



**DECLARATION DE PROJET N°4**  
**Emportant mise en compatibilité du PLU**  
**Extension de l'Etablissement médico-social du PLOVIER**  
**UGECAM RHONE ALPES**

**Projet de Dossier soumis à enquête publique**

**NOTICE DE PRESENTATION**

# Notice de présentation

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LA PROCEDURE DE DECLARATION EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU : Rappel des principaux textes du Code de l'Urbanisme.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PRESENTATION DU PROJET.....</b>	<b>5</b>
3.1	Le Centre médico-social du PLOVIER UGECAM RHONE ALPES .....	5
3.1.1	Situation géographique .....	
3.1.2	Rappel historique .....	6
3.1.3	Détail des activités .....	7
3.2	Le projet d'extension de l'établissement.....	8
3.2.1.	Les besoins d'évolution du site .....	8
3.2.2	Le projet d'extension .....	9
3.2.3	Un projet d'intérêt général .....	13
<b>4</b>	<b>LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC SON ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....</b>	<b>17</b>
5.1	Le projet au regard du PLU opposable	
5.1.1	Le Projet d'Aménagement et Développement Durable	
5.1.2.	Le règlement applicable	
5.2	Evolutions proposées au PLU.....	18
5.2.1	Plan de zonage.....	21
5.2.2	Règlement .....	Erreur ! Signet non défini.

## 1 PREAMBULE

La loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la Ville et la Rénovation urbaine a entendu permettre aux communes et aux établissements publics de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération.

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme précise ainsi que les collectivités peuvent, après enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement.

La présente Déclaration de Projet porte sur le site de l'**établissement Médico-social du PLOVIER** géré par l'UGECAM.

Le tènement foncier est situé pour sa partie Nord sur le territoire de la Commune de Saint Marcel Les Valence et, pour sa moitié Sud sur la Commune de Valence.

L'établissement, classé en zone agricole (A) au Plan Local d'urbanisme (PLU) de Valence, fait l'objet d'un classement en zone urbaine (UBa) au PLU de la commune de St Marcel les Valence.

Coté Saint marcel Les Valence les possibilités d'extension sont limitées par la présence d'un Espace boisé Classé et la proximité d'une canalisation de transport et de distribution de gaz.

Sur Valence, le règlement de la zone A du PLU admet principalement les constructions à destination agricole, excluant toute possibilité d'extension pour tout équipement d'intérêt public ou collectif étranger à l'activité.

**Les objectifs attachés à ce projet présentant un intérêt pour la Ville et ses habitants**, il a été décidé d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU afin de faire évoluer le cadre réglementaire par une modification du zonage s'appliquant au site.

Le recours à cette procédure se fait conformément aux dispositions L 153-54 à 59 du code de l'Urbanisme.

## **2 LA PROCEDURE DE DECLARATION EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU : Rappel des principaux textes du Code de l'Urbanisme.**

En application de l'Article **R153-15** du Code de l'Urbanisme, la commune de valence étant compétente en matière de PLU, le maire qui mène la procédure est l'organe délibérant qui approuve la procédure.

Préalablement à l'enquête publique, le dossier de déclaration de projet sera transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA). Les nouvelles dispositions du PLU proposées pour rendre le PLU compatible avec le projet donneront lieu à un examen conjoint avec ces personnes. Le procès-verbal de cette réunion sera joint au dossier soumis à enquête publique.

Le projet sera également transmis pour avis à l'Autorité compétente en matière d'environnement (DREAL) dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas et à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### **Article L300-1 :**

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de prise en compte des conclusions de cette étude de faisabilité dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du code de l'environnement.

### **Article L300-6**

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

### **Article L300-6-1**

La mise en compatibilité [...] d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée définie au présent article lorsqu'elle est rendue nécessaire par :

[...]2° La réalisation d'un projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques, présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable ;

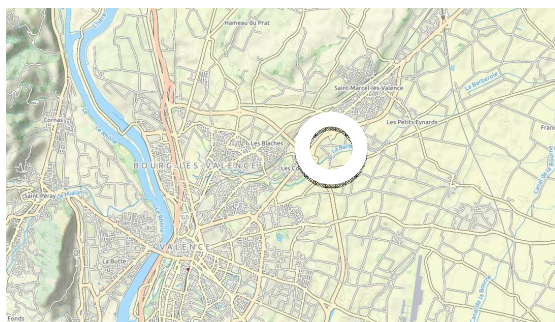
### 3 PRESENTATION DU PROJET

#### 3.1. Le Centre médico-social du PLOVIER UGECAM RHONE ALPES

##### 3.1.1 Situation géographique

Le quartier du Plovier se situe au Nord Est de la Ville de Valence et Sud-Ouest de celle de St Marcel lès Valence. Il est traversé par la Rivière « La Barberole ».

L'Etablissement du Plovier s'étend actuellement sur une surface de 6.5 ha, répartis pour 3.2 sur la commune de Valence (parcelles ZH 64, ZH 65 & ZH 66) et 3.3 ha sur St Marcel (parcelles ZL 38, ZL 78, ZL 83 & ZL 85).



*'Etablissement du PLOVIER sur la Commune de Valence : Parcelles ZH 64, ZH 65 et ZH 66*





### 3.1.2. Rappel historique :

C'est en 1948 que « l'Entraide Française » acquière du « Comité Ouvrier de Secours Immédiats » et installe, dans le château du Plovier, une Maison pour Enfants Déficiants. Elle accueille des enfants de 4 à 14 ans sous tutelle de la CAF de la Drôme.

En 1952, les établissements du Plovier sont cédés à la CAF de la Drôme, après dissolution de « l'Entraide Française ».

En 1953, est créée la Fédération des Caisses d'Allocations Familiales et de la Sécurité Sociale de la Drôme, les établissements du Plovier lui sont cédés.

En 1957, les établissements abritent une MECS pour enfants épileptiques et une section sociale, abri temporaire pour des enfants dont les familles sont en difficulté.

En 1981, de nouvelles structures sont mises en place, après fermeture de la MECS et de la section sociale, les structures actuelles, hormis l'IEM, qui ouvrira ses portes en 1993.

A partir de 1984, la Caisse Primaire de la Drôme assure seule la gestion des établissements médico sociaux du Plovier.

Les établissements du Plovier sont transférés à l'UGECAM RHONE ALPES au 1er janvier 2000.

D'après les connaissances des « anciens » du site, le contour de l'établissement actuel est figé depuis au moins 1957 (excepté la vente d'une parcelle en 2017).

L'établissement médico-social de l'UGECAM Rhône Alpes, situé dans le quartier du PLOVIER à Valence, a de réelles nécessités d'évolutions qui se traduisent en partie par des évolutions sur le patrimoine bâti, incluant la création d'extensions côté Valence.

**Le Groupe UGECAM, partie intégrante de l'Assurance Maladie**, a pour perspective la consolidation d'une offre pertinente, adaptée aux besoins réels des patients, centrée sur la prise en charge des patients les plus lourds, et/ou en difficulté sociale du fait de la maladie, du handicap ou de toute autre situation.

**Le GROUPE UGECAM est le 1er opérateur de santé privé non lucratif**, particulièrement impliqué dans les domaines des soins de suite et de réadaptation (10% de l'offre nationale en Rééducation Fonctionnelle, 7% des Soins de Suite) et le secteur médico-social (33% de l'offre nationale sur la Réinsertion Professionnelle des travailleurs handicapés).

Le territoire métropolitain est divisé en 13 UGECAM régionaux soit 225 établissements.

Sur la région Rhône-Alpes, l'UGECAM Rhône Alpes comprend les établissements suivants :

Sur la Drôme : St Marcel les Valence – Etablissements du Plovier (MAS / Foyer / IME / IEM / ESAT).  
Nyons – Moun Oustaou (EPAA).

Sur l'Isère : Meylan – Les Sources (IME / MAS).  
La Terrasse – la Chantourne (ITEP).

Sur le Rhône : St Didier au Mont d'Or – Le Val Rosay (SSR)  
Francheville – La Maisonnée (SSR Pédiatrique)  
Francheville – V. Germain (MAS / FAM).

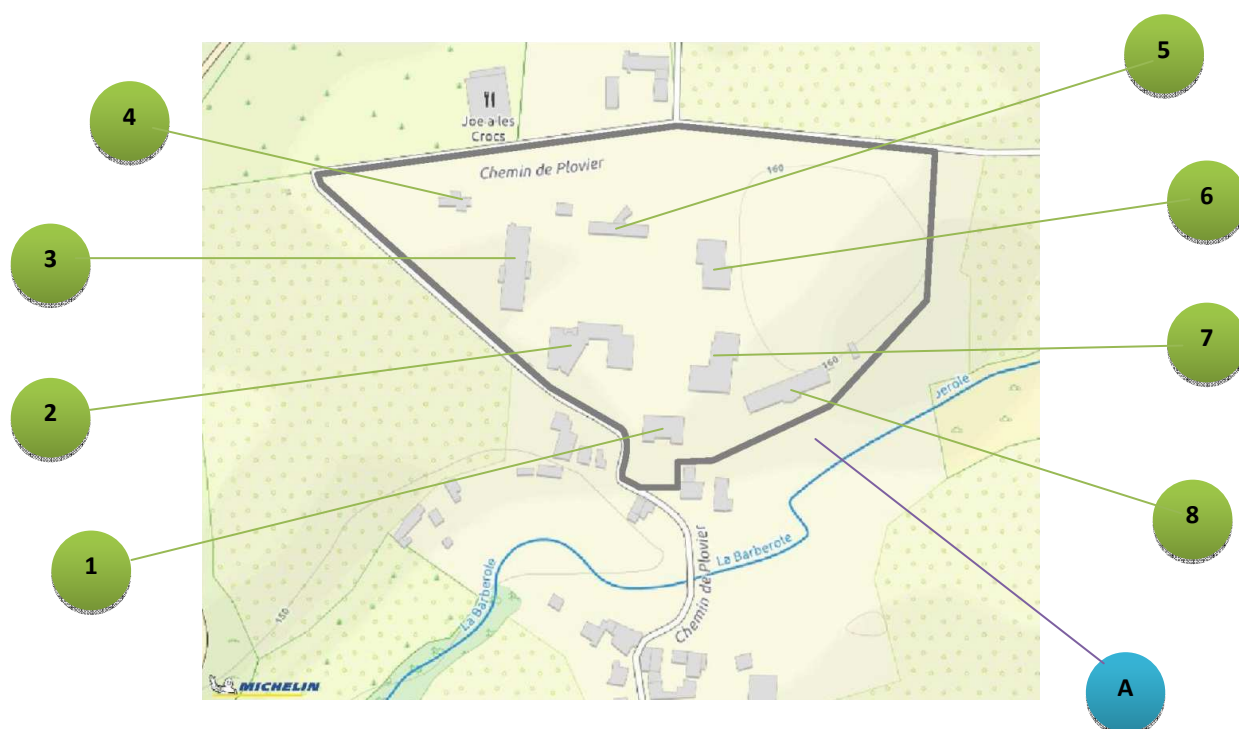
Sur la Savoie : Tresserve – L'arc en Ciel (SSR).  
Brison St Innocent – La Buissonnière (centre d'accueil mères – enfants).

### 3.1.3. Détail des activités

Les activités dans la zone du Plovier sont actuellement un mixte entre zones agricoles et zones commerciales typiques des périphéries urbaines.

L'urbanisation de part et d'autre de l'avenue Romans / avenue de Provence – la voie de liaison entre Valence et St Marcel – s'est poursuivie ces dernières années, notamment au nord de l'établissement.

L'établissement médico-social « du Plovier », situé au 415 chemin de Plovier, est exploité par l'UGECAM Rhône Alpes, qui en est également le propriétaire.



7

Rep.	Bâtiment	Activité	Effectifs résidents	Commune
1	Château	Activités résidents et services		St Marcel Les Valence
2	Horizon	MAS et Foyer	31 + 5 externes	Valence
3	Arc en Ciel	MAS et Foyer	28 + 5 externes	Valence
4	Logement	Atelier		Valence
5	IEM et CREARC	IEM et activités	12	Valence
6	IME	IME	24	St Marcel Les Valence
7	Serv. Généraux	Cuisine, activités, services.		St Marcel Les Valence
8	« du Lac »	ESAT + Administratif	25	St Marcel Les Valence
A	Parcelle et bâtiment cédés à un particulier en 2017			

La Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) a une autorisation de 38 places en internat et 9 places d'accueil de jour. Les patients, adultes, sont poly / pluri handicapés avec des dépendances lourdes. La plupart des internes sont

logés « à vie » dans l'établissement. Elle fonctionne 365 j/an, 24h/24. 49 professionnels sont affectés à son fonctionnement..

- Le Foyer de vie a une autorisation de 20 places : Les patients, adultes, sont handicapés mais avec une certaine autonomie. Certains patients sont également logés « à vie » dans l'établissement. Il fonctionne 365 j/an, 24h/24. 19 professionnels de santé sont affectés à son fonctionnement.

- L'Institut Médico-Educatif (IME) a une autorisation de 24 places. Les patients sont des enfants et adolescents handicapés atteints de déficience intellectuelle. Il fonctionne 11 mois par an, du lundi au vendredi. 14 professionnels de santé sont affectés à son fonctionnement

- L'Institut d'Education Motrice (IEM) a une autorisation de 8 places. Les patients sont des enfants et adolescents dont la déficience motrice nécessite le recours à des moyens spécifiques pour le suivi médical, l'éducation spécialisée, la formation générale et professionnelle. Il fonctionne 11 mois par an, du lundi au vendredi. 8 professionnels de santé sont affectés à son fonctionnement..

- L'Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) a une autorisation de 25 places, il a une branche « Sous- traitance » et une branche Horticole. Les patients sont des adultes en situation de handicap qui peuvent exercer une activité professionnelle tout en bénéficiant d'un soutien médico-social et éducatif dans un milieu protégé. Il fonctionne 11 mois par an, du lundi au vendredi. 3 professionnels sont affectés à son fonctionnement.

**Au total, 115 patients et 105 professionnels fréquentent les établissements médico-sociaux du PLOVIER.**



Outre le château qui date du XIX<sup>e</sup> siècle, les constructions actuelles ont été édifiées entre l'immédiate « après-guerre » et 1997.

## **3.2. Le projet d'extension de l'Etablissement**

### **3.2.1 Les besoins d'évolution du site :**

La configuration actuelle de l'activité, en lien avec les bâtiments en place, souffre de plusieurs imperfections :

Les activités MAS et Foyer sont mélangées dans les deux bâtiments Horizon et Arc en ciel, ceci est gênant à plusieurs titres :

- Les patients avec des niveaux de handicap et de pathologies très différents sont également mélangés.
- Les soignants ne sont pas dédiés à une activité propre (qui nécessite des aptitudes et formations spécifiques).
- Les patients du foyer ne sont pas incités à gagner en autonomie, de par la proximité des patients et soignants MAS.

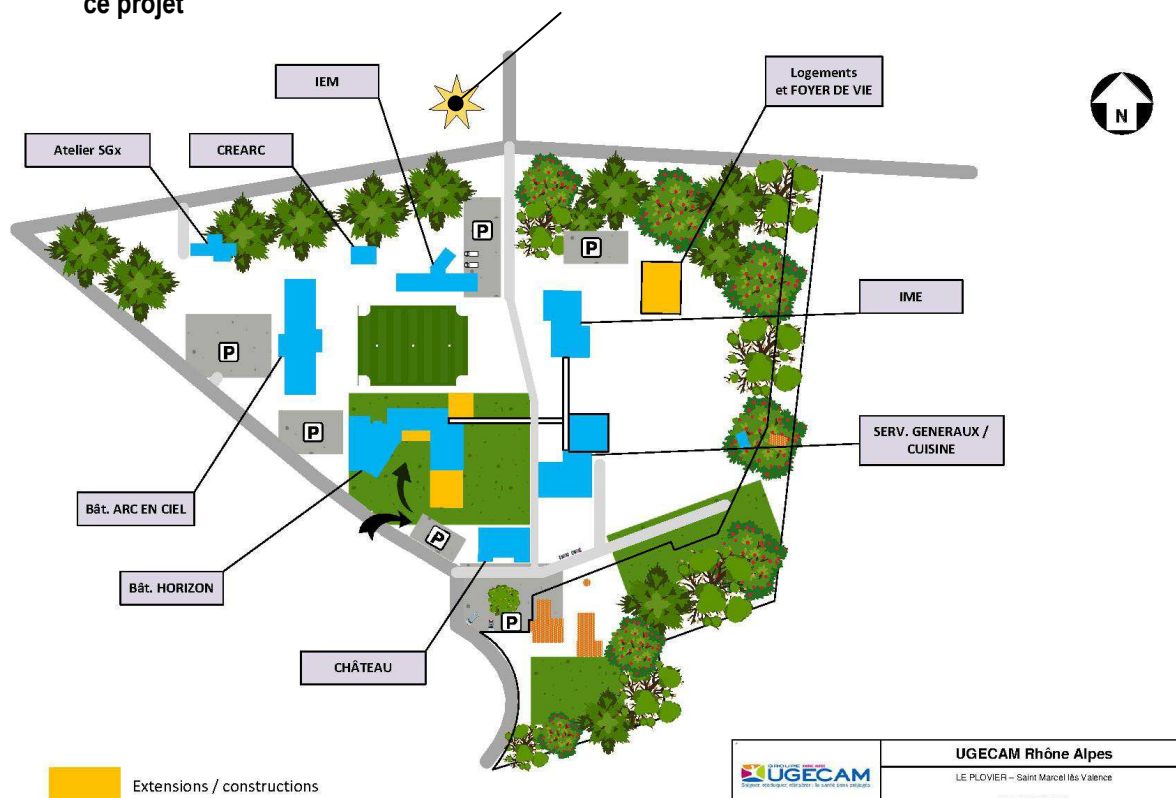


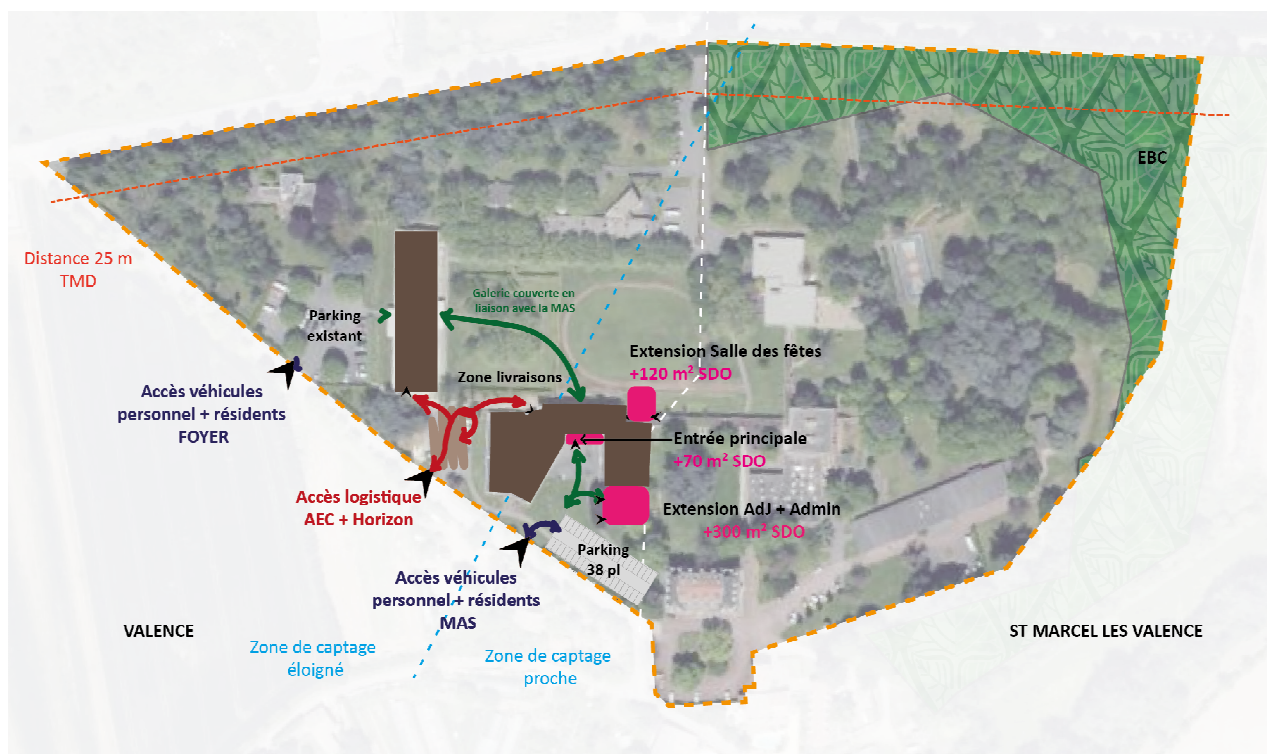
Le site manque de salles d'activités adaptées aux patients (certaines se font actuellement dans le château).  
 Les financements des deux activités se mélangent – et les financeurs que sont l'ARS et le Conseil Départemental nous incitent à régulariser ceci.  
 Le bâtiment Horizon n'est pas suffisamment grand et organisé pour accueillir l'activité MAS et intégrer la « MAS de jour ».  
 Le bâtiment Arc en Ciel – même si sa surface permettrait d'accueillir l'activité Foyer - est vétuste, et sa rénovation lourde n'est pas la meilleure réponse.  
 La « lecture du site » est difficile, tant pour les patients et leurs accompagnants que pour les visiteurs. Il n'est effectivement pas évident en arrivant au Plovier d'identifier les bâtiments, leurs entrées, les accueils de jour, l'administration et les flux logistiques.  
 Les flux internes piétons / VL-PL ne sont pas assez séparés et donc pas suffisamment sécurisés.

### 3.2.2. Le projet d'extension

Afin de répondre aux problématiques précitées, le site doit être « remodeler » de la manière suivante :

- Restructuration, réhabilitation complète de l'enveloppe et extension du **bâtiment Horizon**, afin qu'il accueille l'ensemble des activités MAS, MAS de jour, salles d'activité et Administration – soit une extension de surface de plancher cumulée d'environ 500 m².
- Création d'un accès depuis le chemin de Plovier et d'un parking.
- Réaménagement dans un premier temps du bâtiment Arc en Ciel.
- Construction, ensuite, d'un bâtiment mixte « Foyer / logements traditionnels » dans la partie sur St Marcel les Valence, qui permettra aux patients, par cette proximité, de tendre vers l'autonomie – principe de l'habitat inclusif – et de bénéficier de locaux neufs, correctement équipés et spacieux. **Ce scénario a obtenue l'approbation de principe de l'ARS, qui devrait accompagner l'UGECAM financièrement sur ce projet**

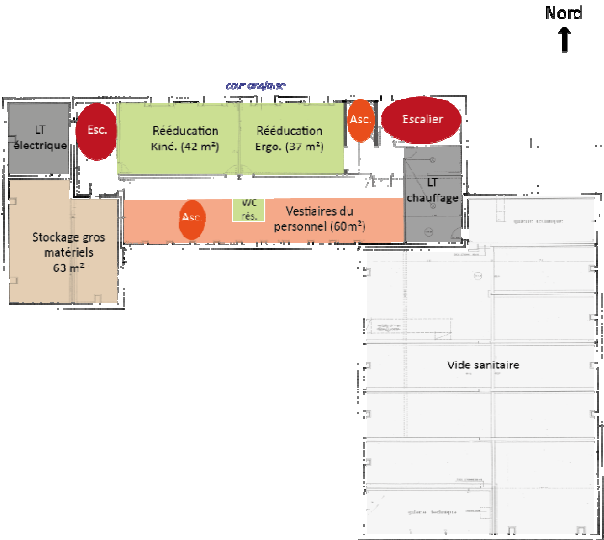




Bâtiment n°2 « Horizon », objet de l'extension sur la commune de Valence

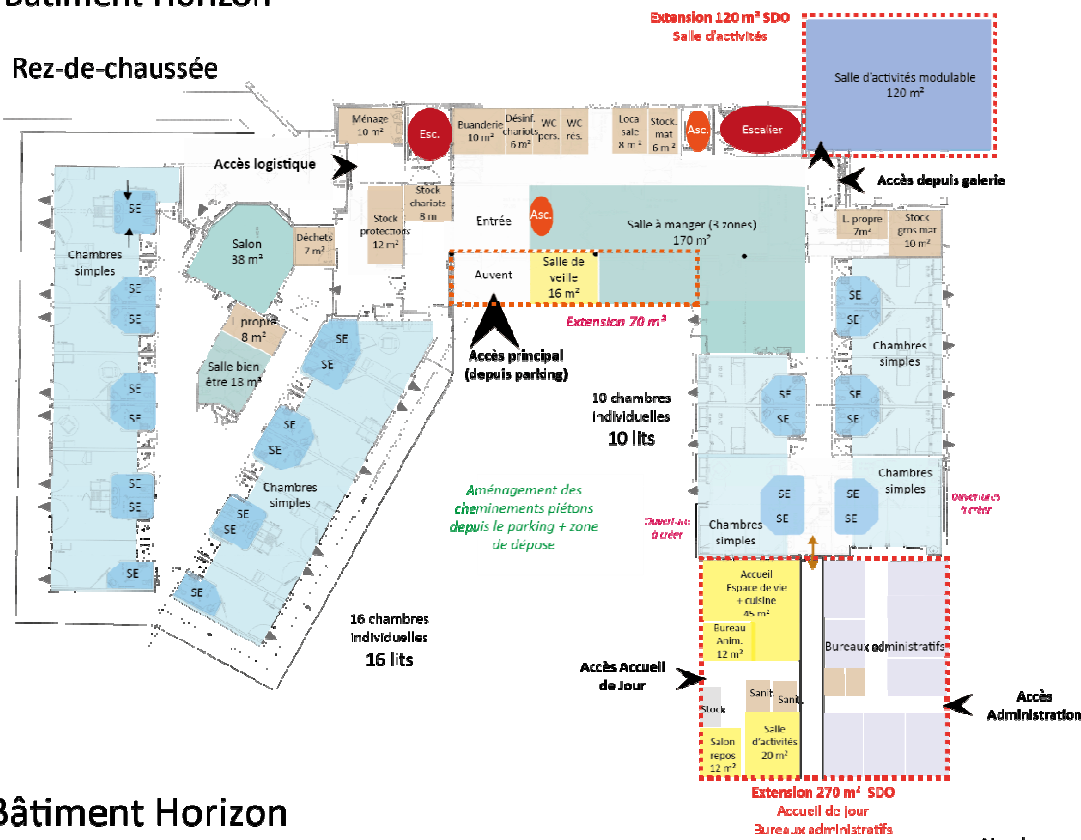
Bâtiment Horizon

Sous-sol



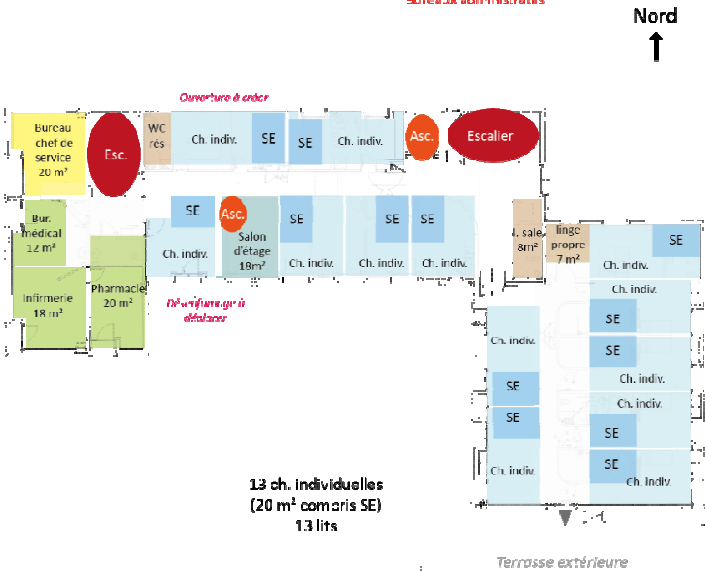
Bâtiment Horizon

Rez-de-chaussée



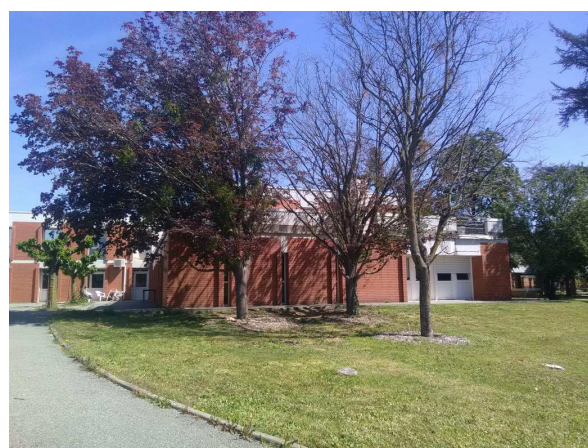
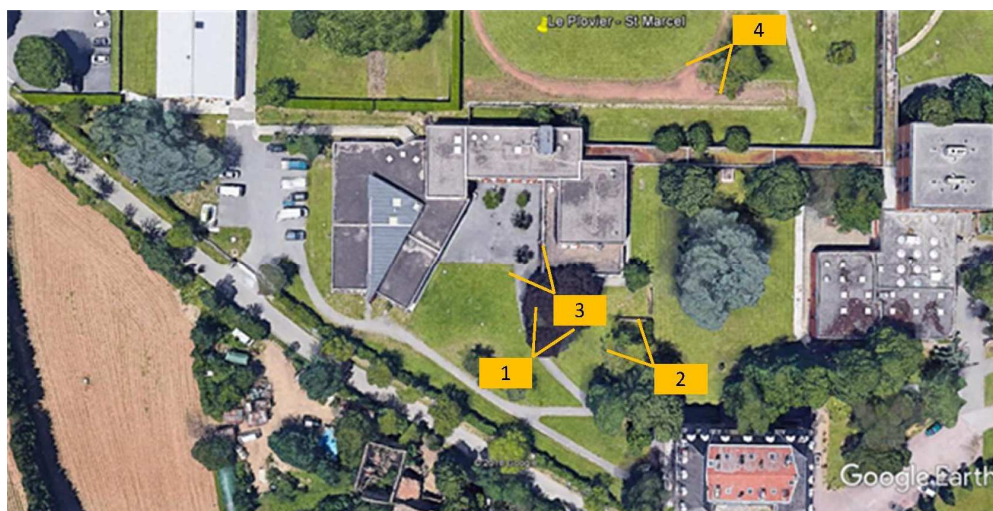
Bâtiment Horizon

Niveau 1





## Repérage photographique bâtiment n°2 « Horizon »



*Bâtiment « Horizon » Vues n°1 et 2 : 3 érables à supprimer*



*Bâtiment « Horizon » Vues n°3 :  
2 muriers platanes à supprimer*



*Vue n°4*

### 3.2.3. Un projet d'intérêt général :

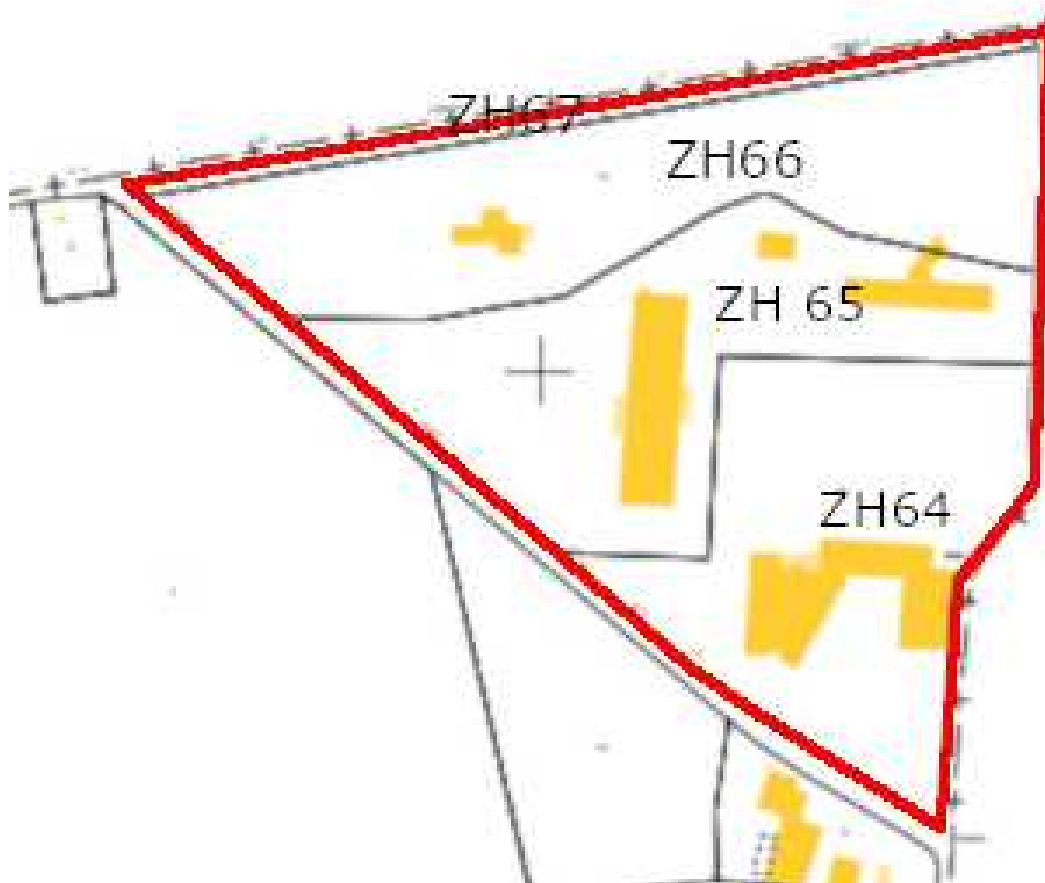
L'article L300-6 du Code de l'Urbanisme précise que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement entendu au sens de l'Article L.300-1 (opérations d'aménagement ont pour objets de réaliser des équipements collectifs).

Le projet d'extension du centre du PLOVIER, établissement d'intérêt collectif, porté par l'UGECAM, opérateur de santé privé à but non lucratif, en partenariat avec le Département, a pour vocation d'accueillir des personnes en situation d'handicap et d'améliorer leur cadre de vie.

Il participe ainsi, à l'échelle de la Commune, au développement de l'offre en matière d'équipement collectif, à favoriser la mixité sociale, la diversification de l'habitat et au développement de l'offre en conformité avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui visent à améliorer le cadre de vie de la population, affirmer la fonction métropolitaine de Valence par le développement de l'offre en équipements.

## 4 LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC SON ENVIRONNEMENT

Le projet nécessite le classement en zone Urbaine d'un tènement composé des parcelles ZH 64, 65, 66, et 67, et représentant une surface de 33 340 m<sup>2</sup>.



La parcelle ZH 67, de 1220 m<sup>2</sup> (6m de large sur 250 m) en limite avec la commune de St Marcel les Valence et hors propriété foncière de l'Etablissement du PLOVIER, serait également classée en zone U par souci de cohérence et afin de ne pas former une enclave de terrain agricole (les terrains limitrophes sur le territoire de la commune de St marcel sont classés en zone urbaine).



### Occupation :

Le Domaine du pluvier est occupé de bâtiments (voir § description des activités) baignant dans un cadre de verdure composé essentiellement d'espaces sans vocation agricole, engazonnés, planté d'arbres éparses ou constituées en haies ou constituant un parc de déambulation.

L'extension du bâtiment n°2 « Horizon » (voir plan §.3.2.) nécessitera l'abattage de 5 arbres de haute tige : 3 érables, 2 murier platane (voir photographies page 12).



14

### Sites et sols pollués :

Le tènement n'est pas référencé dans les bases de données BASOL et BASIAS comme site pollué ou ayant accueilli une activité à risque.

Le tènement n'est pas directement concerné par un zonage de Plan de Prévention des Risques approuvé ou par tout autre zonage relatif au risque d'inondation. Toutefois, une zone Rouge inconstructible est identifiée à proximité :

Il est toutefois situé dans la zone de bruit catégorie 2 et 3. Les bâtiments d'habitation et de santé implantés dans un couloir de bruit doivent respecter une valeur d'isolation acoustique définie selon l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit.

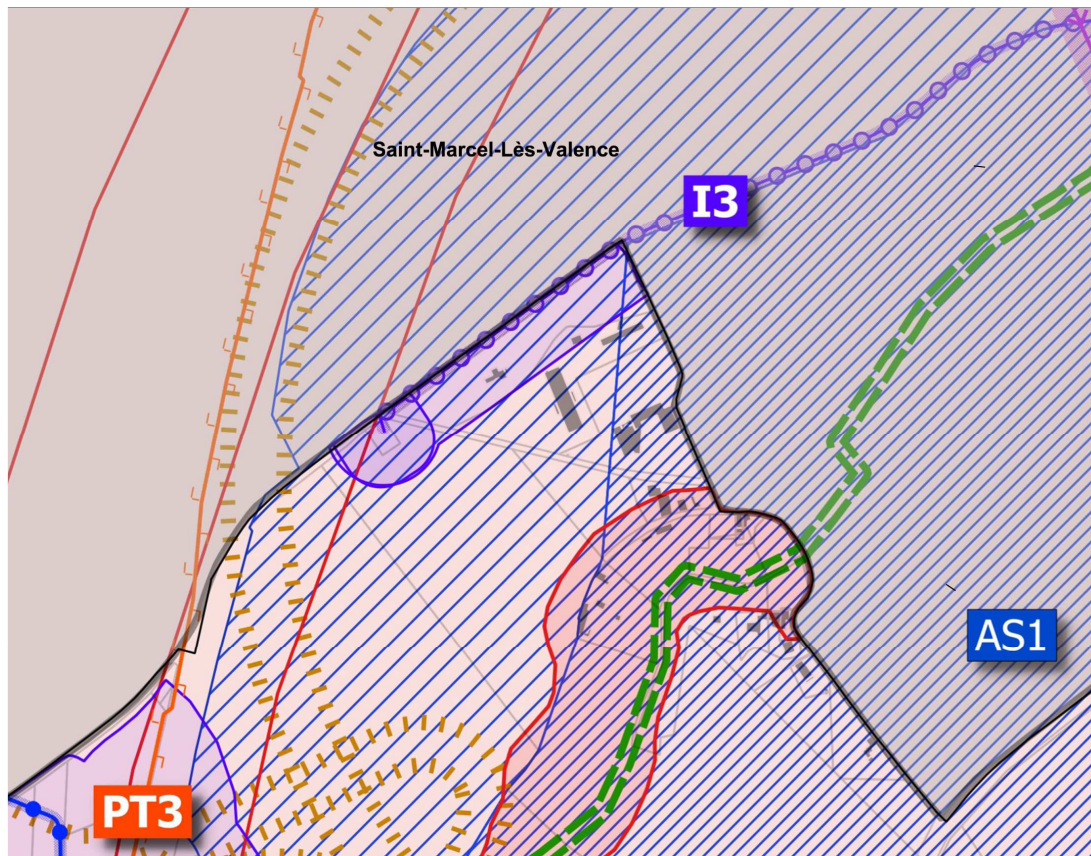


### Canalisation de gaz :

Le projet est situé à 150 m environ de la canalisation de transport et de distribution de gaz (Servitude d'Utilité Publique I3) et en périmètres rapproché et éloigné de captage des eaux potables (Servitude AS1 de protection des eaux potables et minérales).

Le gestionnaire de la canalisation sera consulté dans le cadre de la consultation des personnes publiques.

Le projet est également transmis pour avis à l'Autorité compétente en matière d'environnement (DREAL) dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas et à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).



assiette\_sup\_I\_26362  
commune courante

- I1 : Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression.
- I1b : Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines par la T.R.A.P.I.L.
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.
- PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.
- TMD : Servitudes relatives aux zones de danger autour des canalisations de Transport de Matières Dangereuses.
- A4 : Conservation des eaux - Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques inscrits.
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques classés.
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques - classement mixte
- AC2 : Servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés.
- AC2 : Servitudes de protection des sites et des monuments naturels inscrits.
- AR3 : Servitudes concernant les magasins à poudre de l'armée et de la marine - polygone de prohibition.
- AR3 : Servitudes concernant les magasins à poudre de l'armée et de la marine - polygone d'isolement.
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales - protection immédiate.
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales - protection rapprochée.
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales - protection éloignée.
- EL11 : Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération
- EL3 : Servitudes de halage et de marche-pied.
- INT1 : Servitudes au voisinage des cimetières.
- PM1 : Plan de prévention des risques naturels prévisibles.
- PM1 : Plan des surfaces submersibles (PSS) valant PPRN
- PM2 : Servitudes inscrites au titre de l'article L.515-8 et L.515-12 du code de l'Environnement.
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques - zone de protection.
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques - zone de garde.
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles autour des centres d'émission et de réception exploités par l'État - zone secondaire de dégagement.
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles autour des centres d'émission et de réception exploités par l'État - zone spéciale de dégagement.
- T1 : Servitudes relatives aux chemins de fer.
- T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires).
- T8 : Relations aériennes - Servitudes radioélectriques de protection des installations de navigation et d'atterrissage zone de garde.

## 5 LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

### 5.1. Le projet au regard du PLU opposable

#### 5.1.1 Le projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Les dispositions de l'article L.300-6 du code l'urbanisme ne mentionnent pas une obligation de compatibilité du projet avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU : "(...) Les articles L.122-15, L.122-16-1, L.123-14 et L.123-14-2 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme".

Ainsi, la déclaration de projet étant adoptée par la Commune il n'existe aucune obligation légale de compatibilité du projet avec le PADD du SCoT ni du PLU.

Toutefois, le projet répond aux objectifs n°2 du PADD **Affirmer la fonction métropolitaine de la Ville Centre** et l'Action 5 : **Conforter l'offre en équipement**

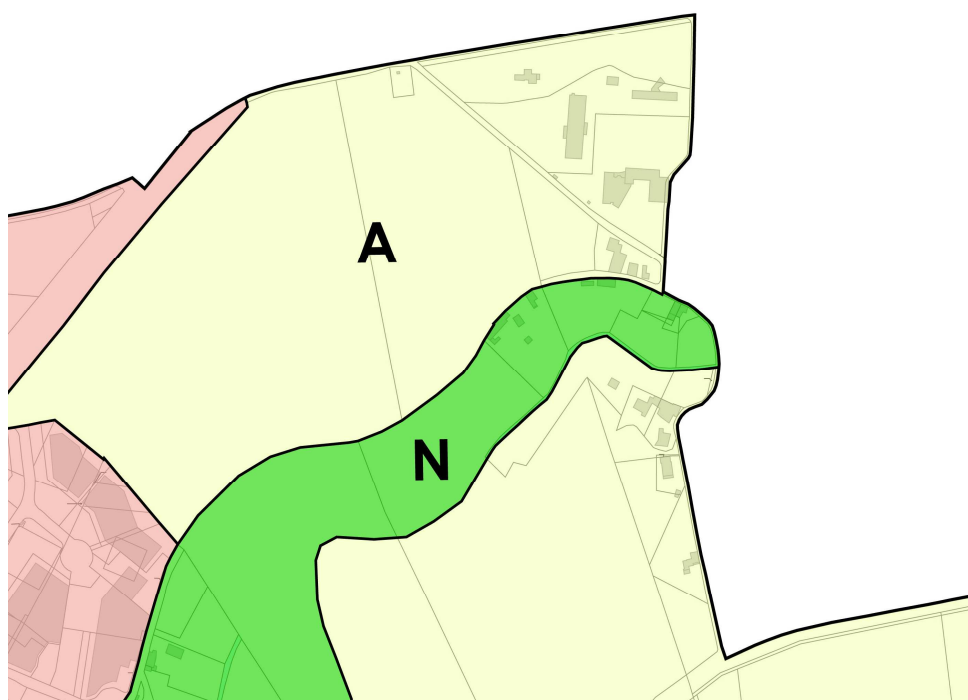
#### 5.1.2 Le règlement Applicable

Le document applicable sur le territoire de la Ville de Valence est le PLU qui a été approuvé le 16/12/2013. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis :

- Trois modifications dont la dernière modification a été approuvée le 19 décembre 2016 ;
- Deux modifications simplifiées dont la dernière a été approuvée le 17 décembre 2018
- Deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 6 février 2017 et le 27 novembre 2017 pour permettre la réalisation du projet de géothermie du nouveau réseau de chaleur urbain et l'implantation de la chaufferie urbaine.
- Une Déclaration de Projet n°3 (en cours) concernant le projet de parking du centre Aqualudique de l'Epervière se situera au nord de l'actuelle zone UR1 destiné à l'implantation du Centre Aqualudique, celle-ci sera donc modifiée en conséquence pour être prolongée jusqu'à la ligne rouge comme indiqué ci-dessous.

Le tènement est classé en **zone Agricole (A)** qui comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Ils sont destinés à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

L'Article A2 (Occupation et utilisation du sol soumise à conditions particulières) autorise sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



- Plan de zonage – PLU opposable

## 5.2 Evolutions proposées au PLU

La réalisation du projet nécessite d'engager la modification du règlement graphique et écrit du Plan Local d'Urbanisme.

Les surfaces de zonage sont modifiées comme suit :

Tableau de répartition des surfaces du PLU opposable (Déclaration de projet n°2 PLU - MàJ le 24/10/2017)

Superficie des zones du PLU - Déclaration de Projet n°2		
Zones	Superficie (ha)	% du territoire
UA	21,03	0,57%
UA1	4,65	0,13%
UB	196,68	5,36%
UB1	139,02	3,79%
UB2	29,10	0,79%
UC	235,60	6,42%
UC1	59,91	1,63%
UC2	5,81	0,16%
UD	310,51	8,46%
UD1	57,86	1,58%
UE	368,58	10,05%
UE1	32,09	0,87%
UE2	65,24	1,78%
UE3	71,12	1,94%
UE4	35,16	0,96%



UM	22,51	0,61%
UP1	1,48	0,04%
UP2	11,63	0,32%
UP3	9,41	0,26%
UP4	8,67	0,24%
UP5	34,17	0,93%
UP6	4,77	0,13%
UP7	12,41	0,34%
UP8	4,72	0,13%
UR	5,12	0,14%
UR1	4,74	0,13%
UR2	1,64	0,04%
US	1,46	0,04%
UV	2,71	0,07%
UW	3,31	0,09%
UX	0,91	0,02%
<b>Total zones urbaines</b>	<b>1 762,01</b>	<b>48,03%</b>
1AUb1	22,36	0,61%
1AUb2	8,04	0,22%
1AUi	18,19	0,50%
1AUI	30,42	0,83%
1AUI1	2,76	0,08%
1AUm	14,58	0,40%
1AUm1	6,82	0,19%
2AUa	40,75	1,11%
2AUb	14,82	0,40%
2AUm	99,65	2,72%
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>258,38</b>	<b>7,04%</b>
<b>Total zones urbaines et à urbaniser</b>	<b>2 020,39</b>	<b>55,07%</b>
<b>Total zones agricoles</b>	<b>1 260,77</b>	<b>34,36%</b>
<b>Total zones naturelles</b>	<b>387,61</b>	<b>10,57%</b>
<b>Total zones agricoles et naturelles</b>	<b>1 648,38</b>	<b>44,93%</b>
<b>Total Général</b>	<b>3 668,78</b>	

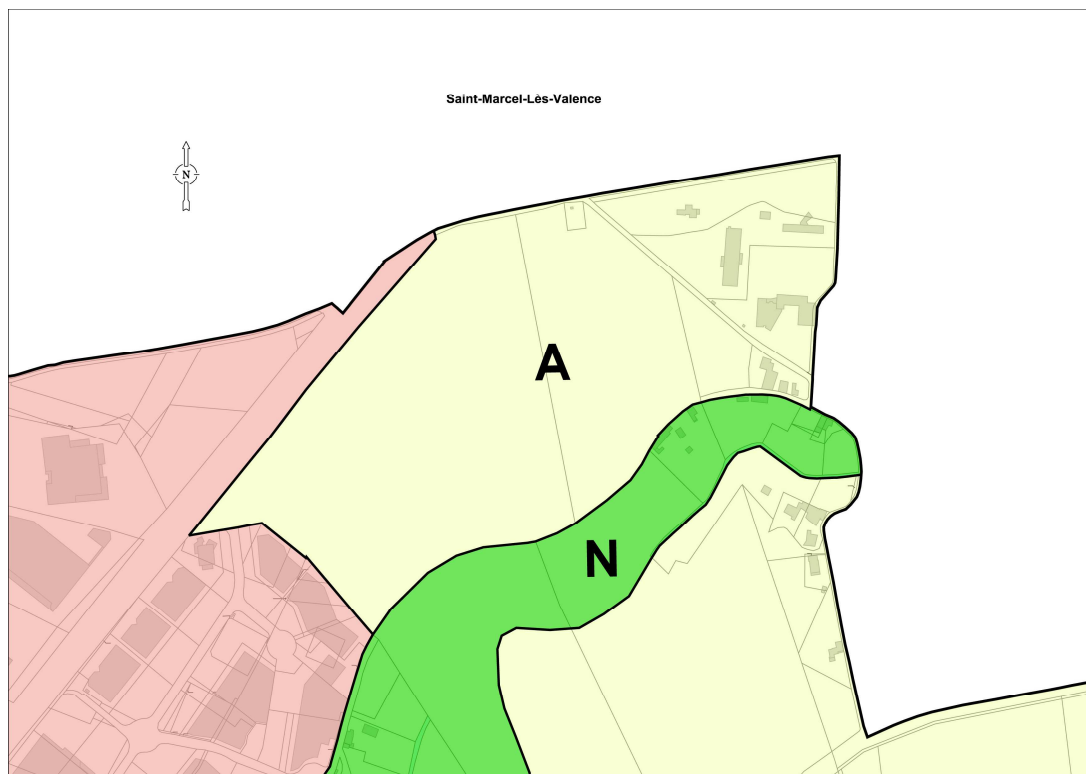
Tableau de répartition des surfaces du projet PLU (Déclaration de projet n°2 PLU )

Superficie des zones du PLU - Déclaration de Projet n°4		
Zones	Superficie (ha)	% du territoire
UA	21,03	0,57%
UA1	4,65	0,13%
UB	196,68	5,36%
UB1	139,02	3,79%
UB2	29,10	0,79%
UC	235,60	6,42%

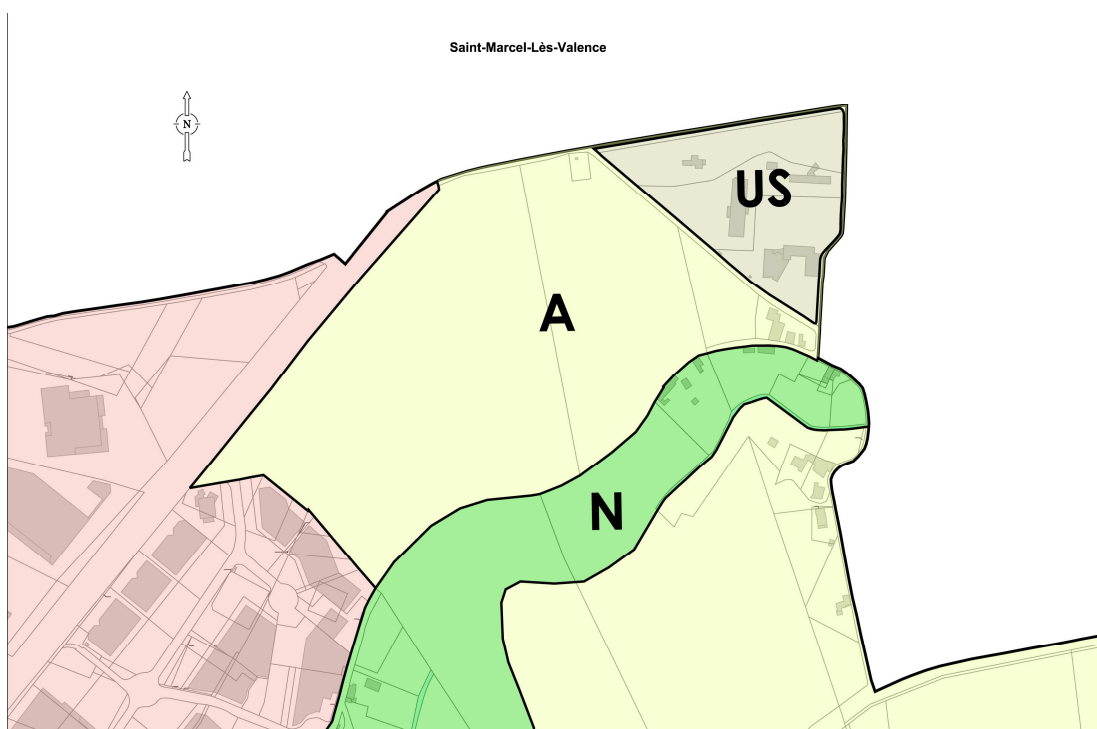
UC1	59,91	1,63%
UC2	5,81	0,16%
UD	310,51	8,46%
UD1	57,86	1,58%
UE	368,58	10,05%
UE1	32,09	0,87%
UE2	65,24	1,78%
UE3	71,12	1,94%
UE4	35,16	0,96%
UM	22,51	0,61%
UP1	1,48	0,04%
UP2	11,63	0,32%
UP3	9,41	0,26%
UP4	8,67	0,24%
UP5	34,17	0,93%
UP6	4,77	0,13%
UP7	12,41	0,34%
UP8	4,72	0,13%
UR	5,12	0,14%
UR1	4,74	0,13%
UR2	1,64	0,04%
<b>US</b>	<b>4.79</b>	<b>0,13%</b>
UV	2,71	0,07%
UW	3,31	0,09%
UX	0,91	0,02%
<b>Total zones urbaines</b>	<b>1 762,01</b>	<b>48,03%</b>
1AUb1	22,36	0,61%
1AUb2	8,04	0,22%
1AUi	18,19	0,50%
1AUI	30,42	0,83%
1AUI1	2,76	0,08%
1AUm	14,58	0,40%
1AUm1	6,82	0,19%
2AUa	40,75	1,11%
2AUb	14,82	0,40%
2AUm	99,65	2,72%
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>258,38</b>	<b>7,04%</b>
<b>Total zones urbaines et à urbaniser</b>	<b>2 020,39</b>	<b>55,07%</b>
<b>Total zones agricoles</b>	<b>1 257.44</b>	<b>34,27%</b>
<b>Total zones naturelles</b>	<b>387,61</b>	<b>10,57%</b>
<b>Total zones agricoles et naturelles</b>	<b>1 648,38</b>	<b>44,93%</b>
<b>Total Général</b>	<b>3 668,78</b>	

### 5.2.1 Plan de zonage

Il est proposé la modification du plan de zonage suivant :



- Plan de zonage PLU opposable-



Evolution envisagée d'évolution du plan de zonage du PLU

### **5.2.2 Règlement**

La zone Us « secteur dédié à l'accueil d'un centre d'éducation fermé » est rédigée comme suit au PLU actuellement opposable :

#### **« ARTICLE US2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1. Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de la zone et liées à sa vocation

2.2. Les constructions à usage de bureau sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de la zone et liées à sa vocation

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre VII

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment ou élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre VII du présent règlement.

2.4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain. »

**Le règlement sera modifié comme suit :**

**La zone US correspond à un secteur dédié à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif ou public à vocation d'éducation fermé, social ou de santé.**

#### **« ARTICLE US2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1. Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de la zone et liées à sa vocation

2.2. Les constructions à usage de bureau sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de la zone et liées à sa vocation

**2.3. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et sous réserve de leur insertion dans le paysage ;**

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre VII

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment ou élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre VII du présent règlement.

2.5. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre VI

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre VI du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain. »

