

E23000088/38

COMMUNE DE PEYRUS

**ÉLABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

ENQUÊTE PUBLIQUE

DU 31 JUILLET AU 8 SEPTEMBRE 2023

DOCUMENT N°1 RAPPORT D'ENQUÊTE

Remis à M. le Maire le 9 octobre 2023

Transmis à M. le Président du Tribunal Administratif le 6 octobre 2023

SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE.

1.1. Rapporteur.

1.2. Identité du pétitionnaire et siège de l'enquête.

1.3 Textes législatifs et réglementaires

2. ÉTUDE DU DOSSIER.

2.1. Objectifs du projet.

2.2. Composition du dossier.

3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

3.1. Dispositions administratives.

3.2. Démarches préalables à l'enquête.

3.3. Organisation et modalités de l'enquête.

3.4. Pendant l'enquête.

3.5. Clôture de l'enquête.

3.6. Démarches après l'enquête.

4. EXAMEN DES OBSERVATIONS :

4.1. Des Personnes Publiques Associées : tableaux 4.1.1 à 4.1.17

4.2. Du public : tableaux 4.2.1 à 4.2.16

Observation du commissaire enquêteur

CONCLUSIONS.

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1. Rapporteur

Je soussigné, M. Gérard THÉVENET (Ingénieur Divisionnaire des Travaux Publics de l'État - retraité) désigné en qualité de commissaire enquêteur par ordonnance de M. Le Président du Tribunal Administratif de Grenoble n°E23000088/38 du 21 juin 2023 en vue de procéder à une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PEYRUS. Dans cette même ordonnance, M. Gérard PAYET a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Déclare :

- avoir accepté cette mission, n'étant intéressé ni à l'objet de la présente enquête, ni à titre personnel, ni en raison de fonctions au sein de l'organisme qui assure la maîtrise d'ouvrage de cette opération
- avoir pris connaissance et analysé le dossier soumis à la présente enquête
- avoir rencontré à plusieurs reprises M. Deloche (maire) et M. Carlac (adjoint à l'urbanisme)
- avoir assuré en mairie les trois permanences mentionnées dans l'arrêté municipal du 10 juillet 2023, afin de recueillir les observations des particuliers
- avoir rencontré sur le terrain le 14 septembre, tous les pétitionnaires qui l'avaient souhaité.

De l'ensemble de ces observations, j'ai dressé un rapport et formulé mes conclusions concernant l'enquête.

Cette dernière s'est déroulée sur une durée de 40 jours consécutifs du lundi 31 juillet à 9h00 au vendredi 8 septembre à 12h00.

Le présent document (n°1) relatif à l'enquête publique correspond à mon rapport d'enquête. Mes conclusions motivées, ainsi que mon avis sur cette procédure font l'objet d'un document (n°2) distinct.

1.2. Identité du pétitionnaire, siège de l'enquête et autorité organisatrice de l'enquête

M. le Maire est le maître d'ouvrage de cette procédure.

Le siège de l'enquête est la mairie de PEYRUS.

1.3. Textes législatifs et réglementaires : Code l'environnement: articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27. Code l'urbanisme : articles L153-11 et suivants et R153-2 à R153-10

2. ÉTUDE DU DOSSIER

2.1. Objectifs du projet.

Les principaux objectifs de l'élaboration du PLU sont :

- protéger les zones naturelles et agricoles
- contrôler la consommation foncière
- autoriser une évolution démographique régulière et mesurée
- veiller à la qualité et à la diversité de l'habitat (principal, locatif, résidentiel)
- assurer la sécurité et le confort des voies de circulation, privilégier les déplacements doux et redistribuer les espaces de stationnement
- réunir les conditions d'accès à la culture et favoriser la vie associative
- répondre à l'enjeu des économies d'énergie
- veiller à la sensibilisation de la population et la protéger des risques naturels, notamment d'inondation
- préserver l'environnement des sites classés.

2.2. Composition du dossier.

Le dossier comporte l'ensemble des pièces requises pour ce type d'enquête.

3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

3.1. Dispositions administratives.

Par ordonnance de M. Le Président du Tribunal Administratif de Grenoble n°E23000088/38 du 21 juin 2023 j'ai été désigné en vue de procéder à l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PEYRUS.

3.2. Démarches préalables à l'enquête.

- le 29 juin : réunion avec le Maire et l'Adjoint à l'urbanisme pour :

* la mise au point de la rédaction de l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête

* la présentation générale du dossier (historique, règlement graphique) et des premiers avis des Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU envoyés à M. le Maire

* la remise d'un exemplaire du dossier papier

Ce même jour, j'ai procédé à une première visite de terrain.

- le 4 juillet : transmission de la mairie par mail du projet d'arrêté pour validation,

- analyse du dossier

3.3. Organisation et modalités de l'enquête.

Le siège de l'enquête est la mairie de PEYRUS.

Un dossier papier que j'ai coté et paraphé, a été mis à la disposition du public en mairie.

Tout citoyen a pu consulter le dossier sur le site internet de la commune : <https://peyrus.fr>.

Les observations et propositions ont pu être :

* adressées à mon attention à l'adresse suivante : Mairie de PEYRUS, 14 Grande Rue, 26120 PEYRUS.

* consignées sur le registre papier mis à disposition dans les locaux de la mairie

* envoyées par courriel à mon attention à l'adresse sécurisée suivante : plu.peyrus@orange.fr

L'arrête du Maire prévoit une durée d'enquête de 40 jours consécutifs, soit du lundi 31 juillet à 9h00 au vendredi 8 septembre 2023 à 12h00, afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier.

Permanences.

Une salle a été mise à ma disposition dans les locaux de la mairie.

Je me suis tenu à la disposition du public au cours des 3 permanences fixées dans l'arrêté municipal, soit :

- le lundi 31 juillet de 8h30 à 12h00
- le samedi 12 août de 8h30 à 12h00
- le vendredi 8 septembre de 8h30 à 12h00.

Publicité et information du public.

L'avis d'enquête a été affiché en mairie dans les délais impartis. Il a également fait l'objet de deux insertions dans deux journaux locaux lus dans le département : le Dauphiné Libéré et l'Impartial :

- pour le Dauphiné Libéré : le 13 juillet (soit quinze jours au moins avant le début de l'enquête) et le 31 juillet (soit dans les huit premiers jours de l'enquête).
- Pour L'Impartial : le 13 juillet et le 3 août.

3.4. Pendant l'enquête.

Au cours de mes permanences, en préambule à chaque rencontre, je me suis attaché à :

* préciser le mode de désignation du commissaire enquêteur (par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble) qui lui confère une entière indépendance vis à vis du maître d'ouvrage

* son rôle, à savoir : écouter et enregistrer les observations, rédiger un procès verbal de synthèse de la totalité des observations (personnes publiques associées, particuliers et commissaire enquêteur) formulées sur le dossier

* rédiger un rapport et des conclusions motivées en fonction des réponses apportées par le Maire au procès verbal de synthèse et de sa propre opinion.

L'avis sur le dossier peut être : favorable, favorable avec recommandation(s), favorable avec réserve(s) qui devra(ont) être obligatoirement levée(s) par le conseil municipal et défavorable (en cas de trop nombreuses réserves ou de réserves non levées).

* rappeler l'historique du PLU (notamment l'annulation du 1er PLU suite à un vice de forme : délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration jugée insuffisamment motivée), l'objet de l'enquête publique ainsi que la suite de la procédure : examen du rapport par les élus pour éventuellement modifier le dossier, enfin approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal.

1ère permanence le 31 juillet : Préalablement à l'ouverture de l'enquête, j'ai vérifié que le dossier papier et celui mis sur le site internet de la commune, étaient en tous points identiques.

Au cours de cette permanence, j'ai reçu **individuellement** : *Mme et M. MAZARÉ, Mme MONTAGNE, Mme Nadine ROBIN, Mme et M. BELCHI, Mme MOSLER et M. HERR, M. Michel CHARIGNON.*

J'ai pris connaissance des remarques qui étaient de 2 ordres :

- pour les 3 premiers : le classement en zone constructible de leurs parcelles
- pour les 3 autres : la remise en cause de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des « Bellons ».

Tous m'ont précisé confirmer ultérieurement leurs propos par courrier.

2ème permanence : le 12 juillet : J'ai accueilli :

- Mme et M. Pierre CHARIGNON (lettre à venir) : classement en zone constructible
- M.PENEL (observation à venir) : prise de connaissance du dossier
- M. DEVISE (membre de l'Association Syndicale Autorisée (ASA) de la Martinette : rappel des droits fondés en titre
- l'ensemble des particuliers rencontrés le 31 juillet qui, comme annoncé, m'ont remis différents courriers qui ont été insérés dans le registre déposé en mairie.

Ce nombreux public présent entre 8h30 et 12h00, m'a conduit à clôturer la permanence à 13h30.

17 août : lettre de Mme et M. Pierre CHARIGNON .

18 Août : inscription sur le registre de l'observation de M. PENEL et lettre de Mme MOSLER -Les Bellons- (insérée dans le registre)

24 août : 2 visites, mais aucune remarque.

25 août : lettre de M. BELCHI -les Bellons- et observation de Mme MONESTIER -les Bellons- (consignée sur le registre).

Pour les tableaux de la 1ère partie, sont identifiés par thème : le(s) nom(s) des rédacteurs et la synthèse des observations.

Pour en faciliter la lisibilité les sigles utilisés sont les suivants :

CDPENAF Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

SCOT : Schéma de Cohérence Territorial du grand Rovaltain

DDT : Direction Départementale des Territoires (en charge de la rédaction de synthèse des avis des services de l'Etat)

VRA : Valence Romans agglo

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

ARS : Agence Régionale de Santé (Délégation Départementale des Territoires de la Drôme)

CD : Conseil Départemental

VRM : Valence Romans Mobilités

CA : Chambre d'Agriculture

Il est à noter qu'à l'exception de la DDT (sur un point), et de la Chambre d'Agriculture (changements de destination de certains bâtiments en zone agricole) l'ensemble des services ont émis un avis favorable au projet de PLU.

Enfin, j'ai estimé pouvoir classer ces observations en deux catégories : **les réserves qui apparaissent en caractères gras et en couleur** et les recommandations, remarques ou simples demandes retranscrites en caractère standard.

Les tableaux de la 2ème partie comportent les colonnes suivantes :

- les numéros des observations qui ont été : soit consignées sur le registre (O), soit transmises par lettre (L) ou par mail
- les localisations
- les noms des rédacteurs
- les numéros de parcelles concernées
- le résumé des observations.

3.5. Clôture de l'enquête.

Après avoir constaté que toutes les lettres et tous les mails transmis avaient été correctement insérés dans le registre, j'ai clôturé et signé le registre d'enquête.

Le dossier d'enquête et le registre m'ont été immédiatement remis afin qu'à l'issue d'un délai de 8 jours, je puisse rédiger le procès-verbal de synthèse.

3.6. Démarches après l'enquête.

12 septembre : conformément à mes engagements, j'ai transmis par mail au secrétariat de mairie, un planning de rencontres avec les particuliers.

14 septembre : rendez-vous sur le terrain.

15 septembre : remise du procès verbal de synthèse au Maire en présence de l'adjoint à l'urbanisme. Concomitamment, une visio conférence avec le bureau d'études chargé du PLU a été organisée.

Le mémoire en réponse du Maire m'a été transmis par mail le 29 septembre, doublé d'un envoi courrier reçu le 2 octobre 2023.

4. EXAMEN DES OBSERVATIONS :

Ce chapitre est divisé en deux parties, chacune comportant plusieurs tableaux qui correspondent à mon PV de synthèse remis au maire le 15 septembre. On en dénombre : 17 dans la 1ère qui reprend les observations formulées par les Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU et 16 dans la seconde qui recense les remarques du public. Un paragraphe supplémentaire concerne ma seule remarque (hors observations déjà retranscrites).

Sont repris à la suite de chaque tableau, les réponses **envisagées** par la commune ainsi que **mes avis**.

TABLEAU 4.1.1.

Thèmes	Rédacteurs	Synthèse
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	<p>CDPENAF</p> <p>SCOT</p> <p>DDT</p> <p>VRA</p> <p>CD</p> <p>CA</p>	<p>- Augmenter la densité minimum pour se conformer aux objectifs du SCOT</p> <p>- réduire le périmètre de l'OAP n°2</p> <p>- justifier les aires de stationnement et les emplacements réservés dans les OAP</p> <p>- ouvrir à l'urbanisation uniquement sous forme d'opération d'ensemble et après la mise en service de la station d'épuration</p> <p>- prendre en compte le risque d'inondation du Bâchassier et de la Lierne (secteur des Bellons)</p> <p>- traduire les différents enjeux d'insertion urbaine des projets</p> <p>assurer la qualité de la future urbanisation</p> <p>préciser : les formes urbaines attendues et les types d'activités souhaitées avec les seuils de surface à ne pas dépasser</p> <p>Réaliser une étude hydraulique spécifique sur les Bellons et préciser le projet public sur cette zone.</p> <p>Demande à être associé aux réflexions</p> <p>Prévoir le désenclavement des parcelles agricoles situées au Nord-Est (OAP n°2)</p>

Réponses envisagées de la commune

La CDPENAF pose la question de la densité en lien avec les OAP prévue au PLU à savoir l'OAP du Pré des Cours (pour une dizaine de logements) et l'OAP des Bellons (pour 4 logements).

Pour ce qui concerne l'OAP du Pré des Cours, si l'appendice en bas d'OAP est supprimée (soit environ 800m²), alors la densité devient de 19 lgts/ha (avec toujours 10 logements minimum sur le secteur). Les densités du SCoT, prévoyant 18 logements par hectare entre 2026 et 2040) sont respectées et même au-delà.

Pour ce qui concerne l'OAP des Bellons, et eu égard à l'ensemble des remarques cumulées des personnes publiques associées et du public, faisant état de problématiques d'accès, de paysage, de qualité de vie, la commune envisage de supprimer cette OAP et la zone AU associée, ce qui par nature lève la réserve de la CDPENAF liée à la question de la densité sur ce secteur.

La commune propose de supprimer l'appendice sud de l'OAP du Pré des Cours (OAP n°2), comme évoqué ci-dessus.

En parallèle de la suppression de l'OAP n°1 des Bellons, la commune envisage de supprimer l'emplacement réservé n°6 à tout proximité, dont l'objectif de création d'une aire naturelle de loisirs comprenait notamment un accès commun avec l'OAP n°1, celle-ci devant accueillir en outre l'espace de stationnement en lien avec cet espace de loisirs.

L'emplacement réservé n°7, inclut dans l'OAP n°2 du Pré des Cours, vient utiliser la localisation de la future zone AU propice à la gestion du stationnement au départ des principaux sentiers touristiques de la commune. La motivation de sa localisation est donc assez explicite.

Les conditions à l'ouverture à l'urbanisation seront précisées dans l'OAP du Pré des Cours, l'OAP des Bellons étant par ailleurs supprimée. En effet, la commune propose de supprimer ce secteur d'urbanisation future, levant ainsi la présente réserve

Les enjeux d'insertion qui semblent être évoqués par l'intercommunalité dans son avis sont :

- l'amélioration de l'entrée de ville,
- les séparations d'usage type habitation et tourisme,
- les types de logements recherchés et les logements sociaux.

La commune veillera à insérer autant que faire se peut des éléments sur ces items.

L'OAP des Bellons étant supprimée, les remarques se concentrent sur l'OAP du Pré des Cours.

En lien avec les enjeux d'insertion, les formes urbaines seront précisées dans la mesure du possible. Les surfaces sont par nature limitées entre les objectifs de logements et les règles inscrites au règlement écrit (implantation, hauteur, volume...)

4 septembre : lettre de Mme et M. DELOBRE -les Bellons- (demande autorisation de passage).

6 septembre : lettre de Mme DUMONT (possibilité d'avoir une habitation liée à l'exploitation agricole)

7 septembre : mail de Mme Christine CHARIGNON : les Bellons et de Mme GUILLON et M. STOBL : couleur des toitures.

3ème permanence : le 8 septembre.

Son venus à cette permanence :

M. ETTEN (registre) : impossibilité d'acquérir la parcelle voisine. **M. ROBIN** (registre) : changement de destination et classement en zone constructible. **M. ROUX** (lettre et registre) : changement de destination et OAP le Pré des Cours. **M. DÉVISE** (lettre) : ASA la Martinette. **M. Michel CHARIGNON** (registre) : les Bellons et ASA de la Martinette. **Mme Nadine ROBIN** (lettre cosignée avec **M. Michel ROBIN** et registre) : OAP le Pré des Cours et sécurité routière. **Mme GRANGIER** (registre) : règlement zone Naturelle). **M. FOUJIER** (registre) : installation photovoltaïque. **M. LEPOUTRE** (registre) : classement différent des parcelles de part et d'autre de la route, notion de dents creuses et zones de circulation piétonne et cycliste. **M. BONNARDEL** (lettre) : faisabilité de son projet. **M. BELCHI** (lettre) : les Bellons et **Mme MOSLER** (2 lettres) : les Bellons.

Compte tenu de l'importance des observations faites sur le dossier il m'est apparu indispensable de proposer à chaque personne rencontrée de procéder avec elle à une visite des lieux concernés.

A ce stade de la rédaction du rapport, je tiens particulièrement à souligner l'excellent accueil que m'ont réservé le Maire et l'Adjoint à l'urbanisme et qui ont mis à ma disposition un local très bien adapté pour recevoir le public en toute confidentialité.

J'adresse mes remerciements à la Secrétaire de mairie pour la mise à jour quotidienne du registre d'enquête, ainsi que pour la gestion du planning établi pour les rencontres avec les particuliers sur le terrain.

Je félicite la personne du bureau d'études choisi par la commune pour la qualité du dossier (complet et explicite) ainsi que pour les précisions apportées lors de la visio conférence du 15 septembre.

La commune répond favorablement à la demande du conseil départemental d'être associé aux réflexions.

L'OAP n°2 intègre dans son périmètre un cheminement public qui la longe sur son flanc sud. La commune propose de sortir ce cheminement du périmètre de l'OAP pour permettre un accès éventuel aux parcelles situées en arrière de l'OAP.

Mon avis : les réponses apportées par la commune sont de nature à répondre à l'ensemble des observations émises par les Personnes Publiques Associées qui se sont manifestées sur ces différents points.

Je note la volonté d'abandonner l'OAP n°1 des Bellons.

Cette suppression envisagée fera l'objet de ma part d'un plus long développement lors de l'examen des observations formulées par le public.

TABLEAU 4.1.2.

Thèmes	Rédacteurs	Synthèse
Enveloppe constructible et consommation d'espace	CDPENAF DDT	Nouveaux logements en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) : évaluer plus précisément le potentiel de logements et le justifier. hameau des Charignons (UA1) : justifier la délimitation, voire créer une OAP. présenter une programmation compatible avec la date de mise en service de la nouvelle STEP.
	DDT	rendre compatible le PLU avec le SCOT et le PLH en cours de révision
	MRAe	justifier le taux de croissance démographique préciser certains choix : secteurs d'urbanisation future, emplacements réservés et bâtiments pouvant changer de destination.

Réponses envisagées de la commune

La CDPENAF et la DDT ont ciblé certains espaces qu'elles ont considérés comme du potentiel de logements non comptabilisé dans le dimensionnement du PLU. Le potentiel identifié comme non décompté en enveloppe urbaine concerne l'ERn°1 qui implique une surface de près de 800m² et qui serait susceptible de recevoir une construction si la commune venait à ne pas faire jouer son droit d'acquisition. Il sera ajouté en conséquence dans la consommation d'espaces. Certains espaces en extension seront également ajoutés car omis initialement. A noter que la parcelle 339 est en zone U mais n'est pas comptabilisée comme une dent creuse car non accessible.

Les ajouts opérés entraînent l'évaluation de 3 logements potentiels supplémentaires en extension (parcelles 827 et 991, partie de parcelle 947 en division parcellaire) mais 4 logements en moins en extension également (OAP des Bellons). Soit un total de nouveaux logements à hauteur de 32 (hors logements vacants et changement de destination).

La zone Ua1 fera l'objet d'une OAP.

Au titre de l'article R151-30 du code de l'urbanisme, il sera inséré sur le zonage, une trame spécifique sur le secteur d'OAP visant à phaser les aménagements de celui-ci et conditionner les constructions à la réalisation de la future STEP.

La commune ne retrouve pas le détail de cette remarque dans les documents. Les problématiques de densité compatible avec le SCoT sur les secteurs stratégiques ont été vus plus avant.

La question du dimensionnement du projet de PLU en termes de volume de logements a été justifiée dans le rapport de présentation et celui-ci est conforme aux objectifs du SCoT et du PLH.

Pour ce qui concerne l'évolution démographique, la commune de Peyrus ne souhaite pas se limiter à une analyse des dix dernières années lorsque globalement sur 5 décennies elle a connu une certaine attractivité. Le projet global vise à faciliter l'accès au logement, à développer les conditions de travail notamment en télétravail, à conforter les activités économiques. Elle souhaite ainsi maintenir le cap vers le rôle que lui confère le SCoT Grand Rovaltain. Avec un taux de variation annuel moyen de -0.26% entre 2008 et 2019, et de 0.97% entre 1999 et 2019, viser un taux intermédiaire pour la prochaine décennie paraît raisonnable, et cohérent avec le projet territorial élaboré par le Scot. Les choix opérés sont justifiés dans le rapport de présentation.

Si la question de l'autorité environnementale porte sur les motivations des choix des secteurs concernés on peut rappeler ou ajouter que :

- Pour les zones Auc (pour rappel la commune propose de supprimer l'OAP des Bellons), les choix sont explicités p278 du rapport de présentation
- Pour les emplacements réservés : les 5 premiers sont créés pour répondre à un besoin précisément localisé (extension de la salle des fêtes, sécurisation d'un croisement routier, élargissement d'une voirie etc).
- Les deux emplacements réservés qui semblent être visés par l'autorité environnementale sont surtout les n°6 et 7. Pour rappel, l'ER n°6 pourrait être supprimé. L'ER n°7, en zone AU, concerne en partie une zone de stationnement, le reste, au vu du schéma d'aménagement des OAP, étant consacré à de l'aménagement paysager.

Il se situe sur une zone de développement futur et vient appuyer comme sécuriser et organiser son développement, ainsi qu'utiliser la localisation de la future zone AU propice à la gestion du stationnement dédié au départ des principaux sentiers touristiques de la commune

- Pour les bâtiments faisant l'objet de changement de destination, ils suivent des besoins identifiés et auxquels le PLU est en mesure de répondre eu égard aux objectifs fixés au PADD et aux contraintes réglementaires et législatives.

Mon avis : Je prends acte des réponses de la commune qui correspondent aux demandes. Je note toutefois que le dossier comporte déjà plusieurs réponses aux interrogations soulevées.

TABLEAU 4.1.3.

Thèmes	Rédacteurs	Synthèse
Eau potable	ARS	améliorer le rendement du réseau
	DDT	justifier la bonne adéquation avec le projet de développement urbain
	MRAe	inscrire dans le règlement les mesures de protection.
Eaux pluviales		intégrer les prescriptions élaborées par l'agglo

Réponses envisagées de la commune

Le PLU n'est pas l'outil pour prendre des mesures en ce sens. Néanmoins la commune prend acte de la remarque.

L'adéquation de la ressource aux besoins futurs est détaillée dans le rapport de présentation p329 à 331.

Sauf erreur, la communauté d'agglomération a posé cette réserve en lien avec la gestion des eaux pluviales.

La commune propose d'intégrer ces prescriptions dans les dispositions générales du règlement écrit.

Il ne revient pas au PLU de poser des restrictions d'utilisation de l'eau potable ou de conditions d'exploitations des activités agricoles.

Mon avis : le PLU n'est effectivement pas l'outil adapté pour résoudre le problème lié à l'amélioration du réseau d'alimentation en eau potable. Toutefois, j'enregistre la réelle sensibilisation de la commune sur ce sujet.

La deuxième partie de la réponse communale, correspond en tous points à la remarque des PPA. L'intégration des prescriptions élaborées par l'agglo fera l'objet d'une réserve de ma part.

TABLEAU 4.1.4.

Thèmes	Rédacteurs	Synthèse
Eaux usées	DDT	présenter une programmation des OAP compatible avec la date de mise en service de la nouvelle STEP.
	VRA	justifier la bonne adéquation avec le projet de développement urbain
	MRAe	prévoir un emplacement réservé pour l'extension de a station d'épuration. mettre en œuvre un échancier des travaux et conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

Réponses envisagées de la commune

La zone d'urbanisation future sera conditionnée à l'extension de la STEP. Sauf erreur, VRa demandait à ce que la zone d'extension de la STEP soit placée en emplacement réservé à destination de VRA afin de garantir sa faisabilité. La commune souhaite accéder à cette demande.

La zone d'urbanisation future sera conditionnée à l'extension de la STEP.

Mon avis : La commune s'engage à répondre favorablement aux demandes des PPA. Avis favorable.

TABLEAU 4.1.5.

Thèmes	Rédacteurs	Synthèse
Centre Technique Municipal	CDPENAF DDT	créer une OAP

Réponse envisagée de la commune : Une OAP sera insérée sur la zone Ua1 tel que demandé.

Mon avis : Je note que la commune s'engage à répondre favorablement à la demande des PPA.

TABLEAU 4.1.6.

Thèmes	Rédacteurs	Synthèse
Ancienne station service	DDT VRA	soit réduire la zone, soit créer une OAP. Créer une zone spécifique

Réponse envisagée de la commune

Le classement en zone Uc permet d'ouvrir les champs du possible sur la requalification de ce site, qui pourrait accueillir un point d'accueil touristique ou un point de vente.

Cette zone n'est pas réduite puisque comptabilisant sur cette parcelle une division parcellaire dimensionnée sur 1 logement comme demandé par la CDPENAF. L'entrée de ville sera traitée à travers l'OAP du Pré des Cours. Une OAP ne semble ainsi pas nécessaire vu la configuration des lieux et les objectifs associés.

Mon avis : Je souscris totalement aux réponses de la commune. La création d'une OAP est inopportune.

TABLEAU 4.1.7.

Thèmes	Rédacteurs	Synthèse
Risques naturels et technologiques	DDT	retrait/gonflement d'argile et mouvements de terrain : compléter les dispositions réglementaires. inondation : compléter de façon claire et lisible le règlement
	MRAe	prendre en compte l'aléa feux de forêt et mettre en oeuvre les mesures relatives du risque de pollution.

Réponses envisagées de la commune

La DDT évoque la question du risque « retrait-gonflement des argiles » (p13 de son avis) pour compléter le rapport de présentation (il ne s'agit donc pas sauf erreur de dispositions réglementaires). Cela sera fait.

La DDT s'inquiète de la bonne information du risque inondation dans le cadre du PLU à l'attention des pétitionnaires et du service instructeur. Notamment la DDT souhaite que les clauses rappelant les documents opposables (PPRi) soient rappelées à chaque chapeau de zone. Or les dispositions générales ont bien vocation à recenser les dispositions opposables à toutes les zones, sans que l'ensemble de celles-ci ne soient rappelées dans tous les chapitres.

Ensuite, la DDT souhaite que le PPRi soit reproduit sur le plan de zonage, dans l'ensemble de ses zones (et non seulement les secteurs inconstructibles) et en tant qu'élément prescriptif (et non seulement informatif). Néanmoins la commune souhaite maintenir sa présentation actuelle pour les raisons suivantes :

- Le PPRi est une servitude et s'impose ainsi par ce biais aux pétitionnaires, elle est annexée en tant que telle au PLU et rappelée dans les dispositions générales du règlement écrit ;
- Il ne constitue pas néanmoins un élément prescriptif du PLU lui-même. Document indépendant, s'il venait à être modifié alors qu'intégré dans les prescriptions du PLU, ce dernier se verrait obligé d'engager une procédure de modification.

Concernant le feu de forêt, la commune est classée à risque faible pour les incendies de forêt du département de la Drôme par l'arrêté préfectoral du 2 janvier 2008. Ceci implique qu'elle n'est pas soumise aux règles relatives au débroussailllements inscrites à l'arrêté préfectoral du 26 février 2013 réglementant l'emploi du feu et le débroussaillage dans le cadre de la prévention des incendies de forêt. Le règlement renvoie à ce dernier dans son titre 1 article 3, portant ainsi à la connaissance des pétitionnaires documents auxquels se référer et respecter pour la réalisation de certaines activités et travaux.

- En ce sens, le PLU a un impact positif sur l'aléa fort à très fort identifié sur la commune, étant donné que l'ensemble des zones U et AU en sont exclues, que le règlement rappelle les règles applicables. Seuls certains changements

Mon avis

La réponse envisagée de la commune est parfaitement correcte : il me paraît notamment superfétatoire que les problèmes de risques d'inondation soient rappelés dans chacune des zones. En effet, leurs mentions dans les dispositions générales du PLU sont suffisantes. Tout au plus, le caractère de chaque zone soumise à ces risques pourrait être complété en rappelant le n° de la disposition générale correspondant.

Pour le feu de forêts, le rappel est correctement mentionné dans le règlement écrit du PLU.

TABLEAU 4.1.8.

Thèmes	Rédacteurs	Synthèse
Activités économiques	DDT	recueillir l'aval de Valence-Romans agglomération et du SCOT et rédiger un règlement plus restrictif.

Réponses envisagées de la commune : Les avis sont demandés dans le cadre de la procédure post arrêt.

Mon avis : je prends acte de la réponse de la commune qui répond parfaitement à la demande.

TABLEAU 4.1.9.

Thèmes	Rédacteurs	Synthèse
Habitat	VRA SCOT	compléter et/ou modifier la rédaction du PADD : - prévoir une diversité des typologies des logements - prendre en compte la mixité sociale prévue dans le SCOT

Réponses envisagées de la commune : Les enjeux évoqués semblent relatifs aux séparations d'usage type habitation et tourisme, les types de logements recherchés et les logements sociaux dans les secteurs stratégiques. La commune veillera à insérer autant que faire se peut des éléments sur ces items. En revanche il n'est pas demandé de modifier le PADD en ce sens, qui permet déjà ce type de complément.

Mon avis : la commune répond correctement à cette demande.

TABLEAU 4.1.10.

Thèmes	Rédacteurs	Synthèse
Voirie	C.D.	<p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à être associé : aux projets d'aménagements envisagés sur ou à proximité des routes départementales (RD 68 et 262) - de compléter le règlement écrit et graphique en matière de : création d'accès (trapèzes), marges de recul et largeurs de plate forme des routes départementales.

Réponse envisagée de la commune : La commune respectera bien entendu la demande d'association du Département aux réflexions sur les projets d'aménagement.
 Le règlement écrit précise dans ses dispositions générales / dispositions applicables à l'ensemble des zones, au paragraphe 2.7. que « Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être appliqué ». Cela répond d'ores et déjà à la demande.

Mon avis : la commune répond correctement à ces demandes

TABLEAU 4.1.11.

Thèmes	Rédacteurs	Synthèse
Stationnement	VRM	revoir les normes de stationnement pour les constructions nouvelles et les réhabilitations.

Réponse envisagée de la commune : Les modifications demandées seront opérées

Mon avis : la commune répond correctement à cette demande

TABLEAU 4.1.12.

Thèmes	Rédacteurs	Synthèse
Déplacements	ARS	sécuriser et assurer le maillage des modes de déplacements doux

Réponse envisagée de la commune

L'ARS vise principalement le maillage en mobilité douce vers les bâtiments publics de la commune. L'OAP n°2 prévoit un cheminement piéton ou cyclable à créer pour connecter la voie communale des Chichats. Ces cheminements permettent de mailler vers les voies principales et d'élargir les déplacements hors commun.

Mon avis : le PLU répond déjà à cette demande

TABLEAU 4.1.13.

Thèmes	Rédacteurs	Synthèse
Déchets	VRA	Demande à être consultée pour tout projet

Réponse envisagée de la commune : La commune reçoit favorablement cette demande.

Mon avis : la commune répond correctement à cette demande.

TABLEAU 4.1.14.

Thèmes	Rédacteur	Synthèse
Environnement	MRAe	<p>Prise en compte de l'environnement dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - justifier les choix retenus au regard de la loi climat et résilience (zéro artificialisation nette à l'horizon 2050), - identifier des secteurs pour l'implantation d'énergies renouvelables, - engager des actions pour atténuer et s'adapter au changement climatique (protection de la qualité de l'eau et baisse de la consommation). - compléter le PLU avec un bilan carbone. - biodiversité et milieux naturels : justifier l'analyse de l'état initial de l'environnement et la bonne adaptation avec les enjeux communaux - zones humides : compléter la rédaction de l'article qui leur est consacré

Réponses envisagées de la commune

- La justification des objectifs démographiques est complétée plus avant.
- Pour ce qui concerne la consommation d'espaces et les objectifs de logements correspondants, le PLU se rend compatible avec le SCoT opposable.
- Pour ce qui concerne les stationnements, le règlement écrit prévoit déjà en zone AU (secteurs comprenant les principaux projets de stationnement) que « Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. ». Néanmoins la commune accède à la demande d'aller plus loin et d'imposer un revêtement perméable pour les stationnements en zone AU.

- En termes de densité des constructions, le PLU prévoit des densités de constructions compatibles avec celles prévues au SCoT du Grand Rovaltain, qui sont par ailleurs supérieures à celles de la décennie passée (évaluée à 12.5lgts/ha contre 16.5lgts/ha dans le projet de PLU, ce qui est une densité relativement conséquente en commune rurale).

- L'identification de secteurs favorables à l'implantation d'énergies renouvelables est une faculté pour le PLU (article L152-42-1 du code de l'urbanisme). La législation (loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables) prévoit que la définition de ces zones suive un calendrier prenant fin au premier semestre 2024 finalisée par un avis du comité régional de l'énergie. La commune n'a donc pas à ce jour l'obligation d'identifier ces secteurs, et d'autre part intégrer ce type de démarche dans le cadre du PLU arrêté paraît prématuré au regard des procédures parallèles, et inadapté.

- La MRAE visait plus particulièrement la protection de la ressource en eau vis-à-vis des pratiques agricoles. En termes de quantité, il ne revient pas au PLU de poser des restrictions d'utilisation de l'eau potable. En termes de qualité, le PLU respecte scrupuleusement les rapports des hydrogéologues. Globalement, les PLU ne disposent pas des outils permettant de quantifier ses impacts d'une part et de véritablement agir d'autre part sur l'atténuation et l'adaptation au changement climatique (confère pages 333 et 334 du PLU qui reprend cette problématique)

- Si la commune est consciente des enjeux contemporains sur l'impact carbone et souhaite œuvrer autant que possible vers une diminution de l'émission des gaz à effet de serre, il n'est pas scientifiquement ni légitimement possible d'établir un bilan carbone pouvant résulter de ses prescriptions. En effet, s'il régit le droit des sols de manière théorique, l'utilisation réelle de ceux-ci reste inconnue. Parmi les destinations autorisées, lesquelles seront choisies sur chaque parcelle, quelles parcelles seront construites, quelles constructions réhabilitées, etc. Si 2.3ha sont évalués en consommation foncière, le devenir des dents creuses, des divisions parcellaires, des secteurs à urbaniser n'est d'une part pas figé, et d'autre part l'urbanisation d'une parcelle n'entraîne pas son entière imperméabilisation. Des espaces verts sont imposés (par les règles d'implantation, d'emprise au sol, de traitement des espaces non bâtis...). Appliquer un ratio d'émission de gaz à effet de serre par hectare potentiellement consommable mais ne correspondant pas à une surface future imperméabilisée ne semble pas approprié. Il n'est donc pas du ressort du PLU de dégager un bilan carbone, notion applicable à un projet techniquement défini.

- La partie méthodologique spécifique à l'analyse de l'état initial et de l'évaluation environnementale du projet de PLU sur le volet écologie et biodiversité sera complétée afin de détailler le déroulement des inventaires de terrains et leur rôle dans l'élaboration d'un état initial pertinent et la définition des enjeux environnementaux. Une analyse des effets du projet de PLU sur les secteurs aménageables (zone U et AU) est présentée en page 311 ; les secteurs aménageables de la commune impactent des milieux naturels dont les enjeux sont évalués comme faibles et non favorables à la présence d'espèce patrimoniale protégée ou à enjeu de conservation important.

Les effets du projet de PLU ont donc été analysés et évalués comme faibles au regard de ces secteurs. Les mesures « ERC » proposées nous semblent donc adaptées au regard de l'état initial de l'environnement. Les secteurs à plus forts enjeux écologiques sont évités et pour certains protégés, de même pour les secteurs à enjeux modérés et les habitats d'espèces patrimoniales.

- Pour la rédaction de l'article correspondant aux zones humides, nous ne retrouvons pas la remarque de la MRAE précisément sur les zones humides.

Mon avis : la commune a parfaitement répondu à ces demandes. Certains points étant déjà prévus dans le PLU, en particulier en ce qui concerne : les stationnements, la densité (Le PLU doit effectivement respecter la compatibilité et non pas la conformité avec le SCOT).

TABLEAU 4.1.15.

Thèmes	Rédacteurs	Synthèse
Zones A et N	CA et VRA	1° Changement de destination : - apporter des précisions sur les parties de bâtiments concernées (plan cadastral, photos, pictogrammes différents selon la nature du changement de destination)
	CA	- préciser les conditions permettant la changement de destination - avis défavorable pour : C1, C8 - nécessité de programmer une réunion des PPA post enquête et avant approbation pour : C3, C4, C5, C6 et C7
	CDPENAF	2° Règlement écrit : compléter et/ou de modifier - l'extension des construction à usage d'habitation - la hauteur au faîtage - la qualité architecturale des bâtiments - la définition des annexes - remplacer interdictions par préconisations

Réponses envisagées de la commune

La commune accédera à cette demande de précisions sur les parties de bâtiments concernés et d'identification différente selon les destinations envisagées.

La commune propose de réaliser une visite de terrain avec la chambre d'agriculture pour s'éclairer mutuellement sur les changements de destinations, leurs motivations et leurs conditions. La commune réalisera les modifications demandées lorsque le règlement ne répond pas déjà aux éléments invoqués.

Mon avis : la commune répond parfaitement à ces demandes. Toutefois, le changement de destination des constructions situées en zone N et A étant un enjeu important, il appartiendra à la commune de rencontrer la chambre d'agriculture pour connaître sa position sur ce sujet. Ce point fera l'objet d'une réserve dans mes conclusions (document n°2).

TABLEAU 4.1.16.

Thèmes	Rédacteurs	Synthèse
Zone agricole	CA	- modifier la carte des terrains à forte valeurs agronomiques, la localisation des pelouses sèches et la légende de la carte géologique - compléter et/ou modifier le règlement écrit (interdictions, autorisations sous conditions, règles d'implantation, habitations nécessaires à l'exploitation)

Réponses envisagées de la commune

Les modifications demandées seront opérées.

Les corrections suivantes seront faites :

- L'article 1-A sera modifié comme demandé - Sera ajouté à l'article 3-A (et 3-N) que les destinations d'équipements collectifs sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Le 1er alinéa de la page 84 sera modifié comme suit : « Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréés sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site » La commune ne souhaite pas cependant ajouter la condition de groupement cohérent des bâtiments agricoles sauf exception dûment justifiée, cela posant une condition dont l'exception requiert une forme de subjectivité ; ni retirer la condition du respect de la qualité paysagère du site, car la commune souhaite que les projets agricoles présentent bien une qualité d'insertion paysagère. - Le mot « nécessaires » remplacera le mot « liées » au 3e alinéa de la p 84. En revanche et comme pour les changements de destination, les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation (article L151-11 et 12), la commune souhaite maintenir, pour les constructions à usage d'habitation, la condition relative à ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - Pour les changements de destination, le règlement reprendra la formulation exacte du code de l'urbanisme, à savoir leur autorisation dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Mon avis : la commune répond à cette demande. Les modifications demandées doivent être prises en compte. **Ce point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions (document n°2).**

TABLEAU 4.1.17.

Thèmes	Rédacteurs	Synthèse
Autres	ARS DDT VRA MRAe	<ul style="list-style-type: none"> - ambroisie : mentionner les moyens de lutte contre la prolifération - logements vacants : l'objectif de résorption pouvait être plus ambitieux servitudes : intégrer le plan actualisé de la zone AS1 - salle des fêtes : justifier l'extension - rapport de présentation et ou PADD : informations à inclure concernant : <ul style="list-style-type: none"> les chemins de randonnée, le Plan Paysage "Raye et Monts du Matin", le diagnostic filière bois la gestion des déchets. - dispositif de suivi proposé : détailler ce dispositif

Réponses envisagées de la commune.

La mention de l'arrêté « ambroisie » sera faite dans le rapport de présentation.

L'objectif de résorption de 4 logements vacants à l'échelle du PLU peut paraître peu ambitieux mais la commune souhaite rester réaliste sur les occurrences réelles de remise en marché de ces logements.

Le plan actualisé sera intégré en annexe.

Il s'agit davantage d'une volonté de confortement de l'espace dédié à la salle des fêtes que d'extension du bâtiment ; l'idée étant de maintenir un espace attenant qui soit cohérent avec l'utilisation de la salle elle-même (espace libre de construction afin d'éviter les nuisances, espaces d'aération etc).

La commune ne retrouve pas dans l'avis de la MRAE les remarques liées à ces items et présente par conséquent des difficultés pour y répondre.

Les indicateurs de suivi sont assez détaillés comme le relève l'autorité environnementale. La demande de précision sur les chiffres constituant l'état zéro des indicateurs ne peut être inséré au PLU car doivent être précisés par les services concernés au moment de l'approbation du PLU

Quant à la question d'insérer des mesures adaptables en cas d'impact négatif imprévu, il semble que le PLU soit déjà dans cette optique. Néanmoins on pourra le compléter en ce sens avec des indicateurs portant sur la gestion des déchets et l'assainissement

Mon avis : la réponse de la commune est correcte sur tous les points soulevés. Je note l'ambition réaliste de la reprise des logements vacants, qui sur un plan théorique peut être considérée comme insuffisante, mais qui sur le terrain est très difficile à mettre en œuvre car totalement dépendante de la volonté des propriétaires.

Pour l'ambroisie, bien que sans lien direct avec le PLU, le rappel de l'arrêté préfectoral dans le volet environnement du rapport de présentation, me paraît indispensable pour sensibiliser les particuliers dans la lutte contre ce fléau de santé publique.

Ce dernier point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions (document n°2).

TABLEAU 4.2.1.

n°	Localisations	Noms	N° Parcelles	Synthèse des remarques et/ou demandes
L7, L9, L9 bis, L9 ter	OAP "les Bellons"	Mme MOSLER et M. HERR	A 771, 456 et 459	Dénoncent : - malgré de nombreuses demandent de renseignements, l'absence de réponse de la part de la mairie. - la période retenues pour l'enquête
L1, L2, L6, L8 et L8 bis		Mme et M. BELCHI	725, 769, 775 et 777	- la fermeture de la mairie le 14 août et la semaine du 21 au 25 - lors de la concertation, le manque d'égalité de traitement entre les différentes constructions impactées par le projet (1 seule zone tampon prévue au Sud). Soulèvent : - la dégradation des conditions d'habitations actuelles (ensoleillement? vues...) - la qualification d'extension (et non pas de "dent creuse") de l'opération considérée comme une "extension" et non pas en tant que "dent creuse" - les problèmes liés à sa localisation : accès (étroitesse et incohérence entre les différents documents), dénivelé, présence d'un ruisseau, voie douce incompatible avec PPRi - la suppression d'une parcelle agricole - la création d'une zone de loisirs non techniquement justifiée - le nombre de constructions envisagées (priorité doit être donnée aux réhabilitations des constructions existantes).

O.7		M; Michel CHARIGNON	483	<p>Demandant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de maintien : la révision de l'OAP et la nécessité d'être associés aux réflexions préalables au projet - de rencontrer le commissaire enquêteur sur le terrain - le respect des législations environnementales
O.3		Mme MONESTIER	867 et 453	<p>Demande : le maintien du caractère agricole de la parcelle</p> <p>Soulève : la nécessité de préserver la tranquillité du village (parking prévu pas judiciaire)</p>
L1 et L10		Mme et M. DELOBRE	487,49	<p>Soulève :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'obligation d'avoir une pompe de relevage pour la collecte des eaux usées - l'étroitesse de l'accès - la nécessité de prévoir un corridor vert
L18		Mme Christine CHARIGNON		<p>Demandant : La possibilité d'avoir un accès à leurs parcelles sur la parcelle 483 classée en emplacement réservé n°6</p> <p>Remet en cause : le tracé de l'OAP et l'accès aux parcelles 487 et 488</p>

Réponses de la commune :

La commune a réalisé l'ensemble des obligations d'information et de concertation en lien avec la procédure de PLU. Au-delà, les pétitionnaires qui le souhaitent ont été reçus personnellement par un élu et ont récupéré l'intégralité des documents du PLU tels qu'existant au jour de la rencontre.

L'enquête publique, dont la tenue doit être réalisée à une étape précise du PLU, a dû être programmée en août, et de ce fait, la commune a volontairement prolongé la durée de celle-ci d'une semaine sur le mois de septembre, allant au-delà de l'obligation légale de 1 mois.

Enfin la mairie n'était pas fermée le 14 août, et concernant la semaine du 21 au 25 août, sa fermeture a été compensée par une permanence tenue spécifiquement pour l'enquête publique.

La commune prend acte de ces contributions et propose, en lien avec ces remarques et celles des personnes publiques associées, de supprimer l'OAP des Bellons, ainsi que l'emplacement réservé n°6 juxtaposé, et ainsi de reclasser l'ensemble de ce périmètre (ancienne zone Auc et ERn°6) en zone A.

Ces échanges ont permis en effet d'entrevoir les difficultés techniques, humaines, économiques et sociales de ce projet, dans toute ses composantes, et en parallèle de dégager une erreur d'appréciation concernant la parcelle 483, initialement classée en zone N, mais semblant, au vu de ses caractéristiques, davantage relever d'une zone agricole.

Mon avis sur ces observations :

Au sujet de l'information et de la concertation : étant donné que des réunions publiques ont été organisées, qu'un bilan de la concertation très complet a été rédigé, que l'enquête publique s'est déroulée sur une période de 40 jours et que les particuliers ont eu communication des documents lorsqu'ils l'ont souhaité, j'estime que cette remarque est totalement infondée. L'incompréhension vient peut-être du fait que seul le dossier arrêté par le conseil municipal (et donc celui qui est soumis à l'enquête) revêt un caractère officiel. Tous les documents antérieurement rédigés, n'ont donc été que provisoires.

Concernant la contribution à l'enquête des pétitionnaires : de nombreux courriers très documentés ont été versés à l'enquête. Ces analyses (notamment celles de Mme et M. Belchi et de Mme Mosler/M. Herr) m'ont permis de constater leur motivation pour se positionner contre l'OAP. Enfin, il est à noter que j'ai rencontré ces personnes lors de (quasiment) mes trois permanences.

Sur l'OAP proprement dite : le 14 septembre, pendant environ une heure, j'ai rencontré sur place, tous les particuliers cités dans le tableau ci-dessus (à l'exception de Mme Christine Charignon). J'ai ainsi pu mieux apprécier la situation réelle du terrain et prendre conscience des contraintes liées à ce site.

Ce sont :

- la bonne valeur agricole de la parcelle 483
- la topographie des lieux : les parcelles sont situées en contrebas de la rue, ce qui nécessitera la réalisation d'une station de relevage pour raccorder les futures constructions au réseau d'assainissement collectif. Cet équipement qui peut s'avérer relativement coûteux ne permettra l'implantation que de 4 habitations supplémentaires.
- L'accès : la circulation des véhicules induite par le programme envisagé (4 habitations, parking, zone de détente et de loisirs) ne pourra être sécurisé sans la réalisation d'un accès confortable, donc relativement conséquent. Or, l'étroitesse de la rue et la topographie des lieux, pourrait nécessiter la démolition de la construction située à l'entrée de la zone.
- la zone inondable : Valence-Romans-Agglomération demande que soit réalisée une étude hydraulique (relativement onéreuse) préalablement à tout aménagement.

Quant à la gêne pour les constructions existantes : je pense qu'en concertation avec les résidents lors des réflexions préalable à tout aménagement, il aurait été possible de minimiser les inconvénients potentiels notamment : en limitant la hauteur des nouvelles constructions, la création d'une trame verte, l'aménagement d'un parking sans artificialisation du sol.

Ma conclusion : bien qu'identifié en tant de dent creuse (seules parcelles encore non bâties insérées dans l'enveloppe urbaine) ce qui va dans le sens des préoccupations de l'État, ce secteur me paraît toutefois difficilement viable tant d'un point de vue technique qu'économique.

Ce point fera l'objet d'une réserve dans mes conclusions (document n°2).

Pour ce qui est de l'observation de Mme et M. Delobre, je comprends les difficultés d'accès à leur parcelle pour réaliser les travaux de mise aux normes de leur installation d'assainissement. Si l'emplacement réservé initial au bénéfice de la commune avait été maintenu, les discussions auraient eu lieu avec la collectivité. Sans emplacement réservé, il s'agit de négociations entre particuliers que le PLU n'est pas à même de résoudre.

TABLEAU 4.2.2.

n°	Localisations	Noms	N° Parcelles	Synthèse des remarques et/ou demandes
L16	OAP "le Pré des Cours"	N.ROBIN, M. ROBIN et. M. ROUX Nadine ROBIN		Demandent à être associés aux réflexions préalables au projet Considère : l'OAP imprécise et ne prévoit pas le désenclavement des parcelles agricoles riveraines.

Réponses de la commune : La commune prend acte de la demande d'association aux réflexions et veillera de manière générale à associer le public aux réflexions préalables à l'aménagement du secteur du Pré des Cours.

A noter que la parcelle B746 ne devrait plus être impactée par l'OAP puisque la commune envisage de supprimer l'appendice descendant sur cette parcelle

Mon avis sur ces observations : Avis favorable. Je considère les demandes parfaitement recevables. Le désenclavement des parcelles voisines devra être prévu dans le schéma d'aménagement de l'OAP.

Ce point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions (document n°2).

TABLEAU 4.2.3.

n°	Localisations	Noms	N° Parcelles	Synthèse des remarques et/ou demandes
L4	La serrure	Mme MONTAGNE	372 et 383	Note que des parcelles à statut identique (construites), sont classées dans 2 zones différentes : Urbaine et Naturelle Demande le classement en zone constructible des 2 parcelles : - attenante à une parcelle déjà construite - accès sur la rue principale et non pas sur la RD68 - projet de canalisation d'eau - parcelle antérieurement constructible - souhaite vendre, pour partie la parcelle 372 (1 voire 2 constructions)

Réponse de la commune : La commune ne peut accéder à cette demande car le secteur se trouve en discontinuité au regard de la loi montagne et ne peut ainsi accueillir de nouvelles constructions sauf exceptions légales (règlement de la zone N).

Mon avis sur cette observation : je considère que cette parcelle qui n'a pas de valeur agricole et située très proche de constructions existantes, pourrait être incluse dans une zone constructible englobant les parcelles bâties. Ce qui, en l'état actuel de l'application stricte de la loi montagne par les services de l'État, *n'est réglementairement pas envisageable*.

TABLEAU 4.2.4.

n°	Localisations	Noms	N° Parcelles	Synthèse des remarques et/ou demandes
O.11	Les Monerons	M.ETTEN	540	Soulève : le problème rencontré pour acquérir la parcelle voisine
L5 a et b		Mme Nadine ROBIN	681	Demande que la totalité de la parcelle 681 soit classée en zone constructible : - décroché surprenant par rapport aux parcelles voisines - implantation d'une future habitation en meilleure harmonie avec la plupart des habitations voisines : recul par rapport à la route, meilleure intégration climatique (1er niveau arrière enterré et ensoleillement).

Réponses envisagées de la commune : Le problème soulevé par M. Etten n'a pas de lien avec la procédure soumise à enquête publique.

Pour la parcelle 681, la commune propose de la découper de manière à relier le coin de la parcelle B873 avec celui de la parcelle B894. Cela ajoute environ 650m² en zone Uc. Cela implique également, au vu des règles d'implantation en zone Uc, un potentiel de densification de 1 logement supplémentaire, qui sera ajouté au dimensionnement du PLU.

Mon avis sur ces observations : je souscris aux deux réponses de la commune avec pour partie un *avis favorable* à la 2ème demande.

TABLEAU 4.2.5.

n°	Localisations	Noms	N° Parcelles	Synthèse des remarques et/ou demandes
L3	Les Condamines	Mme et M. MAZARÉ	141 et 142	Demandent le classement en zone constructible des deux parcelles : - proximité du village et d'autres habitations - non cultivées - dernière demande de certificat d'urbanisme : avis favorable

Réponse envisagée de la commune : la parcelle A141 et une partie de la parcelle A142 sont en zone rouge au PPRi. Par ailleurs, ces parcelles sont situées en discontinuité de l'urbanisation existante, la commune ne peut donc accéder à cette demande. L'obtention d'un CU antérieur n'a pas d'effet juridique sur le classement de la parcelle

Mon avis sur cette observation : je confirme la réponse de la commune, d'autant plus que, comme analysé sur le terrain avec les propriétaires, le certificat d'urbanisme est devenu caduque et qu'il ne s'agissait que d'un CU informatif. **Avis défavorable.**

TABLEAU 4.2.6.

n°	Localisations	Noms	N° Parcelles	Synthèse des remarques et/ou demandes
0.1	Les Charignons	M. PENEL	830	Demande que la totalité de la parcelle soit classée en zone constructible.
			134	Demande la possibilité de construire un bâtiment : parcelle non agricole et qui sert (depuis 40 ans) de parking pour la clientèle.
L17		M. BONARDEL		Demande : confirmation de la faisabilité de son projet de construction (transformation, vente de produits à la ferme) : PC déposé le 26.06.23

Réponses de la commune :

Parcelle la 830 : la commune accède à cette demande, cela n'impliquant aucun potentiel de densification supplémentaire et n'intervenant pas sur des terres à enjeux agricoles, naturels ou forestiers.

La parcelle B134 se situe en zone agricole. Elle peut donc accueillir un bâtiment en lien avec l'activité (y compris des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).

Pour M. Bonnardel : Il semble que cela réponde à sa demande. Le PC ayant été autorisé, les droits seront créés à partir de la fin des recours et il sera possible de réaliser le bâtiment.

Par ailleurs, le règlement prévoit que l'extension ou la réhabilitation d'une construction existante ne correspondant pas à une destination ou sous-destination autorisée en Ua sont possibles à condition de ne pas générer de nuisance, de pollution ou de risque pour la population. Ce qui impliquerait que cette construction, considérée comme « existante » au PLU, pourrait s'étendre

Mon avis : compte tenu des réponses de la commune, j'émet un *avis favorable* à ces demandes.

TABLEAU 4.2.7.

n°	Localisations	Noms	N° Parcelles	Synthèse des remarques et/ou demandes
O.2	Les Thuillères	M. PENEL	655	Demande que son fils puisse y construire un hangar agricole de stockage

Réponse de la commune

La parcelle est classée en zone agricole et est donc soumise aux règles correspondantes. Par ailleurs le bâtiment fait l'objet d'un changement de destination autorisé vers la destination « commerce et activité de services » Néanmoins les changements de destination seront visités sur le terrain avec la Chambre d'agriculture et pourront être amenés à évoluer avant approbation.

Mon avis sur cette observation : la demande est légitime, mais un accord ne pourrait être donné que postérieurement à la rencontre avec la Chambre d'Agriculture.

TABLEAU 4.2.8.

n°	Localisations	Noms	N° Parcelles	Synthèse des remarques et/ou demandes
L15	Village	M. MATTERA	421,422,423	Demande : le classement en zone constructible.

Réponse envisagée de la commune

La commune propose d'accéder à cette demande, qui paraît accessible au vu de l'enclavement de ces parcelles entre des zones urbaines, mais uniquement pour les parcelles A421 et 423. En effet, cela permet de limiter l'extension demandée à un potentiel supplémentaire d'une seule construction et de rester cohérent avec le projet de territoire. Etant donné la configuration des parcelles et des constructions alentours, la commune propose de rattacher ces deux parcelles à la zone Ua pour une meilleure cohérence urbaine.

Mon avis sur cette observation : cette parcelle est située en continuité de la partie urbanisée. Je souscris entièrement à l'avis de la commune qui vise à réduire la superficie demandée. **Avis favorable.**

TABLEAU 4.2.9.

n°	Localisations	Noms	N° Parcelles	Synthèse des remarques et/ou demandes
O. 4	La Martinette	M. ROBIN	818	Demande : la possibilité de transformer le hangar en habitation

Réponse envisagée de la commune

La commune ne peut accéder à cette demande dans la mesure où cela demande que le bâtiment soit identifié en tant que changement de destination, ce dernier devant être soumis à la CDPENAF dans le cadre du PLU.

Mon avis sur cette observation : je prends note de l'aspect réglementaire de la réponse de la commune.

TABLEAU 4.2.10.

n°	Localisations	Noms	N° Parcelles	Synthèse des remarques et/ou demandes
O.9	Le Gât	M. FOUJIER		Demande : la possibilité d'implanter du photovoltaïque
O.5		M. ROBIN	108	Demande : le classement en zone constructible (en totalité ou partie)

Réponses envisagées de la commune

Les installations photovoltaïques sont particulièrement réglementées. En tant que telles, elles ne peuvent être implantées en zone agricole sans faire l'objet d'une étude de discontinuité au titre de la loi montagne (article L122-7 du code de l'urbanisme), étude qui doit intervenir en amont de l'enquête publique. Néanmoins les installations d'agrivoltaïsme visées par l'article L111-27 du même code peuvent être réalisées sur des parcelles agricoles, mais devront répondre à des conditions strictes (article L314-36 du code de l'énergie notamment).

La parcelle B108 ne peut être classée en zone constructible car se situe en discontinuité (loi montagne) et implique une étude spécifique.

Mon avis sur ces observations : identique à celui de la commune : compte tenu de la réglementation en vigueur (loi montagne), le projet de photovoltaïque semble difficile à mettre en œuvre. J'émet donc un avis *très réservé* à cette observation. Mon *avis est défavorable* pour ce qui est de la 2ème demande.

TABLEAU 4.2.11.

n°	Localisations	Noms	N° Parcelles	Synthèse des remarques et/ou demandes
L12	Fond de Rouzas	M. et Mme Pierre CHARIGNON	597	Demandent : le classement en zone constructible Remettent en cause les arguments déjà évoqués par la commune : non continuité avec un hameau, caractère planté, absence de desserte par les réseaux (eau potable, eaux usées et électricité)

Réponse envisagée de la commune : la parcelle se situe en dehors de toute zone urbaine, en discontinuité, et ne peut donc être considérée comme constructible.

Mon avis sur cette observation : malgré les arguments avancés par les pétitionnaires, je souscris entièrement à l'avis de la commune : **avis défavorable.**

TABLEAU 4.2.12.

n°	Localisations	Noms	N° Parcelles	Synthèse des remarques et/ou demandes
O.8	Le Ban du Conseil	Mme GRANGIER	A 623 et 273	Constata : l'absence sur le plan de 2 abris de jardin construits Dénonce : les restrictions liées à l'extension des habitations en zone naturelle

Réponse envisagée de la commune : le cadastre sera vérifié lors de l'approbation. Les restrictions concernant les extensions et annexes en zones A et N sont pour partie la résultante de dispositions législatives, que la commune retranscrit dans son PLU en vue d'encadrer les constructions de manière à permettre des insertions architecturales et paysagères cohérentes avec les typologies de la commune et respectueuses des sites.

Mon avis : la réponse apportée par la commune à ces deux constats, me convient parfaitement.

TABLEAU 4.2.13.

n°	Localisations	Noms	N° Parcelles	Synthèse des remarques et/ou demandes
O.10	Mayousse	M. LEPOUTRE	356	S'étonne : de ne pas voir classées les parcelles situées de part et d'autre de la route en zone constructible

Réponse envisagée de la commune : les constructions ne se situent pas en enveloppe urbaine, ni en extension de celle-ci, et sont donc considérées dans une zone naturelle. Cette dernière ne signifie pas un espace vierge de toutes constructions. Elle représente un secteur où l'urbanisation y est fortement contrainte, participant à un réseau plus large de maillage naturel de la commune.

Mon avis : je considère que l'argumentation de la commune sur ce constat, est en tous points correcte.

TABLEAU 4.2.14.

n°	Localisations	Noms	N° Parcelles	Synthèse des remarques et/ou demandes
L13 a et b	La Lozière	M. ROUX	384	Demande : la possibilité de transformer le hangar en habitation

Réponse envisagée de la commune : Confère la réponse à la remarque O4.

Mon avis : cette observation comporte deux volets : l'un concerne l'aménagement d'un hangar attenant à une habitation, la réponse peut donc être trouvée dans le règlement écrit (extension d'une habitation) et le second s'applique à une construction qui, si elle n'est actuellement pas occupée, présente tous les aspects d'une ancienne habitation. Ce cas peut être réglé après visite de la chambre d'agriculture (sans passer par l'examen de la CDPENAF). **Mon avis est donc favorable** à cette demande.

TABLEAU 4.2.15.

n°	Localisations	Noms	N° Parcelles	Synthèse des remarques et/ou demandes
L.11	La Vermina	Mme DUMONT et M. MAGNAT	876 et 878b	Demande : La possibilité de construire une habitation en lien avec la future reprise d'une exploitation agricole.

Réponse envisagée de la commune : Les constructions autorisées en zone A sont décrites dans le règlement. La construction d'une habitation est donc soumise à son caractère nécessaire à l'exploitation agricole.

Mon avis sur cette observation : conforme avec l'avis de la commune.

TABLEAU 4.2.16. Autres observations.

n°	Noms	Synthèse des remarques et/ou demandes	Réponses de la commune
O.7 bis	Mme N. ROBIN	Soulève : les problèmes d'insécurité liés à la traversée de la RD 68	La commune prend acte de la remarque et se rapprochera du Département afin d'aborder ces questions
O.10	M. LEPOUTRE	S'interroge sur : - la notion de dents creuses - l'absence de zone de circulation piétonne et cycliste	La commune renvoie pour la définition des dents creuses au rapport de présentation qui en explicite l'identification. Le PLU n'a pas vocation à instaurer des zones de circulation piétonne. Des études sont en cours pour l'extension des zones piétonnes notamment en direction de Chateaudouble.
L14	M. DEVISE	ASA la Martinette : Déplore l'absence sur le plan du tracé du canal et de la source Matias	La commune propose de reporter le tracé proposé dans le rapport de présentation
O.7	M. Michel CHARIGNON	Rappelle l'existence des droits fondés en titre et l'obligation de les maintenir	
L19	Mme GUILLON et M. STROBL	Demande : la possibilité d'autoriser des toits blancs	Les toits blancs ne sont pas expressément interdits. Ils pourront être autorisés dans le cadre de cas exceptionnels justifiés par l'architecture ou la production d'énergies renouvelables, ou si cette couleur permet une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement

Mon avis sur ces observations

O.7bis : cette observation n'a pas de lien direct avec le PLU. Toutefois, l'urbanisation de l'OAP de Pré des Cours par le biais d'un aménagement de carrefour, devrait apporter un élément de réponse.

O.10 : « dents creuses » : les services de l'État sont particulièrement attentifs à cette notion qui est correctement reprise dans le rapport de présentation.

Pour les déplacements doux, je note avec satisfaction les études en cours.

L14 et O.7 : même si ce point n'a pas de lien direct avec le PLU, il me paraît indispensable pour le respect des droits fondés en titre, mais également pour officialiser un élément environnemental important présent sur la commune, d'insérer dans le rapport de présentation du PLU, le plan annexé à lettre, .

L19 : je souscris favorablement aux conditions qui devront être fournies pour toutes demandes de réalisation de toiture de couleur blanche.

Mon observation.

Mon constat : un grand nombre de parcelles déjà construites sont situées en zone naturelle.

Ma Proposition : les classer en zone urbaine avec un règlement écrit strict, sans constructions neuves, à l'exception des annexes.

Les annexes ainsi que l'extension des constructions existantes, seraient alors soumises à des règles plus souples que celles de la zone Naturelle.

L'absence de possibilité de nouvelles constructions permettra :

- de ne pas consommer de foncier supplémentaire
- de contribuer à la compatibilité avec le PLH.

Réponse envisagée de la commune

Le classement en zone U « classique » n'est pas possible au regard de la loi montagne et de l'étude de discontinuité que cela aurait nécessité. Le classement en zone U « stricte » semble devoir être préalablement prévu au PADD, et engagerait la commune dans une approche nouvelle de son territoire, ce qui n'est pas souhaitable à ce stade de la procédure, en particulier pour alléger des règles d'extension et d'annexe de constructions existantes, qui par définition en ont déjà des possibilités, préalablement validées par la CDPENAF. La commune ne souhaite donc pas accéder à la proposition susvisée.

Mon avis sur la réponse de la commune : je prends acte de cette réponse réglementaire.

MES CONCLUSIONS SUR CE RAPPORT

Dans le cadre de l'enquête dont j'avais la charge, j'ai :

- pris connaissance et analysé le dossier
- visé l'ensemble des pièces du dossier
- veillé à l'accomplissement de toutes les formalités de publicité (affichage, insertion dans 2 journaux locaux lus dans le département, affichage sur le terrain)
- vérifié l'existence et le contenu du dossier mis en ligne sur le site de la commune
- clos et signé le registre d'enquête à la date de clôture prévue
- rencontré sur le terrain tous les pétitionnaires qui l'avaient souhaité.

Je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie aux jours et heures fixés.

Après avoir relaté le déroulement de cette enquête, j'ai rédigé un procès verbal de synthèse à l'attention du Maire de PEYRUS maître d'ouvrage du projet et étudié son mémoire en réponses.

J'ai rédigé le présent rapport sur la base de l'ensemble des éléments qui étaient en ma possession.

Arrivé à cette étape, je considère avoir tous les éléments nécessaires pour me forger une opinion et exprimer mes conclusions motivées et mon avis sur l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de la commune de PEYRUS.

Les conclusions motivées et mon avis sont consignés dans le document n°2.

Le commissaire enquêteur

Signé

Gérard THÉVENET

43/43



