place : « Favoriser des mobilités plus durables ». Cette dernière vise à :

- Accompagner la mise en œuvre du Plan de Déplacement Urbain (PDU)
- Penser les mobilités dans sa diversité de modes et de besoins
- Faciliter et sécuriser les déplacements des habitants au sein de la Ville
- Concilier contraintes de sécurité, paysagère et techniques dans les réflexions sur la mobilité et le partage des voiries
- Participer à l'amélioration du cadre de vie

Une carte a été produite permettant de synthétiser les principaux enjeux en matière de mobilité sur la Ville de Valence.

Extrait de l'OAP thématique : « Favoriser des mobilités plus durables »



- **Un outil permettant de décliner les objectifs de biodiversité et de préserver les composantes vertes et bleues** (orientation 1 : « Faire de Valence une capitale verte et bleue »)

Au-delà des prescriptions visant à préserver les éléments végétaux existants et à développer de nouveaux espaces verts au sein des secteurs de projets (OAP sectorielles), une OAP thématique

portant sur la trame verte et bleue a été définie : « Apaiser la ville par un environnement préservé ». Elaborée à l'échelle de la Ville, cette dernière répond à 5 grands enjeux :

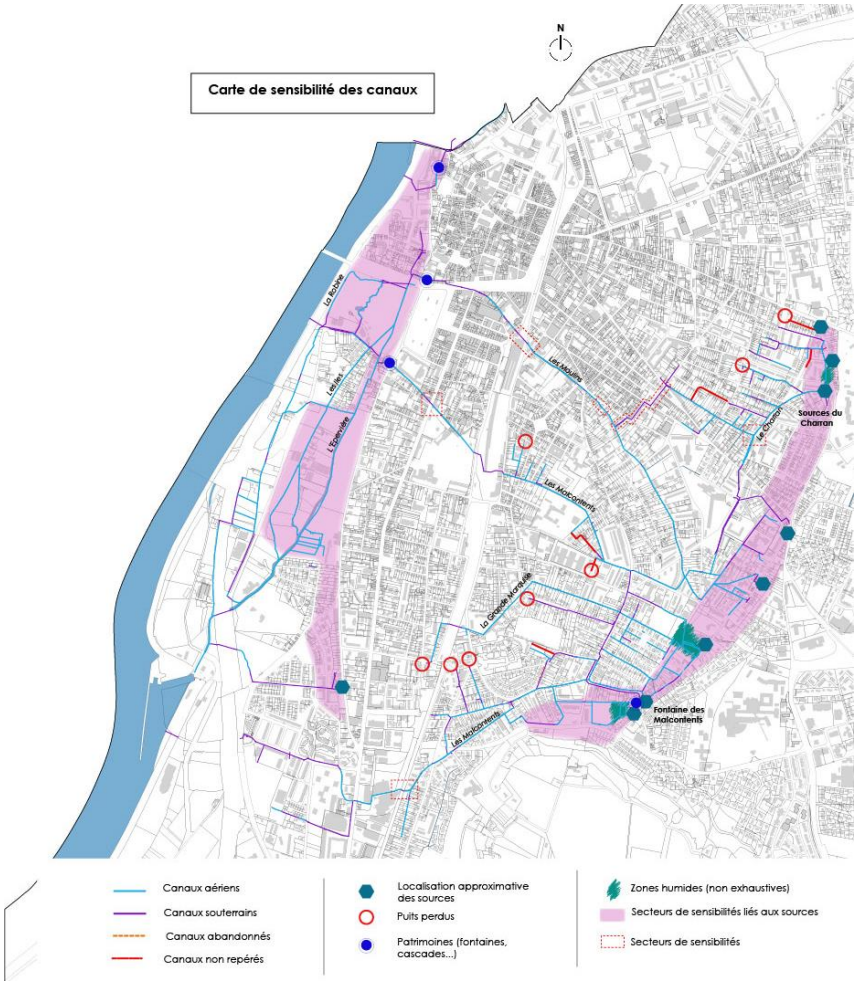
- Préserver les îlots de fraicheur urbains et lutter contre les îlots de chaleur urbains;
- Améliorer l'intégration paysagère du bâti, notamment en zone d'activité, en limite de voie et dans les franges urbaines;
- Redonner de la place à la biodiversité faunistique et floristique ;
- Conserver et améliorer encore le cadre de vie ;
- Préserver la ressource en eau.

Une OAP thématique Trame Verte et Bleue existait déjà dans le PLU actuellement en vigueur. Cette dernière a été étoffée notamment sur le volet canaux. Un groupe de travail a travaillé à l'identification et la protection des canaux. Composés de techniciens de la Ville et de représentants des associations locales, ils ont eu pour mission de :

- localiser :
  - les canaux en distinguant les canaux aériens, enterrés, abandonnés ainsi que ceux qui n'étaient pas identifiés sur les données Ville ;
  - les sources ;
  - les puits perdus
  - les éléments du patrimoine
  - les secteurs de sensibilité liés aux sources
- proposer des préconisations pour les projets situés en zone de prévention ou en bordure des canaux.

Ce travail d'OAP s'est accompagné d'un travail réglementaire de délimitation des canaux (zone Nc) et des espaces verts à protéger (EVP renforcés et classiques).

L'OAP a également été étoffée sur le volet végétalisation en apportant des préconisations en matière de plantation tant sur l'aspect des essences que sur le mode de plantation. L'objectif de ces préconisations consistent à donner des exemples de bonnes pratiques afin d'atteindre les objectifs fixés par le nouvel outil créé dans le PLU : le coefficient de naturalité.



- **Un outil permettant de promouvoir un développement éco-responsable** (orientation 2 : « promouvoir une utilisation vertueuse des ressources » / orientation 3 : « soutenir les efforts en faveur d'une cadre de vie toujours plus sain »)

En compatibilité avec les objectifs définis par le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) mais également afin de traduire les orientations de la démarche TEPOS ou de l'Agenda 21, la révision du PLU vise à :
• limiter les effets d'îlots de chaleur urbains ;
• favoriser la conception bioclimatique des constructions;
• favoriser la production d'énergies renouvelables ;
• limiter l'exposition des personnes aux nuisances et pollutions ;
• limiter la prolifération des espèces allergènes dont l'ambroisie ;
• améliorer la qualité des opérations d'aménagement d'ensemble.

L'ensemble de ces objectifs a fait l'objet de la mise en place d'une OAP thématique : « Faire face aux défis par un urbanise adapté ». Cette dernière vise à :

- Améliorer la prise en compte des enjeux liés aux changements climatiques à toutes les échelles, du bâti, toute vocation confondue, à la vision globale de la ville ;
- Lutter pour une approche soucieuse de l'environnement (gestion des ressources) ;
- Améliorer le confort et le bien être des habitants, et de tous les usagers ;
- Sensibiliser aux réflexes à avoir concernant la potentielle exposition aux risques et nuisances ;
- Créer une démarche commune d'action en faveur de l'adaptation au changement climatique ;
- S'inscrire dans la démarche TEPOS initiée par Valence Romans Agglomération

Au-delà de cette OAP thématique, chaque OAP sectorielle vient préciser les attendus à l'échelle des secteurs de projets.

- **Un outil permettant de « conforter l'ambition universitaire »**

En compatibilité avec le projet communal visant à « conforter l'ambition universitaire », une OAP sectorielle spécifique a été réalisée sur le secteur de Briffaut.

Cette dernière vise à :

- Apporter une visibilité au pôle universitaire / créer un sentiment d'appartenance ;
- Redonner une place prioritaire aux piétons et aux cycles ;
- Reporter la circulation motorisée en dehors de la centralité;
- Repenser la place du stationnement ;

- Animer le campus ;
- Renforcer l'offre de formation ;
- Permettre l'accueil de nouveaux services liés à la formation universitaire, à la restauration et aux services de proximité ;
- Conforter l'offre de logements étudiants ;
- Maintenir une offre économique sur site.

- **Un outil permettant d'accompagner le développement économique et de « garantir un cadre de travail de qualité »**

En compatibilité avec le SCoT du Grand Rovaltain qui vise à « améliorer la qualité des zones d'activités » mais également en réponse aux objectifs fixés dans le projet communal à savoir « garantir un cadre de travail de qualité », des OAP sectorielles ont été définies sur les secteurs de développement économique de Mozart et de Lautagne.

Ces dernières ont pour but de :

- **D'assurer la connexion de ces zones au reste de la commune et aux équipements structurants** par le biais des voiries automobiles/TC ; des cheminements modes doux ou encore d'espaces publics conviviaux.

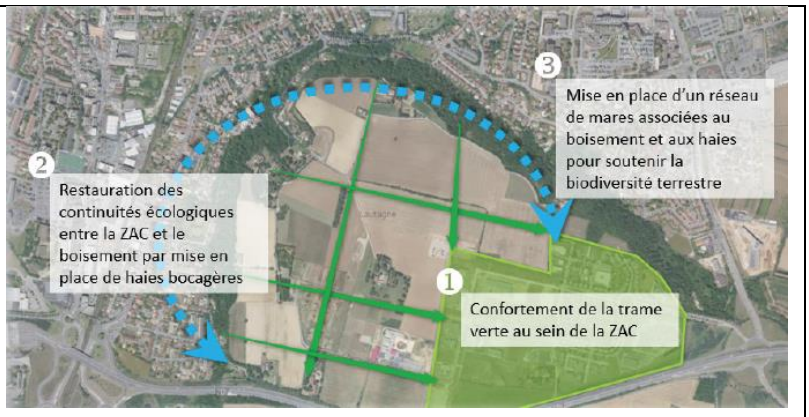
Application à l'échelle des secteurs d'OAP

OAP n°11 – ZA de Lautagne	- Réflexion sur le désengorgement de la ZA (lien avec la LACRA) - Enjeux de connexion de la zone avec le reste du plateau via les modes doux
OAP n°8 – ZA Mozart	- Connexion de la zone avec le futur échangeur de Montélier - Développement des connexions modes doux en direction du restaurant situé au sud de la zone et du parc Jean Perdrix situé à l'ouest - Connexion de la zone au réseau cyclable existant et création d'une connexion à grande échelle entre Lautange/ Briffaut / Mozart/Charmagnol/les Couleures - Aménagement d'un espace de vie - Valorisation de la coulée verte existante

- **De veiller à l'intégration paysagère de la zone et son traitement paysager**

Application à l'échelle des secteurs d'OAP

OAP n°12 – ZA de Lautagne	- Reprise des schémas d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques - Enjeu de végétalisation à l'échelle du plateau et intra-zone d'activités

	
OAP n°8 – ZA Mozart	- Prescriptions concernant l'implantation en bordure de voie structurante (route de Montélier) - Obligations paysagères afin de créer un front végétal entre la zone d'activités et les espaces agricoles

- **D'encourager la performance des constructions**

Application à l'échelle des secteurs d'OAP

OAP n°8 – ZA Mozart	Prescriptions concernant : - la mobilisation des toitures - la maîtrise des flux et la limitation des consommations d'énergie (maintien d'une trame noire au sein de la zone d'activités, système d'éclairage à faible consommation….) - la gestion intégrée des ressources (infiltration des eaux pluviales, conception bioclimatique du bâtiment…)

Par ailleurs, afin de répondre à l'axe 3 du PADD « Valence dynamique, au cœur de l'écosystème rhodanien » et notamment aux orientations 1 à 3 : « renforcer le centre-ville et sa complémentarité avec les autres polarités de la ville » ; « développer un projet économique valentinois qui allie dynamisme économique et sobriété foncière » et « garantir un cadre de travail de qualité » ; une OAP thématique sur le volet économique a été mise en place : « Allier dynamisme et équilibre pour l'accueil des activités économiques ».

Cette dernière répond à deux grands enjeux :

- accompagner une répartition optimale de l'accueil des activités économique au sein de la ville de Valence
- accompagner l'urbanisation et la requalification des zones d'activités économiques

Il s'agit notamment de :

- ✓ Rapprocher le commerce et les activités de services accueillant du public des habitants
- ✓ Répartir les activités du bureau à proximité des habitants et à Lautagne
- ✓ Poursuivre la synergie du regroupement des activités industrielles/productives

- ✓ Contenir les activités logistiques

Au-delà de la mise en œuvre de la stratégie économique, l'OAP fixe des orientations communes répondant à :

- L'usage raisonné et optimal du foncier
- La contribution des ZA à la lutte contre les îlots de chaleur en ville
- La conciliation des enjeux de qualité paysagère et écologique et de confort des actifs

- **Un outil permettant de valoriser les entrées de ville**

Les entrées de villes participent de la qualité du cadre de vie des populations et constituent par ailleurs une vitrine du territoire pour les visiteurs. C'est ce que l'on donne à voir en premier lieu.

Le SCoT vise à « *mettre en valeur les entrées de ville* » et demande aux documents d'urbanisme locaux de « *prévoir des dispositions spécifiques relatives notamment à :*

- *l'aspect des constructions, dans l'objectif de limiter d'éventuelles nuisances visuelles liées en particulier au traitement des façades commerciales,*
- *la réhabilitation des façades qui le justifient,*
- *l'implantation des nouvelles constructions (esthétique, maîtrise des nuisances sonores, …),*
- *les espaces verts et plantations.* »

En compatibilité avec le SCoT mais également afin de répondre aux attentes exprimées par les habitants lors de la concertation, les OAP sectorielles ont pour but de traiter des entrées de ville. Un zoom spécifique a été fait sur l'avenue de Romans, entrée de ville nord.

A noter que les OAP ou zooms effectués sur les secteurs de la ZA de Mozart (route de Montélier), les secteurs Briffaut/Rousset (route de Malissard) ou encore route de Beauvallon ont également pour but d'agir sur les entrées de ville.

Il s'agit principalement d'agir sur :

- le réaménagement des voies structurantes via une sécurisation du partage des modes de déplacements (redonner une place aux modes doux) ;
- le traitement paysager des espaces publics : enjeu de végétalisation ;
- l'implantation des constructions le long des axes afin de créer un front de rue tout en permettant une aération du tissu (végétalisation en pieds d'immeubles)

III- DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

III.1. RAPPEL DES ENJEUX REGLEMENTAIRES DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

L'article L151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation

« expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

III.1.1. Rappel des objectifs du SCot du Grand Rovaltain

Entre 2001 et 2014, ce sont plus de 180 ha qui ont été artificialisés chaque année au profit de l'urbanisation, du développement économique et de la construction d'infrastructures de transport et d'équipement dans le Grand Rovaltain. Afin de protéger durablement les ressources agricoles et naturelles du territoire, **le SCoT fixe l'objectif ambitieux de réduire par deux la consommation d'espace, tout en maintenant une croissance démographique et économique.**

Le Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) du SCoT fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces. Ainsi, il est précisé qu' ***« afin de permettre l'accueil de 57 000 habitants supplémentaires et de 40 000 emplois nouveaux, la consommation foncière doit se limiter à 2 300 ha à l'échelle du Grand Rovaltain entre 2016 et 2040. »*** Ce chiffre correspond aux consommations foncières pour tous motifs : habitats, activités, équipements, infrastructures mais ne comprend pas les extensions de carrières. Il concerne aussi bien les extensions urbaines que la mobilisation du potentiel foncier intra-muros.

Il est également demandé que *« le développement de la construction dans le Grand Rovaltain doit passer en priorité par une politique de remobilisation des enveloppes urbaines existantes. Cette volonté d'optimisation du tissu urbain vaut pour l'ensemble des fonctions. »*

Tel a été l'objectif poursuivi lors de la révision du PLU et lors de l'élaboration du règlement graphique *(cf. paragraphes ci-dessous et justification des zones U et AU).*

III.1.2. Rappel des objectifs du SRADDET

Le SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.

Elaboré à l'échelle régionale, ce document fixe des objectifs de moyen et long terme sur le territoire pour 11 grandes thématiques :

- équilibre et égalité des territoires,
- implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- désenclavement des territoires ruraux,

- habitat,
- gestion économe de l'espace,
- intermodalité et développement des transports,
- maîtrise et valorisation de l'énergie
- lutte contre le changement climatique
- pollution de l'air
- protection et restauration de la biodiversité,
- prévention et gestion des déchets

S'inscrivant dans la trajectoire de l'atteinte du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) souhaité par la Commission Européenne à l'horizon 2050, la question foncière est au cœur du SRADDET. Ce document se veut particulièrement ambitieux en matière d'objectifs de modération de la consommation d'espaces. Il vise ***« une gestion économe et une approche intégrée de la ressource foncière ».*** Pour ce faire, **il vise à :**

- **Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces.**
- **Anticiper la mobilisation de fonciers de compensation à fort potentiel environnemental à l'échelle d'un territoire.**
- **Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face aux impacts du changement climatique.**

III.2. UNE METHODOLOGIE EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

III.2.1 La répartition de la production de logements et de la consommation foncière à destination de l'habitat

Afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espaces fixés par la législation et les documents-cadres (SRADDET, SCoT du Grand Rovaltain), plusieurs actions ont été réalisées :

- **La définition d'un objectif ambitieux de sortie de vacances dans la production de logement**

La première étape a consisté à mobiliser le parc de logements existants et notamment le parc de logements vacants.

En effet, le diagnostic territorial a souligné le nombre important de logements vacants sur la ville de Valence. Environ 1 500 logements vacants de plus de 2 ans ont été recensés.

Ce parc constitue une réponse partielle aux besoins en logements pour les dix prochaines années. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence Romans Agglomération fixe un objectif de reconquête de 12% du parc vacant depuis plus de 2 ans sur les 6 années du PLH, soit 21 logements/an. Ainsi, sur la période 2021 à 2023, au moins 63 logements vacants devront être remis sur le marché.

Les élus ont souhaité être plus ambitieux en fixant un objectif de reconquête de 30 log. /an, soit 300 logements sur la période 2021-2031. Il s'agit de s'appuyer sur les différentes actions en cours : Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRNU) ; Opération programmée d'amélioration de l'Habitat (OPAH), Action cœur de Ville… etc.

Extrait du PLH Valence Romans Agglomération

Objectifs de reconquête de la vacance

Commune	Parc vacant depuis plus de 2 ans *(source Filocom 2013)*	Objectif de reconquête de ce parc vacant au titre du PLH	
Valence	1062	**12%**	**21 logts/an**
Romans	968	**10%**	**16 logts /an**
Autres communes	1598	**5%**	**13 logts /an**
TOTAL	3628	**8%**	**50 logts /an**

La mobilisation de ce parc permet de répondre à une partie des besoins en logements sans entrainer de consommation foncière. Elle s'inscrit pleinement dans les objectifs du SRADDET et du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

- **Un travail fin d'étude de densification au sein de l'enveloppe bâtie et une prise en compte des sites de renouvellement urbain**

Au-delà de la mobilisation du parc de logements existants, un travail fin d'identification des disponibilités foncières (bâties ou non bâties) au sein de l'enveloppe bâtie a été réalisé.

Ce dernier a consisté à recenser les dents creuses, les divisions parcellaires mais également les bâtis mutables (friches ; tènement susceptibles de muter à court/moyen termes, projet Valence 2020 …).

➔ *Se reporter à la justification de la délimitation des zones U et AU à vocation d'habitat.*

Ce travail a permis d'identifier un potentiel de 2 709 logements- au sein de l'enveloppe bâtie dont :

- **17% par mobilisation des dents creuses**
- **7,5% par prise en compte de divisions parcellaires potentielles**
- **75,5% par mobilisation de bâtis mutables.**

Synthèse de l'étude de densification :

Type de repérage	Nombre de logements pouvant être créés
Terrains nus à bâtir (dents creuses inf. 1000 m²)	39 logements
Terrains nus à bâtir (dents creuses sup. 1000 m²)	422 logements
Divisions parcellaires potentielles	202 logements
Bâtis mutables	2 406 logements
TOTAL	**2 709 logements**

9,07 ha

Ces 2709 logements représentent une consommation foncière limitée puisque plus de 80% de ce potentiel correspond à des tènements déjà artificialisés (divisions parcellaires/bâtis mutables).

Ils représentent une consommation de 9,07 hectares.

Ainsi, au regard du projet communal fixé dans le PADD, plus de 80% de la production de logements est assurée par mobilisation du parc de logements existants et densification de l'enveloppe bâtie.

- **Une consommation foncière en extension strictement limitée et faisant l'objet d'une forte ambition en matière de qualité des projets**

Les besoins en extension ont été délimités après déduction du potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe bâtie. Ils représentent moins de 20% des besoins en logements.

L'enveloppe foncière a été délimitée en tenant compte d'une part des objectifs de densification fixés par le SCoT du Grand Rovaltain et d'autre part par les objectifs politiques visant à accueillir des familles d'actifs via notamment le développement d'une offre d'habitat individuel groupé.

Se reporter à la justification de la délimitation des zones U et AU à vocation d'habitat.

Ainsi, une enveloppe de 9,9 ha a été délimitée en extension de l'enveloppe bâtie permettant d'accueillir environ 499 logements.

À noter que **ce besoin en foncier en extension fait l'objet d'un accompagnement via la mobilisation de plusieurs outils** :

- **Un phasage de l'urbanisation :** le règlement graphique distingue des zones mobilisables à court et moyen terme (zones 1AU) et des zones mobilisables à plus long terme (zones 2AU). Il s'agit de permettre l'accueil de nouveaux habitants de façon progressive, en tenant compte de la capacité des réseaux, des services et équipements.
- **La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles** visant à définir des objectifs de densité et de mixité des formes urbaines.
- **La création de nouveaux outils tel que le coefficient de naturalité ayant pour but de concilier densification et projet urbain qualitatif**.
- **La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques** définissant des conseils en matière d'insertion architecturale et paysagère ou encore de performances énergétiques des constructions.

- **Une nette diminution du foncier à vocation d'habitat**

Ces objectifs de modération de la consommation d'espaces se sont traduits réglementairement par une nouvelle délimitation des zones U et AU et notamment par le déclassement de nombreux secteurs jusqu'alors classés constructibles.

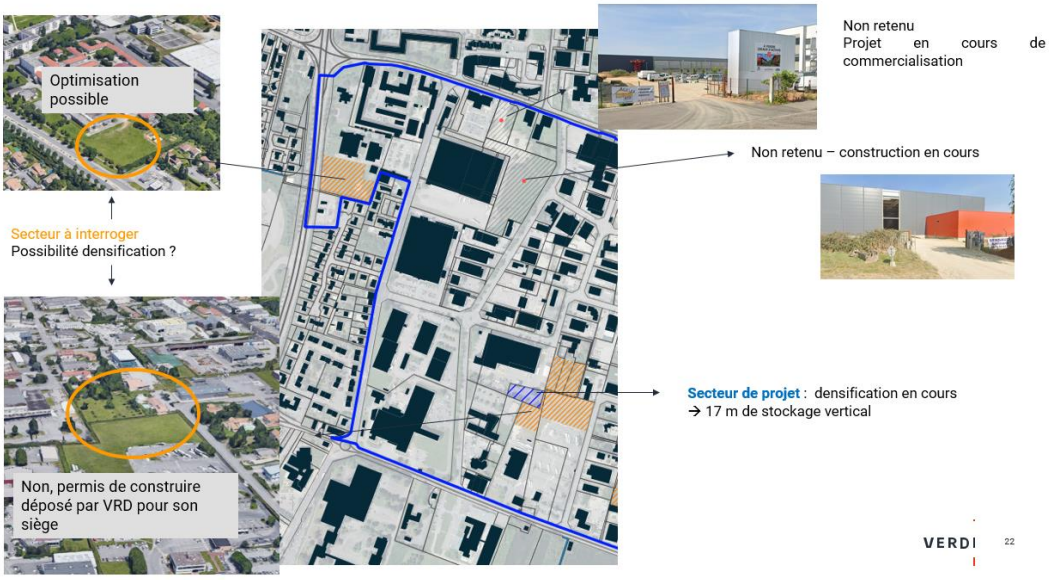
Ainsi, **près de 66 ha à vocation d'habitat ont été rebasculés en zones agricoles ou naturelles**. A noter qu'une partie de ces surfaces correspondent à la protection des espaces de nature en ville et des canaux (nouvelles zones Nc et Nv).

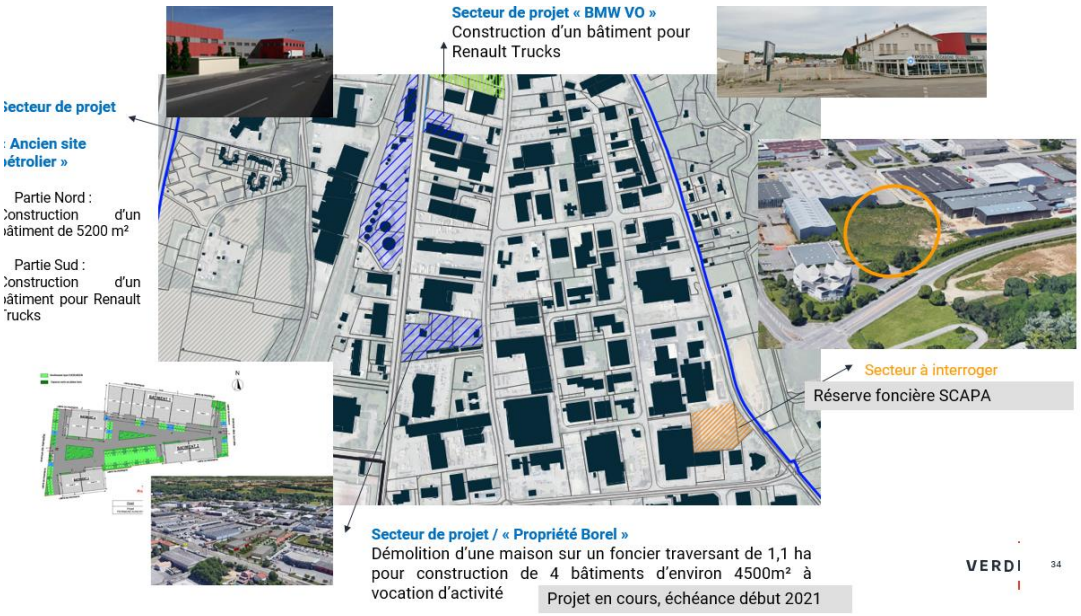
Le déclassement de zones AU (habitat) vers les zones A et N représente environ 28 ha (secteurs des Iles et de La Bayot).

III.2.2 Le développement économique et de la consommation foncière associée

Le développement économique a également fait l'objet d'un travail de modération de la consommation d'espaces. **Une étude de densification a été réalisée sur l'ensemble des secteurs à vocation économique (*se reporter à la justification des zones U et AU à vocation économique du présent rapport*) afin d'optimiser les zones existantes et prendre en compte les projets connus.**

Extrait du travail de densification réalisé sur les zones d'activités





In fine, la révision du PLU vise à :

- **Conforter les zones d'activités existantes :**
  - **Optimisation du foncier existant**
  - **Mobilisation des cellules vacantes**

En complément de ce potentiel, le projet de PLU a défini un secteur de développement à court/moyen terme : la zone d'activités de Mozart. Il s'agit d'un secteur stratégique, situé en continuité du tissu bâti bénéficiant d'une bonne desserte (proximité du futur échangeur de Montélier).

De la même façon que pour l'habitat, un phasage du développement économique a été défini via la délimitation de zones 1AU (Mozart et Lautagne) et de zones 2AU, constituant des secteurs de développement à plus long termes.

➔ *Se reporter à la justification des zones U et AU*

Le tableau ci-dessous synthétise les disponibilités foncières économiques retenues dans le futur PLU (2022).

	Disponibilité en densification (zones 1AUE et 2 AUE)	**Disponibilité en extension (zones 1AUE et 2 AUE)**		**TOTAL surfaces Comptabilisées (ENAF)**
	Décompte sur le projet arrêté (déduction des surfaces impactées par une restriction de construction liée au PLU)	Surface brute de la zone	Surface mobilisable de la zone (déduction de contraintes ou de l'état du terrain)	
Mozart (Nord et Sud)	Surface non artificialisée pouvant encore être mobilisée : 1,3 ha	28,6 ha (*2AUE + 1AUEi2*)	Déductions de surfaces dédiées au maintien des espaces verts et de surfaces bâties Surface mobilisable : 20,6 ha (dont 12,3 en 2AU)	**21,9 ha**
Safran/Thalès	Surface non artificialisée pouvant encore être mobilisée : 0	Non concerné		**0 ha**
Briffaut	Surface non artificialisée pouvant encore être mobilisée : 0	18,9 ha (*2AUE*)	Déduction des surfaces impactées par une SUP (TRAPIL notamment), d'EVP, de surfaces bâties et d'un tiers de la surface qui est dédié à une vocation universitaire Surface mobilisable : 8 ha en 2AU	**8 ha**
Auréats	Surface non artificialisée pouvant encore être mobilisée : 0	Non concerné		**0 ha**

Lautagne	Surface non artificialisée pouvant encore être mobilisée : 2,7	6,12 ha	Déduction des emplacements réservés prévus et des voies dessertes existantes pour la desserte globale du plateau Surface mobilisable : 4,5 ha en 1AU	**7,1 ha**
Motte Mauboule	Surface non artificialisée pouvant encore être mobilisée : 0,7	Non concerné		**0,7 ha**
TOTAL DISPONIBLE	**4,7 ha en densification des ZA, non artificialisés**	**33,1 de surfaces mobilisables, dont 20 ha en 2AU**		**37,8 ha**

II.3. Une maîtrise des besoins à vocation d'équipements et de services

Au-delà des volets habitat et économie, le développement des équipements et services a également fait l'objet d'un travail d'optimisation du foncier.

Les zones UEt, Ueq/Ueqm, UM, UBR et UPR correspondent à des secteurs d'équipements et de loisirs déjà existants et aménagés : secteurs des Iles/Epervières ; caserne militaire, centre pénitentiaire, secteur de la chaufferie, secteurs d'équipements Pompidou… etc. Ces secteurs n'empêchent pas l'implantation d'équipements publics ou de formations dans les zones d'habitats mixtes, mais vise à protéger les secteurs d'équipements d'immixtion préjudiciable à leur vocation initiale.

Les secteurs de développement envisagés : maison du Nautisme, hangar à bateaux, Palais des Congrès… etc. concernent des sites déjà artificialisés.

Le seul secteur identifié en extension est celui de Briffaut. Il s'agit d'un secteur classé en zone 2AUE dans le projet de PLU, situé en continuité immédiate du pôle universitaire. D'une emprise de 19 ha, ce dernier est concerné par de nombreuses contraintes : ligne haute tension, servitudes (canalisations)… Aussi, seuls 12 ha sont réellement mobilisables dont 8 ha sont fléchés à vocation économique et 4 ha à vocation d'équipements. L'objectif de cette réserve est de permettre à terme une requalification du secteur universitaire, par le biais d'équipements de formation, culturels, sportifs ou de services constitutif d'un campus. En outre, le lien immédiat avec les secteurs d'activités permettra de donner corps à l'écosystème créé entre les entreprises et le milieu de la formation, indispensable au maintien de l'attractivité du territoire supra-communal.

III.3. BILAN DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

III.3.1. Rappel de la consommation foncière passée (2010-2020)

Au cours des dix dernières années (2010-2020), 118 ha ont été artificialisés dont :

- 55,6 ha (47%) à vocation d'activités
- 36,4 ha 31%) à vocation d'habitat
- 26,3 ha (22%) à vocation d'équipements

Soit un rythme de l'ordre de 12 ha par an, toute destination confondue.

➔ *Se reporter au volet diagnostic territorial / diagnostic foncier du Rapport de présentation*

III.3.2 Synthèse du projet communal (2021-2031) et réponses aux objectifs réglementaires

Le projet de PLU tel qu'arrêté prévoit une consommation foncière de l'ordre de **60 ha sur la période 2021-2031 dont :**

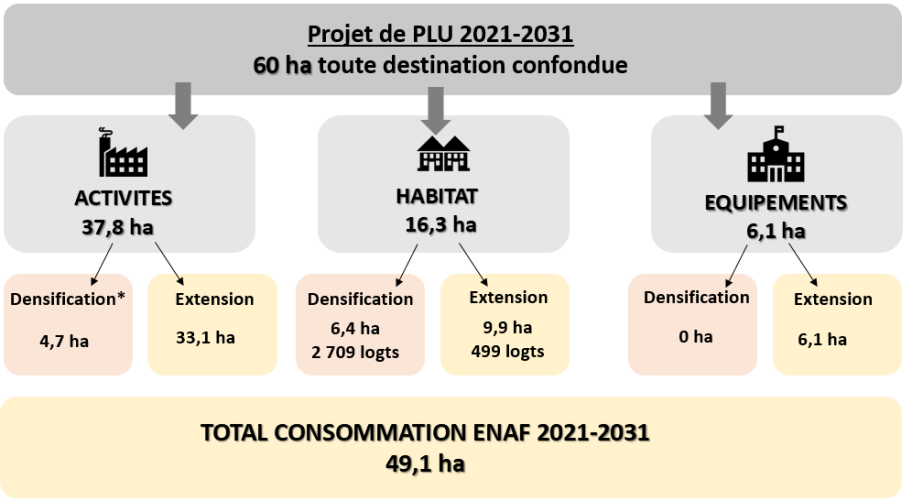
- **37,8 ha à vocation d'activités (63%)**
- **16,3 ha à vocation d'habitat (27%)**
- **6,1 ha à vocation d'équipements (10%)**

Soit un rythme de l'ordre de 6 ha par an toute, destination confondue.

La révision du PLU entraîne donc, au global, une réduction de la consommation d'espaces de 49% par rapport aux dix dernières années, en compatibilité avec les objectifs du SCoT et du SRADDET.

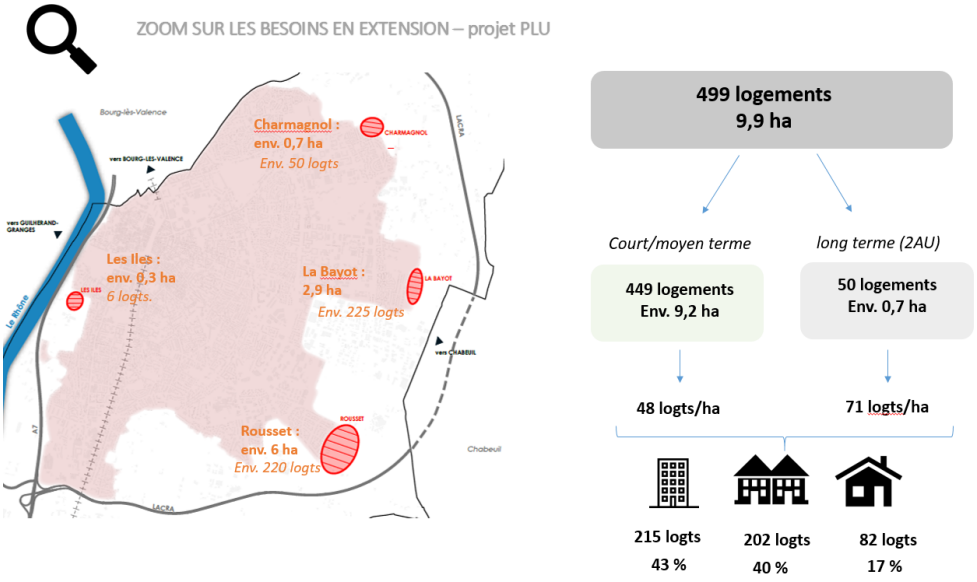
Les efforts ont essentiellement porté sur la consommation à vocation d'habitat (-45%) et la consommation à vocation d'équipements (consommation divisée par 4).

Synthèse du projet communal

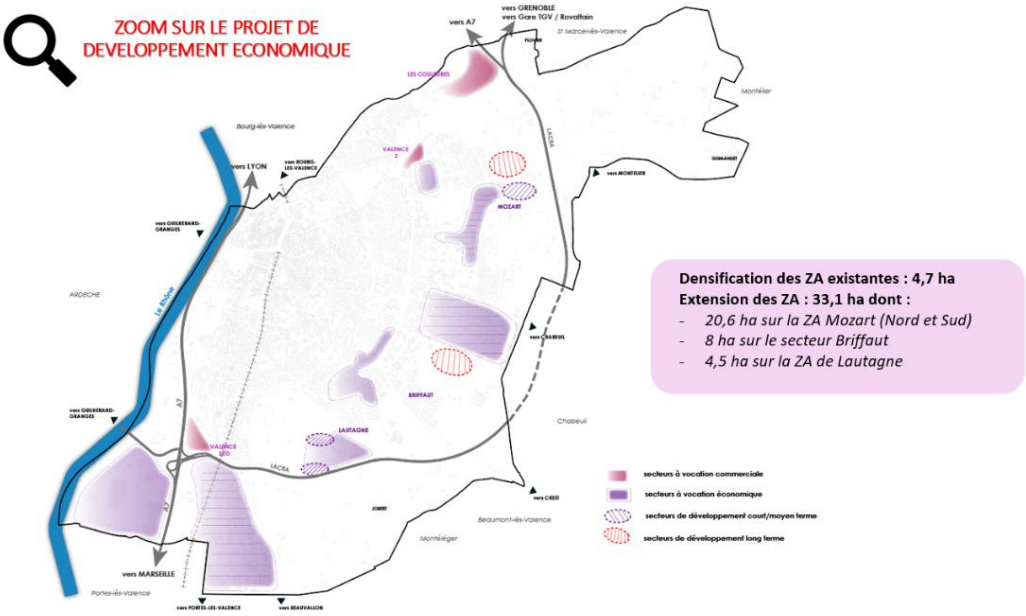


**le volet densification correspond à la densification des zones UE uniquement*

- **Zoom sur le développement à vocation d'habitat**



- **<u>Zoom sur le développement à vocation économique</u>**



IV- COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Se reporter au Rapport de présentation – volet Evaluation Environnementale – la compatibilité avec les documents de rang supérieur est intégralement traitée dans ce volet du rapport.