

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE PEYRINS**

ENQUETE PUBLIQUE
du 09 décembre 2019 au 09 janvier 2020
relative à la
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de PEYRINS (26)

Arrêté Municipal n°277/2019 du 21 novembre 2019

Document A
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Commissaire Enquêteur: Patrick BERGERET
désigné par décision n° E19000327/38
du Tribunal Administratif de GRENOBLE, le 02 octobre 2019

Le 07 février 2020

SOMMAIRE

1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE.....	4
1.1 OBJET DE L'ENQUETE	4
1.2 CADRE REGLEMENTAIRE	4
1.3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.....	4
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	5
2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	5
2.2 LES MODALITES DE L'ENQUETE.....	5
2.3 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC	5
2.3.1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
2.3.2 PERSONNES RENCONTREES PENDANT LES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	6
2.3.3 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	7
2.4 LE DOCUMENT A L'ENQUETE.....	8
2.5 MOTIVATION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	8
2.6 LE BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE	8
3. LE PROJET DE PLU A L'ENQUETE	9
3.1 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX. LA TRADUCTION DE CES ENJEUX DANS LE PADD, LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT DU PLU.....	9
3.1.1 ANALYSE URBAINE.....	9
3.1.2 DEMOGRAPHIE	10
3.1.3 ACTIVITE ECONOMIQUES.....	10
3.1.4 DYNAMIQUE TERRITORIALE ET URBANISME	12
3.2 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES IMPACTS DU PROJET DE PLU	15
3.2.1 LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL, LES ENJEUX	15
3.2.2 LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PLU	16
3.2.3 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	17
3.2.4 LES INDICATEURS D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE POUR LES MILIEUX NATURELS.....	17
4. OBSERVATIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	18
4.1 MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	18
4.2 LE SCOT DU GRAND ROVALTAIN	18
4.3 LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES, SYNTHESE DES SERVICES DE L'ETAT	18
4.4 COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	20
4.5 LA CHAMBRE D'AGRICULTURE	21
4.6 2.6 VALENCE ROMANS DEPLACEMENTS.....	23
4.7 L'AGENCE REGIONALE DE SANTE	24

4.8	VALENCE ROMANS AGGLO.....	24
4.9	L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE.....	25
5.	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	26
6.	OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	42
7.	CONCLUSIONS.....	45

ANNEXES JOINTES :**Documents administratifs :**

- 1- Extrait du registre de délibération du conseil municipal du 30 avril 2013
- 2- Extrait du registre de délibération du conseil municipal du 30 janvier 2018
- 3- Extrait du registre de délibération du conseil municipal du 27 août 2019

Déroulement pendant l'enquête

- 4- Certificat de publicité (15/01/2020)

Déroulement après enquête

- 5 - Procès verbal de fin d'enquête. Mémoire des observations. (16 /01/2020)
- 6 - Mémoire en réponse de la commune (29/01/2020)
 - 6 A : PLU PEYRINS – Analyse de l'avis des Personnes publiques associées
 - 6 B : PLU PEYRINS – Analyse des remarques émises à l'enquête publique

DOCUMENT B (SEPRE) : CONCLUSIONS MOTIVEES

1.GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

1.1 OBJET DE L'ENQUETE

La commune de PEYRINS, 2 802 habitants en 2016, est une commune à la fois rurale et péri-urbaine, située au Nord de Romans-sur-Isère. Elle s'étend sur 2516 ha dans la Drôme des collines et fait partie de la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo.

L'enquête publique porte sur le projet de révision de Plan local d'Urbanisme suite à sa prescription par délibération du conseil municipal le 30 avril 2013 complétée par la délibération du 30 janvier 2018.

1.2 CADRE REGLEMENTAIRE

La commune de PEYRINS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 mars 2008 et qui a fait l'objet de quatre modifications, la dernière datant du 07/11/2017.

Le PLU de PEYRINS doit être compatible avec :

- Le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) du Grand Rovaltain qui a été approuvé le 25/10/2016,
- Le PLH 2018-2023 (Programme local de l'habitat) qui a été approuvé le 02/02/2018 et porté par Valence Romans Agglo.
- Le PDU (Plan de déplacements urbains) de Valence Romans Déplacements approuvé en février 2016.

En outre, il doit prendre en compte :

- le PCAET (Plan Climat Énergie Territorial) élaboré par Valence Romans Agglo et adopté le 4 avril 2019.

1.3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Un dossier complet et un registre d'enquête étaient mis à la disposition du public au siège de l'enquête: la mairie de PEYRINS.

Le dossier d'enquête complet était consultable sur le site internet de la commune : <http://www.peyrins.fr> ainsi qu'en mairie sur un poste informatique dédié.

Le dossier était constitué du :

- ✓ **Registre d'enquête**
- ✓ **Dossier complet** sous la forme d'une chemise cartonnée comprenant plusieurs sous-chemises:
 - **0** – Bordereau des pièces
 - **1** – Rapport de présentation
 - **2a** – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - **2b** – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - **3** – Règlement (*Pièce écrite*)
 - **4** – Règlement (*Pièces graphiques*)
 - 4.1 Plan de zonage – Plan d'ensemble au 1/6000°
 - 4.2 Plan de zonage – Zoom au 1/2500°
 - **5** – Servitudes d'Utilité Publique
 - Liste
 - Plan
 - **6** – Annexes Sanitaires (notices et plans)
 - Réseau d'eau potable
 - Réseau d'assainissement
 - Zonage d'assainissement

- Élimination des déchets
- **7** – Autres annexes
 - Bois soumis au régime Forestier
 - Classement sonore des infrastructures
 - Périmètres zones de bruit
 - Obligation de débroussaillage
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'Autorité Environnementale
- Divers délibérations du conseil municipal ayant trait au projet de PLU.
- Arrêté de mise à l'enquête

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par une décision du 02 octobre 2019 n° E19000327/38 le Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné pour mener l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PEYRINS (Drôme) ; commissaire enquêteur: Monsieur Patrick BERGERET.

2.2 LES MODALITES DE L'ENQUETE

Dans son Arrêté Municipal n°277/2019 du 21 novembre 2019 de prescription d'ouverture d'enquête, Monsieur le Maire de PEYRINS précise les modalités de cette enquête relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune;

Dates de l'enquête: du lundi 9 décembre 2019 au jeudi 9 janvier 2020 inclus (32 jours)

Permanences du Commissaire enquêteur (en mairie) :

- Le lundi 9 décembre 2019 de 8h30 à 12h30
- Le samedi 21 décembre 2019 de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 27 décembre 2019 de 8h30 à 12h30
- Le jeudi 9 janvier 2020 de 13h00 à 17h00

Un dossier complet papier et un registre d'enquête papier étaient mis à la disposition du public au siège de l'enquête, la mairie de PEYRINS, durant toute la durée de l'enquête.

De même le dossier d'enquête en version numérique était librement consultable sur un poste numérique spécifiquement dédié mis à la disposition du public au siège de l'enquête, la mairie de PEYRINS, durant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la commune : <http://peyrins.fr> et consultable pour la durée de l'enquête.

Il était possible de déposer une observation :

- sur le registre papier en mairie
- par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie
- par courrier électronique au commissaire enquêteur à l'adresse spécialement dédiée revisionplupeyrins2019@hotmail.com
- déposée sur le site internet de la commune <http://www.peyrins.fr>

L'ensemble de ces éléments a bien été respecté durant l'enquête et a été vérifié par le commissaire enquêteur.

2.3 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

Les annonces légales sont parues dans les journaux « Le Dauphiné libéré » et « L'Impartial » :

- Le Lundi 25/11/2019 et jeudi 28/11/2019
- Le Mardi 10/12/2019 et jeudi 12/12/2019

A la fin de l'Enquête, la commune de PEYRINS a fourni le certificat de publicité réglementaire (daté du 15/01/2020). *Annexe n°4*

L'affichage de l'avis d'enquête sur le panneau réglementaire extérieur d'affichage administratif de la mairie a bien été réalisé et comprenait l'ensemble des informations nécessaires au titre de l'Article R123-9.

L'affichage a également été mis en place sur l'unique panneau d'affichage lumineux du bourg. Ces affichages ont été maintenus durant toute la durée de l'enquête publique.

Le numéro trimestriel « Automne 2019 » du bulletin municipal largement diffusé dans la commune consacrait ½ page à l'enquête publique PLU en annonçant notamment les dates et les horaires de permanence du commissaire enquêteur.

Aucune réunion publique n'a été organisée dans le cadre de cette enquête publique.

2.3.1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Préalablement à l'enquête, j'ai rencontré le 14 novembre 2019 en mairie Mr Bernard PICOT, Maire, Mr Jean-Pierre CARDI, premier adjoint et urbanisme et Mme Maryline ANDRE chargée d'urbanisme à la commune pour mettre en place les modalités de l'enquête et me faire présenter le projet de PLU.

Le 21 décembre 2019, après ma permanence, en compagnie de Mr Le Maire, j'ai visité sur place les lieux et hameaux concernés par le projet.

Une semaine après clôture de l'enquête, le jeudi 16 janvier 2020, j'ai rencontré en mairie Mr Bernard PICOT, Mr Jean-Pierre CARDI et Mme Maryline ANDRE pour évoquer avec eux les observations des personnes publiques associées, du public, ainsi que mes propres observations. Je lui ai remis en main propre le procès verbal de synthèse des observations. (*Annexe n°5*)

Le mémoire en réponse de la commune de PEYRINS m'est parvenu de manière dématérialisée le 29 janvier 2020 sous la forme de 2 documents distincts présentés en tableaux (*Annexes n°6*) :

Ce mémoire en réponse s'attache à répondre point par point aux différentes observations listées dans le Procès verbal que ce soit pour les Personnes Publiques Associées (tableau 1), le public et le commissaire enquêteur (tableau 2)

Les permanences du commissaire enquêteur ont été conformes à l'Arrêté Municipal n°277/2019 du 21 novembre 2019. Une pièce dédiée à cet effet a été libérée au premier étage de la mairie afin de garantir la confidentialité. Les conditions d'attente du public étaient satisfaisantes. Un ascenseur était disponible pour permettre l'accès aux personnes en situation de handicap.

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée pendant l'enquête publique.

Aucun incident n'a été signalé au commissaire enquêteur, ni perçu par lui-même durant la période de l'enquête. L'accueil et la mise à disposition des dossiers se sont déroulés de manière satisfaisante et dans un bon état d'esprit.

Le nombre de quatre permanences et la durée de l'enquête ont été suffisants. Les personnes qui se sont présentées ont pu être reçues malgré une forte fréquentation couvrant en continu tout le temps imparti. A cet effet, la première permanence a été rallongée d'1/2 heure, la seconde d'1heure et la dernière d'1/4 heure.

Le registre des observations, augmenté des observations reçues par courrier ou dématérialisées, a bien été paraphé et clos par le commissaire enquêteur.

2.3.2 PERSONNES RENCONTREES PENDANT LES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La fréquentation des permanences du Commissaire Enquêteur et le nombre cumulé d'observations ont été relativement élevés mais dans l'ordre de grandeur attendu compte tenu de la nature de l'enquête et de la population concernée.

Nombre de personnes rencontrées pendant les permanences : 75 personnes environ.

Le nombre total cumulé d'observations s'élève à 66 observations :

- Registre : 39 observations
- Courrier : 16 courriers déposés en mairie ou remis directement au commissaire enquêteur et ajoutés au registre par mes soins
- Dématérialisées: 6 envois ajoutés au registre par mes soins
- Orales : 5 observations retranscrites par mes soins

Une observation dématérialisée est arrivée hors délais : 0h30mn le 10 janvier 2020. Elle n'a en conséquence pas été retenue.

Nombre d'observations retenues : 53

après élimination des doubles comptes sachant qu'un certain nombre d'observations identiques et d'un même auteur sont répétées : registre et/ou courriers et/ou dématérialisées. Certaines personnes se sont également rendues à plusieurs permanences.

2.3.3 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

Avant l'ouverture de l'enquête, le projet d'élaboration du PLU a été notifié aux Personnes Publiques Associées et à l'Autorité environnementale selon les modalités précisées dans le tableau ci-après (document mairie).

NOMS PPA	Date de Consultation : 28/08/2019	Date Accusé de réception	Date avis en retour
PREFECTURE	Remis en main propre par le Policier Municipal	28/08/19	27/11/19
DDT	Remis en main propre par le Policier Municipal	28/08/19	
ARS	Courrier recommandé avec AR	02/09/19	15/10/19
ADAP	Courrier recommandé avec AR	03/09/19	
DREAL	Courrier recommandé avec AR	02/09/19	12/10/19
MRAe	site melanissimo	28/08/19	
CDEPENAF	Courrier recommandé avec AR	28/08/19	30/10/19
CONSEIL REGIONAL	Courrier recommandé avec AR	30/08/19	
CONSEIL DEPARTEMENTAL	Courrier recommandé avec AR	03/09/19	
CHAMBRE AGRICULTURE	Courrier recommandé avec AR	30/08/19	02/12/19
CHAMBRE METIERS DROME	Courrier recommandé avec AR	30/08/19	
CCI	Courrier recommandé avec AR	30/08/19	
INAO	Courrier recommandé avec AR	02/09/19	11/12/19
CNPF	Courrier recommandé avec AR	02/09/19	
VALENCE ROMANS AGGLO	Courrier recommandé avec AR	03/09/19	11/12/19
SCOT	Courrier recommandé avec AR	03/09/19	05/11/19
VALENCE ROMANS DEPLACEMENT	Courrier recommandé avec AR	30/08/19	28/09/19
COMMUNES VOISINES :			
MOURS - ROMANS - SAINT DONAT - ST BARDOUX - MARGES - GEYSSANS - ARTHEMONAY - GENISSIEUX	Mail groupé par gros fichiers		

Figure n°1 : tableau récapitulatif consultations des PPA et autres

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'avis de Valence Romans AGGLO daté du 06 décembre 2019 est parvenu sous format dématérialisé en mairie le 11 décembre 2019. Le projet arrêté de PLU ayant été adressé par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception le 03 septembre 2019, l'avis ne sera pas pris en compte: le délai de 3 mois est dépassé.

L'avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité daté du 05 décembre 2019 est parvenu en mairie le 11 décembre 2019. Le projet arrêté de PLU ayant été adressé par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception le 02 septembre 2019, l'avis ne sera pas pris en compte: le délai de 3 mois est dépassé.

2.4 LE DOCUMENT A L'ENQUETE

Il est complet et comprend l'ensemble des documents prévus par l'article L 161-1 et suivants du code de l'urbanisme :

- Le rapport de présentation (250 pages) :
 - Diagnostic socio-économique et urbain
 - Analyse de l'état initial de l'environnement
 - Justification des choix retenus dans le PLU
 - Evaluations des incidences
 - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui expose le projet d'urbanisme et ses orientations générales. 11 pages
 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). 33 pages
 - Le règlement écrit. 95 pages
 - Le règlement graphique (de bonne qualité graphique):
- Le plan général de zonage de la commune Echelle : 1/6000°
- Le plan de zonage zoom « centre bourg » et « hameaux » Echelle : 1/2500°
 - Les annexes
- Les servitudes d'utilité publique (liste et plan)
- Les annexes sanitaires
- Autres annexes (de type réglementaire)
- Les avis des PPA
- Les pièces administratives (délibérations du conseil municipal en lien avec la révision du PLU).

2.5 MOTIVATION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'extrait du registre des délibérations du conseil municipal (*joint en annexe n°1*) du 30 avril 2013 en détaille la motivation.

La délibération n°3 du conseil municipal (*joint en annexe n°2*) du 30 janvier 2018 permet de compléter et préciser les objectifs poursuivis :

- *« Maintenir une dynamique démographique et poursuivre la diversification de l'offre de logements dans le cadre des orientations du PLH et du SCOT.*
- *Maintenir une dynamique économique locale basée sur les activités agricoles, le tissu artisanal et de commerces et services*
- *Préserver un cadre de vie de qualité, aussi bien dans les espaces urbains que dans les espaces naturels et agricoles*
- *Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti, naturel et paysager. »*

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le PADD et le projet de règlement du PLU transcrivent bien ces objectifs dans le document d'urbanisme à l'enquête.

2.6 LE BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Il n'y a pas, dans le rapport de présentation de chapitre ou même en annexe de document spécifique intitulé « BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE »

Celui-ci se trouve en fait dans le compte rendu des délibérations du conseil municipal du 27 août 2019 (*joint en annexe n°3*) qui détaille et fait le bilan de la concertation. On recense notamment :

- Une réunion publique en soirée le 15/12/2016 (présentation des premiers éléments du diagnostic, appel à participation à différents ateliers thématiques)
- Une ballade urbaine de l'atelier « cadre de vie » le 21/01/2017 (habitat et paysage)
- Réunion de travail de l'atelier « environnement » le 24/03/2017 (patrimoine naturel)
- Atelier de réflexion collective le 11/05/2017 sur les thématiques principales
- Une réunion publique en soirée le 01/03/2018 (1ères réflexions sur le PADD et ateliers de travail sur 2 secteurs à enjeux)

- Une réunion publique en soirée le 31/01/2019 ; présentation du projet de PLU (Synthèse du PADD, projets de zonage et d'OAP)
- En outre, la commune a reçu environ trente courriers ou remarques portant principalement sur des demandes de changement de zone afin de rendre leurs parcelles constructibles. Chaque demande a été examinée et analysée au regard notamment du P.A.D.D.
- Les élus ont rencontré une vingtaine de personnes en vue de connaître les projets économiques ou d'habitat en cours sur le territoire.

3.LE PROJET DE PLU A L'ENQUETE

Le document est clair et explicite. Il est de fait adapté et proportionné à cette procédure de révision du plan local d'urbanisme de la commune. Il apporte une information adéquate et suffisamment précise.

3.1 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX. LA TRADUCTION DE CES ENJEUX DANS LE PADD, LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT DU PLU.

(D'après les documents du dossier à l'enquête)

3.1.1 ANALYSE URBAINE

Le territoire communal est marqué par de nombreux reliefs collinaires, entaillés par des plaines avec un réseau hydrographique très présent. La Savasse est le principal cours d'eau avec le Chalon, qui marque la limite Nord-Ouest du territoire.

- ✓ A l'origine, le village s'est implanté au pied d'une colline, au carrefour des routes Romans-Beaurepaire (RD 538 itinéraire bis) et St-Donat – Génissieux (RD112) : *centre bourg en « village rue »*
- ✓ Le développement de l'urbanisation s'est fait de manière éclatée ces dernières décennies :
 - sur le relief collinaire à l'Ouest du village d'origine ; *Condillac, Truchet, Château Roux, Croix des Rameaux, etc*
 - au sud du territoire au pied de la colline et en bande le long de la RD538, en continuité de l'urbanisation de la commune limitrophe de Mours-Saint-Eusèbe ; *Les Babos, Les Liorettes, etc*
 - sur des coteaux proches de la RD538 au Nord du village, de manière plus diffuse ; *Les sables, Les Étangs, etc*
- ✓ On notera également un important « mitage » des espaces ruraux par des constructions diverses: constructions à usage agricole, villas d'habitation et quelques activités économiques.
- ✓ Une petite zone artisanale est implantée de part et d'autre de la RD 538, au sud du village : *Les Escoffers*. On notera aussi des commerces de proximité dans le centre bourg. L'agriculture est très présente sur le territoire communal. Elle est relativement diversifiée.

Enjeux /orientations :

Les choix retenus par la commune de PEYRINS sont énoncés dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en application des règles nationales d'urbanisme
- Densifier des espaces stratégiques du centre-village ou de ses abords immédiats.
- Poursuivre l'urbanisation en frange Ouest des quartiers ouest du village en concevant un projet global d'épaississement avec l'amélioration du réseau viaire.
- Terminer l'urbanisation au Sud –Ouest du village.

- Compléter l'urbanisation des quartiers excentrés des Sables et des Étangs, sans étendre l'enveloppe urbaine existante.

Le projet de PLU. Commentaire du commissaire enquêteur :

Les orientations retenues par le PADD apparaissent vertueuses et visent à modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en application des règles nationales d'urbanisme.

Le règlement et son zonage graphique ; zones urbaines UA-UB-UI-UL, zones à urbaniser AUo-AUf, zones agricoles A et zones naturelles N, traduisent bien en règles d'urbanisme le PADD. Les différents sous-secteurs mis en place permettent de cibler de manière précise dans le détail les différents choix urbanistiques de la commune

3.1.2 DEMOGRAPHIE

La population communale en 2016 était de : **2 802 habitants**

Sur la période récente 1999 – 2016 (soit 17 années), le taux moyen de croissance s'établit à + 1,14 % par an. On notera une forte croissance ponctuelle pour la période 2010-2015 (+2,2% par an) qui peut s'expliquer par la réalisation simultanée de plusieurs opérations de constructions importantes.

Pour la période 1975-2015, le taux d'évolution démographique est presque systématiquement plus élevé sur PEYRINS que sur l'agglomération VALENCE-ROMANS ou le département.

L'indice de jeunesse, qui représente la part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans, reflète le vieillissement de la population depuis les années 1990, avec une population qui est devenue aussi âgée qu'à l'échelle du département : 0,91 en 2015.

Depuis 2010, le vieillissement de la population ralentit, la population reste donc relativement équilibrée puisqu'en 2015 :

- 26,7% de la population a plus de 60 ans
- 24,4% de la population a moins de 20 ans

Le nombre de ménages en 2016 est de 1 095 (Insee)

Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,45 en 2015, contre 2,73 en 1999.

En 2015, 38,8 % des ménages comptent des enfants, pour 37,9 % de ménages sans enfant et 23,3 % de personnes seules.

En 2015, la population active était de 1 511 personnes. 81,8 % des actifs habitant à PEYRINS travaillaient à l'extérieur de la commune.

Enjeux /orientations :

Les choix retenus par la commune de PEYRINS sont énoncés dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

« Maîtriser la dynamique démographique et poursuivre la diversification de l'offre de logements dans le cadre des orientations du PLH et du SCOT »

Il en résulte une croissance démographique retenue autour de 0,7 à 0,8 % par an en moyenne, soit 236 à 289 habitants supplémentaires, et une population totale de 2936 à 2989 habitants en 2030.

Le projet de PLU. Commentaire du commissaire enquêteur :

Le SCOT Rovaltain et le PLH porté par l'agglomération VALENCE-ROMANS AGGLO ont tous les deux pointé l'enjeu de freiner la forte périurbanisation observée en première couronne romaine pour rapprocher les résidents des lieux de services et d'emplois. Dans ce cadre, le parti de ralentir la croissance démographique apparaît vertueux et justifié. Il correspond bien aussi à la volonté communale de conserver un cadre de vie rural à PEYRINS.

3.1.3 ACTIVITE ECONOMIQUES

❖ **L'agriculture**

L'agriculture est un élément fondamental du territoire communal, autant au plan de l'aménagement de l'espace et du paysage, qu'en termes d'économie locale.

Selon les déclarations PAC en 2014, 50 exploitations déclarent 840 ha de surfaces exploitées sur la commune, avec 57% de la surface en grande culture, le reste étant assez largement diversifié.

Le recensement général agricole de 2017 recense 25 exploitations ayant leur siège sur la commune de PEYRINS.

La commune bénéficie de terres agricoles de bonne qualité puisqu'il s'agit pour l'essentiel de terrains alluvionnaires facilement mécanisables, dont la plupart sont irrigables (réseaux d'irrigation privés ou collectif du Syndicat D'Irrigation Dromois (SID)). Dans la partie collinaire, les unités agricoles sont plus morcelées et peuvent être pentues.

Enjeux /orientations :

Les choix retenus par la commune de PEYRINS sont énoncés dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ils visent à maintenir au maximum des conditions d'exploitation acceptables en maintenant des unités foncières facilement exploitables et en cherchant à limiter les conflits d'usage potentiels

Le règlement du PLU. Commentaire du commissaire enquêteur :

La surface totale classée zone agricole s'établit à 1301 hectares. La comparaison des surfaces classées en zone agricole A entre l'ancien PLU et le projet de nouveau PLU laisse apparaître un excédent pour le présent projet de +306 ha traduisant bien l'orientation du PADD. Cet excédent est dû à la forte diminution des surfaces allouées aux zones à urbaniser (-52,4 ha) mais aussi à un reclassement correspondant mieux à la réalité de surfaces initialement classées naturelles.

Le règlement graphique et écrit permet effectivement une bonne prise en compte et maintien de l'activité agricole en limitant par exemple en très grande majorité la consommation foncière à des terres agricoles en friches ou sans valeur pour un exploitant agricole.

Quelques rares emprises ont été classées AP pour prendre en compte des spécificités environnementales et écologiques : zone agricole de protection stricte.

Un secteur Av de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et d'une manière plus générale le règlement écrit en zone agricole permettent le maintien ou le développement « sur place » de circuit court de commercialisation de produits agricoles.

Les changements de destination de bâtiments en zone agricole ont été définis de manière à préserver l'activité agricole et limiter les conflits d'usage.

❖ Autres activités

Les commerces et services aux particuliers sont pour l'essentiel regroupés au village, ce qui favorise leur attractivité et leur fréquentation de manière piétonne. Ils bénéficient ainsi également des nombreux stationnements publics du village.

La commune compte plusieurs dizaines d'entreprises artisanales ou de petites industries implantées dans la zone artisanale des « Escoffers » ou disséminées sur le reste du territoire communal et plus particulièrement aux abords des principales voies de circulation

Il n'y a aucune carrière en cours d'exploitation sur la commune.

Enjeux /orientations :

Les choix retenus par la commune de PEYRINS sont énoncés dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ils visent à maintenir une dynamique économique locale en :

- confortant l'offre de commerces et services de proximité (développement des circuits courts)

- pérennisant les entreprises locales implantées dans la zone d'activité en permettant l'optimisation du foncier et celles implantées dans le tissu urbain, comme dans l'espace rural

- favorisant le développement de l'offre d'hébergement touristique rural de type gîtes ou chambres d'hôtes, en particulier dans le cadre de la réhabilitation et la mise en valeur du bâti traditionnel rural.

La commune portera une attention particulière au développement des activités numériques et des services à la personne.

Le projet de PLU. Commentaire du commissaire enquêteur :

Les orientations retenues par la commune, vertueuses, sont bien traduites dans le règlement graphique et écrit, en particulier pour la zone d'activité Ui Les Escoffers ou la création de quatre secteurs (Aa, Na), de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le maintien d'activités artisanales locales.

De même la création de deux secteurs Ag ou At, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant le maintien d'activités orientées vers le tourisme ou l'accueil.

Les personnes publiques associées n'ont pas donné d'avis défavorables sur ces STECAL.

Afin de protéger le petit commerce de proximité, le règlement ne permet pas l'implantation de magasins de type « grandes surfaces »

Le secteur AUF3, orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2, en centre bourg est explicitement orienté vers l'accueil potentiel de personnes âgées ou de services à la personne.

3.1.4 DYNAMIQUE TERRITORIALE ET URBANISME

❖ Habitat :

Le nombre total de logements était de 1197 en 2016. (Insee)

En 2015, le parc de logements était composé de 91,5 % de résidences principales, pour seulement 3,1% de résidences secondaires et 5,4% de logements vacants.

La commune compte très peu de petits logements : en 2015, seulement 5,8 % des logements (62 logements) sont des logements de 1 ou 2 pièces et 12,1 % des 3 pièces.

Selon l'observatoire local de l'habitat, en 2015 la commune comptait 11,8 % de logements sociaux (10% en 2017) dont la quasi-totalité publiques.

On notera aussi le foyer de vie « Les Hirondelles », destiné aux personnes handicapées (EHPAD), qui accueille 80 résidents.

Le nombre de logements nécessaires pour assurer le maintien de la population est appelé le « point mort ». Entre 1999 et 2015, ce point mort a représenté 92 logements (soit 5,8 logements par an en moyenne).

Le taux de logements vacants avec 5,4 % reste faible et ne témoigne pas d'un problème de vacance particulier sur la commune.

Selon les données du ministère du logement, entre 2005 et 2017 ont été commencés :

- 153 logements en constructions nouvelles **soit 12 logements par an en moyenne** (dont 87% de maisons individuelles)
- 41 logements sur des bâtiments existants **soit 3 par an en moyenne** (dont 49% en logements collectifs)

Enjeux /orientations :

La communauté d'agglomération a arrêté le projet de PLH pour la période 2017-2023 qui vise à ralentir la périurbanisation et donc à maîtriser la construction de logements et la croissance démographique par rapport à la période précédente. Les objectifs affectés à la commune de PEYRINS sont les suivants :

- Production de 14 logements par an en moyenne
- Production de 20% de logements locatifs sociaux.
- Le PLH fixe également un objectif maximal de consommation foncière de 0,6 ha par an.

Le projet de PLU. Commentaire du commissaire enquêteur :

Le projet de PLU respecte les recommandations du PLH : il prévoit la production de 14 logements par an en moyenne, soit 168 logements sur 12 ans. On notera que cette moyenne marque un ralentissement faible peu significatif par rapport à la période passée de référence ; 15 logements entre 2005 et 2017. On a pu cependant enregistrer ponctuellement sur 2010-2016 un pic plus élevé avec une moyenne de 19,5 lgts/an en raison de la finalisation d'opérations foncières ponctuelles.

Il est prévu également une diversification de la production de logements avec notamment au moins 20% de logements sociaux conformément au PLH.

❖ Consommation de l'espace liée à l'urbanisme

Entre 2008 et 2016, sur les trois secteurs urbanisés de la commune on relève :

- Les Sables, Les Etangs, Les Grillons : 12 constructions individuelles sur 2,2 ha soit une densité moyenne de 5,6 logements/ha
- Les Babos, Les Liorettes : 50 logements sur 2,6 ha soit une densité moyenne de 18,9 logements/ha (34 logements individuels, 6 logements groupés, 10 logements collectifs)
- Le Village centre bourg: 84 logements sur 6 ha soit une densité moyenne de 14 logements/ha (67 logements individuels, 13 logements groupés, 4 logements collectifs)

Soit entre 2008 et 2016, 9 ans, un total de 146 logements réalisés sur 10,8 ha :

- Densité moyenne : 13,5 logements/ha
- 16 logements en moyenne/an (2005-2017: 15 logements/an)
- 1,2 ha consommés par an en moyenne (1983-2006: 1,8 ha/an)

Dans la zone d'activité de Les Escoffers, 0,65ha ont été consommés depuis 2008, dernière installation d'une activité en extension des emprises déjà utilisées au sein de cette zone.

Enjeux /orientations :

Dans le cadre de la densification des secteurs urbains, l'identification du potentiel foncier disponible dans les espaces bâtis urbains (« dents creuses »), Les Sables-Les Etangs-Babos-Liorette-Village donne un cumul de :

- Dents creuses < 1800m² : 12 160 m² soit un potentiel de 14-15 logements
- Dents creuses > 1800m² : 24 850 m² soit un potentiel de 70 logements (en appliquant une densité moyenne de 28 logements/ha) mais finalement 85 logements potentiels ont été retenus en appliquant une densité moyenne de 34 logements/ha plus élevé pour ces zones urbaines à densifier.

Les capacités de division parcellaire ou de libération de vacance de logement sont estimées à zéro.

Les changements de destination sont susceptibles de fournir 5 logements (10 sont demandés).

Les espaces disponibles dans le tissu urbain et les changements de destination représentent donc un potentiel théorique de 4,1 ha au total pour 104 à 105 logements potentiels.

L'objectif du PLU sur 12 ans est de 168-170 logements. Les 65-66 logements complémentaires seront réalisés en extensions urbaines du village centre-bourg sur 2,6 ha en zone ouverte (AUo) ou fermée (AUf, en attente réseau d'assainissement)

Type de potentiel	Secteur	Surface totale disponible (m ²)	Logement potentiels	dont individuel groupé ou intermédiaire ou collectif	dont LLS	Densité moyenne
Dents creuses < 1800 m ²	Les Sables-Les Etangs (UB)	4825	6			
	Babos-Liorette (UB)	1460	2			
	Village (UB)	5875	6			
			12160	14		
Dents creuses > 1800 m ² sans OAP avec OAP	Les Sables-Les Etangs (UB)	10190	11			
	Village (UA)	4500	26	26	4	
	Village (AUo1-AUo2-AUo3)	10080	36	28	2	
	Village (AUF3)	3200	12	12	12	
		27970	85	66	18	34 log/ha
Changement de destination	10 bâtiments repérés		5			
Renouvellement urbain		-	-			
Extensions	Village (AUo4-AUo5-AUo6)	15300	40	35	10	
	Village (AUF1-AUF2)	10350	26	19	6	
		25650	66	54	16	26 log/ha
TOTAL		65780 m²	170 logements	120 groupés/intermédiaires	34 LLS	

Figure n°2: tableau récapitulatif (document PLU, rapport de présentation, page 146)

Le projet de PLU. Commentaire du commissaire enquêteur :

Les densités de logements retenues sont celles définies par le SCOT et le PLH: densité moyenne à l'échelle du PLU autour de 28 logements par hectare pour les zones à urbaniser et les tènements de plus de 1800 m².

La consommation foncière globale projetée à 6,6 hectares en 12 ans marque un réel ralentissement de l'artificialisation des terres: 10,8 ha entre 2008 et 2016 en 9 ans.

La consommation foncière en extension limitée à 2,6 hectares en 12 ans avec une densité moyenne de 26 lgts/ha apparaît vertueuse et dans l'ordre de grandeur des préconisations du SCOT et PLH.

Le nouveau PLU a pour conséquence une diminution de la surface allouée aux zones à urbaniser (-52,4 ha) et l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser ; 115,5 hectares, occupent 47 ha de moins qu'à l'ancien PLU.

❖ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

10 OAP sectorielles ont été définies. Elles s'établissent :

- en dent creuse du village (OAP n°1-2-3-4-5) pour 74 logements potentiels
- en couronne autour du village en extension limitée de la tache urbaine (OAP n°6-7-8-9-10) pour 66 logements potentiels

L'OAP n°11 est une OAP thématique consacrée aux déplacements doux sur le village et sa proche périphérie.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Toutes les OAP sectorielles concernent des tènements d'une superficie supérieure à 1 800m² et respectent une densité minimale ou proche de 28 logements à l'hectare. Toutefois on notera que le calcul de densité exclue à chaque fois les emprises des voiries externes et espaces réservés.

L'OAP n°8, secteur rue des Godards, zone AUF1, pourrait être légèrement densifiée : elle ne comporte que 14 logements pour 5600m². Même cas de figure pour l'OAP n°8, secteur rue de Chateauroux, zone AUF2, qui ne comporte que 12 logements pour 4700m². Ces OAP sont des secteurs fermés en attente de l'assainissement collectif et d'une modification ultérieure du PLU qui pourrait intégrer cette densification (Le SCOT fixe un objectif de 26 lgts/ja jusqu'en 2026 et 32 lgts/ha après 2026).

On notera également que toutes les OAP ont fait l'objet de la part d'un bureau d'étude spécialisé d'une étude spécifique d'enjeux environnemental et écologique et d'adaptation de manière itérative du projet.

On recense parmi les 10 OAP sectorielles, 3 AUF fermées en attente de l'extension du réseau d'assainissement. Il semble que la politique de Valence Agglo qui a la compétence

assainissement soit de desservir les parcelles « dans les 24 mois suivant l'autorisation de construire ou d'aménager ». Le PLU et ses OAP sont prévues pour couvrir une période de 12 ans. Pour éviter une ouverture quasi concomitante des 10 OAP dans les 2-3 premières années assimilable à du mitage temporaire en début de vie de ce nouveau PLU, il paraît souhaitable de prévoir un phasage dans les ouvertures des OAP et les conditionner pour certaines à un taux de remplissage (80% par exemple) des premières. Ceci fera l'objet d'une recommandation de la part du commissaire enquêteur.

❖ **Les Emplacements Réservés (ER)**

Ils sont au nombre de 17 et sont en très grande majorité dans l'enveloppe urbaine du bourg ou sa périphérie immédiate.

9 concernent des liaisons piétonnes ou modes doux

5 concernent la voirie automobile y compris parking

3 concernent des travaux hydrauliques y compris digues de protection contre les inondations.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les espaces réservés semblent justifiés. Ils sont portés par la commune. Certains se heurteront à un refus de la part des propriétaires fonciers (rencontrés lors des permanences)

❖ **Les Changements de destination de bâtiments agricoles en zone A et N**

L'objectif est de permettre la transformation d'anciens bâtiments ou dépendance agricoles pour l'habitat ou l'hébergement touristique rural (gîte ou chambre d'hôtes), comme le prévoit le PADD. Ils sont soumis à l'avis conforme de la Chambre d'Agriculture.

Les demandes sont au nombre de 10.

8 demandes n'ont pas soulevé d'observation. Pour la demande n°2 la Chambre recommande de prendre en compte que la partie sud du bâtiment « c » et pour la demande n°10 la Chambre réserve son avis conforme au moment de la demande de Permis de Construire.

3.2 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES IMPACTS DU PROJET DE PLU

Cette évaluation a été faite par un bureau d'étude spécialisé qui a été associé à l'élaboration du PLU dès 2017.

3.2.1 LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL, LES ENJEUX

❖ **Les espaces naturels remarquables protégés**

La commune est concernée par de nombreux espaces naturels remarquables protégés. On recense :

- Les sables de l'Herbasse et des Balmes de l'Isère : le bois d'Ussiaux et les Balmes. Protection de type NATURA 2000 // Site d'Importance Communautaire (SIC) et Zone Naturelle d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF I et II)
- Les pelouses sèches : réparties sur le territoire communal. Le Conseil Départemental de la Drôme a réalisé un inventaire des pelouses sèches en 2009 ; 20 sites sont identifiés.
- Les zones humides : organisées principalement le long des cours d'eau (Savasse, Bief Rochas, Gèle, Chalon)

❖ **Fonctionnalité écologique et biodiversité ordinaire**

Une cartographie et une caractérisation détaillées à l'échelle de la commune de l'occupation des sols et des grands types de milieux sont fournies.

Les données du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ainsi que celles du SCOT du Grand Rovaltain sont intégrées et déclinées à l'échelle de la commune : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, trame verte, trame bleue, etc

❖ **Autres données**

Les zones inondables sont prises en compte notamment à partir des données DDT. Les autres risques naturels ou technologiques sont également abordés.

Aucun périmètre de protection de captage AEP ne concerne le territoire communal.

Les grandes unités paysagères sont définies à l'échelle de la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le contexte environnemental naturel est décrit d'une manière précise et proportionnée aux enjeux. Les principaux enjeux sont hiérarchisés.

3.2.2 LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PLU

❖ **Dans le zonage et le règlement écrit.**

Les emprises des zones urbaines ou constructibles sont réduites au minimum de manière à limiter la consommation et l'artificialisation des terres. Ces emprises sont en continuité directe de la tache urbaine et ne permettent plus le mitage des espaces ruraux agricoles ou naturels.

Le règlement écrit de ces zones définit les bonnes pratiques en matière de gestion des eaux pluviales et fixe s'il y a lieu des pourcentages de surface non imperméabilisée et d'espace vert

Dans les zones naturelles ou agricoles, les autorisations de construction de bâtiment neuf ou d'extension ou annexe sont fortement limitées et encadrées.

Les espaces naturels ou agricoles remarquables au titre de l'environnement sont clairement identifiés à la parcelle dans le zonage avec une trame spécifique. Ils bénéficient d'un règlement strict : secteur Ap et Np de protection stricte.

Des secteurs protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont identifiés ; pelouses sèches, boisement, haie, alignement d'arbres, corridors écologiques, cours d'eau et trame bleue, zones humides.

Des secteurs protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés ; parcs et espace verts urbains.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le zonage prend effectivement bien en compte les emprises des secteurs à enjeu environnemental. Lors de son élaboration, des échanges itératifs avec le bureau d'études environnement ont permis, dans la plus part des cas, de mieux prendre en compte dans le détail, en particulier en limite de secteurs, ces enjeux. Des observations du public en lien avec des « effets de bordure » de l'emprise pelouse sèche ou zone naturelle en limite de zone constructible U ou Au ont été enregistrées.

❖ **Dans les OAP**

Pour chaque OAP, un diagnostic détaillé des enjeux écologiques a été réalisé sur le terrain par l'écologue. Il en résulte :

- Dans un premier temps pour chaque OAP une fiche dite « Site » : présentation de l'OAP et intégration des enjeux écologiques selon la séquence : diagnostic → enjeux → risques → recommandations
- Les échanges itératifs entre l'urbaniste et l'écologue permettent d'aboutir dans un second temps à la fiche « OAP » finale pour chacune d'elles produite par l'urbaniste. Certaines préconisations jugées mineures ont pu être partiellement ou pas retenues selon les OAP.

Après ce travail de type séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC) il en résulte pour les 11 OAP :

- OAP n°3, 4, 6, 7, 8, 9, 11: impact faible
- OAP n°1 et n°2 : impact faible à modéré selon l'enjeu
- OAP n°5 (secteurs Truchet nord et sud ; AUo2 et AUo3) et OAP n°10 (secteur Condillac nord ; AUo6): **impact fort** : « Destruction probable d'espèces patrimoniales de milieux thermophiles. Fragilisation de la continuité de milieux thermophiles herbacés »

Commentaire du commissaire enquêteur :

On ne peut que se féliciter du travail initial sur le terrain à la parcelle de l'écologue et des échanges fructueux qui ont suivi avec l'urbaniste pour décliner et intégrer les enjeux environnementaux à travers la séquence ERC.

Cependant, bien que l'étude écologique et environnementale du rapport de présentation mentionne :

« Mesure d'accompagnement MA1 : Réalisation d'une expertise faune/flore + analyse impacts/mesures sur les OAP 5 et 10. »

cette mesure d'accompagnement n'est pas reprise expressément dans la présentation de ces OAP et leurs orientations d'aménagement.

Le maintien « en état » des OAP n°5 et N°10 à impact fort sur une emprise cumulée de 1,49 ha pour un total de 4,34 ha pour l'ensemble des OAP (soit 34%) et la non retranscription de la mesure d'accompagnement correspondante MA1 décrédibilise la globalité de la démarche de prise en compte de l'environnement.

Le commissaire enquêteur fera une recommandation sur cette thématique dans ses conclusions

3.2.3 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

La compatibilité du PLU de PEYRINS avec :

- Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Grand Rovaltain,
- Le PLH (Programme Local de l'Habitat) porté par Valence Romans Agglo.
- Le PDU (Plan de Déplacements Urbains) élaboré par Valence Romans Déplacements,

A été vérifiée. En outre, il prend en compte :

- le PCAET (Plan Climat Energie Territorial) élaboré par Valence Romans Agglo.

Le PLU a pris en compte également :

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) « Molasse Miocène du Bas-Dauphiné et des alluvions de plaine de Valence »
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGR), bassin Rhône-Méditerranée

La commune était concernée par Le contrat de rivière « Joyeuse-Chalon-Savasse » aujourd'hui achevé

La commune n'est pas concernée par la Loi Montagne.

3.2.4 LES INDICATEURS D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE POUR LES MILIEUX NATURELS

Les indicateurs retenus sont proposés avec une fréquence de 10 ans. Celle-ci apparaît insuffisante pour identifier, le cas échéant et à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées pour enrayer précocement une éventuelle dérive.

De même, les indicateurs pour évaluer la satisfaction des besoins en logements et la maîtrise de la consommation d'espace sont calés sur la fréquence de l'évaluation réglementaire de la mise en œuvre d'un PLU soit tous les 9 ans.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pour ces deux familles d'indicateurs, il peut être conseillé de prévoir par exemple un suivi à court, moyen et long terme qui permettra à la collectivité de faire un bilan partiel sur le PLU ciblé à 3 ans, 6 ans et 9 ans et de mettre en place les mesures correctives nécessaires en cas de mauvais résultats du suivi.

4.OBSERVATIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les avis des PPA étaient joints au dossier à l'enquête. Ces observations ont été reprises dans le procès verbal de fin d'enquête du 16 janvier 2020. La commune s'est attachée à répondre à chaque avis dans son mémoire en réponse sous la forme d'un tableau intitulé « Analyse de l'avis des Personnes publiques associées » reçu par mail le 29/01/2020 et joint en annexe n°6A. Ce tableau marque :

- **en rouge les observations prises en compte par la commune et entraînant en conséquence une modification correspondante du projet de révision du PLU**
- et en noir les observations non prises en compte et de ce fait n'entraînant pas de modification du projet de révision du PLU.

4.1 MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Par décision n° 2019-ARA-AUPP-00852 du 29/11/2019, examen au cas par cas, la procédure de révision du PLU de la commune de PEYRINS **n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

4.2 LE SCOT DU GRAND ROVALTAIN

Le SCOT dans son avis du 25 octobre 2019 a noté la qualité du travail réalisé pour l'élaboration du projet et donne **un avis favorable sur le projet de PLU de Peyrins.**

Il souhaite par ailleurs que pour certaines OAP, des objectifs chiffrés de logements collectifs soient fixés.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur.

En effet les orientations d'aménagement pour les logements utilisent presque systématiquement la phrase « xxx logements sous forme de logements collectifs et/ou groupés et/ou intermédiaire » sans que la clé de répartition entre ces différents types d'habitat soit fournie.

Réponse de la commune

Certaines OAP imposent déjà du logement collectif uniquement. En outre, il faut garder une certaine souplesse d'adaptation aux besoins du marché en évitant de figer trop strictement les typologies dans le PLU.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est argumentée et recevable. Elle est validée.

4.3 LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES, SYNTHESE DES SERVICES DE L'ETAT

Dans son avis du 27 novembre 2019, la DDT, pôle aménagement émet **un avis favorable sous réserve de :**

-justifier plus précisément les motifs d'exclusion de certaines dents creuses et/ou divisions parcellaires du calcul de potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine.

Dans cet avis la DDT :

- valide les projections démographiques et les besoins en logements en cohérence avec le PLH et le SCOT *tout en faisant observer l'absence de justification d'un potentiel de réhabilitation de logements vacants estimé à zéro.*

- valide les différentes densités de logements en compatibilité avec le SCOT et les emprises foncières des emplacements réservés de grande taille.

Concernant les 10 OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) prévues, la DDT considère qu'elles permettent de cadrer correctement le développement du foncier. *Elle note cependant que pour les trois secteurs AUf fermés nécessitant une modification future du PLU, une OAP au stade actuel n'est pas nécessaire.*

Concernant le secteur OAP n°10 (AUo6), la DDT demande de justifier son classement en zone AU ouverte alors qu'il est précisé que « l'extension du réseau est prévu dans les deux ans »

Concernant les 8 STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités), la DDT reprend « in extenso » l'avis de la CDPENAF.

La DDT formule également diverses observations concernant la thématique forêt, en particulier concernant le risque incendie et le défrichement. D'autre part, la DDT observe qu'aucun EBC (Espace Boisé Classé) n'a été inscrit (oubli ou volonté ?)

Observations complémentaires du commissaire enquêteur

Comment la commune envisage-t-elle de prendre en compte les observations de la DDT et plus particulièrement sur la nécessité d'une justification plus précise des motifs d'exclusion de certaines dents creuses et/ou divisions parcellaires du calcul du potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine (susceptible selon la DDT d'entraîner une fragilisation juridique du PLU) ?

Sur cette même thématique figurant dans l'orientation retenue par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) :

« Densification harmonieuse des tissus urbains et densifier des espaces stratégiques du centre-village ou ses abords immédiats »

la non prise en compte d'un potentiel de réhabilitation de logements vacants paraît contradictoire même si la vacance actuelle demeure faible : 5,8% par rapport résidence principales soit tout de même 62 logements potentiels en 2015. On notera que ce taux a considérablement augmenté ces 5 dernières années : il était de 3,3% (32 logements) en 2010 et 3,7% (30 logements) en 1999. Au vu de cette évolution, il apparaît souhaitable de dynamiser la réhabilitation des logements vacants.

Réponse de la commune

Remarques État	Réponse mairie ou proposition de prise en compte
Justification à préciser ou compléter quant à la non-comptabilisation des jardins et parcelles en cours d'urbanisation, ainsi que sur l'absence de potentiel de réhabilitation de logements vacants.	<i>Le rapport de présentation sera complété sur ces points</i>
OAP 10 (zone AUo6) : Justifier le caractère ouvert du secteur alors que le réseau d'assainissement n'est pas présent (mais programmé dans les 2 ans).	<i>Le rapport de présentation sera précisé sur ce point : en fait l'extension du réseau d'assainissement est déjà programmée pour cette année.</i>
STECAL At : avis favorable sous réserve de préciser la surface maximum des HLL	<i>Le règlement du secteur At sera complété pour préciser que les HLL sont limités à 10 unités et à une surface totale globale maximum de 300 m² pour le secteur.</i>
STECAL NL : avis favorable sous réserve de les délimiter à l'implantation des constructions envisagées	<i>Le plan de zonage sera modifié pour réduire la surface des secteurs NL en ciblant plus précisément les espaces pressentis pour l'implantation des constructions envisagées.</i>
Risque incendie de forêt : ajouter des informations relatives à ce risque et à l'obligation de débroussaillage : carte d'aléa feu de forêt à ajouter et règlement écrit à compléter Quelques corrections au titre I du règlement concernant les défrichements et coupes et abattages	<i>Le rapport de présentation (avec la carte d'aléa révisée en 2017) et le règlement seront complétés sur ces points</i>

Rapport de présentation à compléter ou rectifier selon les éléments fournis par la DREAL sur les sites potentiellement pollués et la pression dans les gazoducs.	Le rapport de présentation sera complété et modifié selon les informations fournies par la DREAL concernant les sites potentiellement pollués et la pression dans les canalisations de transport de gaz.
Faire référence à l'arrêté préfectoral prescrivant la destruction de l'ambroisie dans les dispositions générales du règlement	<i>Pas de changement au PLU, qui n'est pas l'outil adapté pour la lutte contre l'ambroisie.</i>
Risques inondation : intégrer la carte des risques inondations mise à jour, ainsi que son règlement associé	La carte du risque d'inondation mise à jour sera intégrée au plan de zonage à la place de la cartographie actuelle et le règlement associé mis à jour remplacera le règlement actuel figurant dans les zones concernées. Le rapport de présentation sera mis à jour en conséquence.

Avis du commissaire enquêteur

✓ Point 1 : (Justification de la non-comptabilisation des jardins et parcelles en cours d'urbanisation, ainsi que sur l'absence de potentiel de réhabilitation de logements vacants). La réponse de la commune aurait pu être plus précise et fournir ces justifications dès à présent dans son mémoire en réponse pour me permettre de les analyser.

✓ Point 2 : (OAP 10, zone AUo6). Compte tenu de l'échéancier très court de la mise en œuvre du réseau EU, le caractère ouvert de la zone AUo6 est pleinement justifié.

✓ Point 3 : (Stécal At). La réponse de la commune apparaît parfaitement adaptée.

✓ Point 4 : (Stécal NL). La réponse de la commune aurait pu être plus précise et fournir son nouveau projet de zonage dès à présent dans son mémoire en réponse pour me permettre de l'analyser.

✓ Point 5 : (feu de forêt et défrichement). La réponse de la commune apparaît adaptée.

✓ Point 6 : (Risques technologiques). La réponse de la commune apparaît adaptée.

✓ Point 7 : (Ambroisie). Je partage la réponse de la commune.

✓ Point 8 : (Risques inondation). La réponse de la commune apparaît adaptée.

Absence de réponse concernant les EBC.

4.4 COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La CDPENAF dans son avis du 24 octobre 2019 donne **un avis favorable aux 8 STECAL** (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités) avec cependant :

- **une réserve pour le STECAL n°4** : « sous réserve de préciser la surface maximum des habitations légères de loisir »

- **une réserve pour le STECAL n°8** « sous réserve de réduire la délimitation du STECAL à la construction envisagée »

Concernant le règlement en zones A et N, la CDPENAF donne un avis favorable sous réserve de ramener la distance entre annexe et habitations à 20m pour tout futur bâtiment.

Observations complémentaires du commissaire enquêteur

La réserve concernant le STECAL n°8 apparaît déterminante compte tenu de la richesse du patrimoine naturel de l'emprise qui comprend pour partie des secteurs protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (un boisement, des haies) et des emprises inondation (aléa fort et moyen et aléa faible).

Le règlement de ce sous secteur NL mentionne une surface totale de construction de 150m² pour chaque sous secteur NL et l'emprise totale du secteur est de 3,6ha.

Une OAP sectorielle aurait permis de mieux appréhender le projet d'aménagement global de ces 3,6 ha et l'implantation du ou des bâtiments pour une surface totale cumulée de 150m².

Réponse de la commune

✓ **STECAL AT : Le règlement du secteur At sera complété pour préciser que les HLL sont limités à 10 unités et à une surface totale globale maximum de 300 m² pour le secteur.**

✓ **STECAL NL : Le plan de zonage sera modifié pour réduire la surface des secteurs NL en ciblant plus précisément les espaces pressentis pour l'implantation des constructions envisagées.**

✓ *Règlement des extensions et annexes aux habitations en zones A et N : Pas de changement au PLU, une distance de 30 m étant plus adaptée dans les cas de terrains en pente qui sont nombreux sur la commune.*

Avis du commissaire enquêteur

✓ STECAL AT. La réponse de la commune apparaît parfaitement adaptée.

✓ STECAL NL. La réponse de la commune apparaît adaptée, mais elle aurait pu être plus précise et fournir le nouveau projet de zonage dès à présent dans son mémoire en réponse pour me permettre de l'analyser.

✓ Extensions et annexes aux habitations en zones A et N. La commune ne fournit pas de carte de pente détaillée. L'argument de la pente est discutable : la commune n'est pas classée en zone de montagne. Le site Géoportail dans le volet agricole fournit une carte des pentes >10% (soit p>6°) qui couvre 60% du territoire mais le même site sur la carte des fortes pentes ≥30° (soit p>58%) montrent que celles-ci ne couvrent que 1 ou 2% du territoire communal. Un passage de l'éloignement des bâtiments de 20 à 30m contribue à une augmentation du sentiment de mitage déjà très important sur la commune. Pour cette raison, le commissaire enquêteur recommandera de maintenir la distance maximale d'éloignement à 20m dans ses conclusions.

4.5 LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

La chambre d'agriculture dans son avis du 28 novembre 2019 formule plusieurs observations concernant la consommation d'espace agricoles:

- **Sur le diagnostic agricole du rapport de présentation:** une cartographie détaillée et hiérarchisée des différents enjeux est souhaitée, en intégrant en particulier l'ensemble des surfaces agricoles irriguées et une mise à jour des sièges des exploitations.

- **Sur le volet habitat :** l'avis souligne la localisation vertueuse des zones en extension immédiate du tissu bâti et les densités de logements retenues. Le volet habitat du PLU préserve dans sa globalité les intérêts agricoles communaux et **emporte de ce fait l'avis favorable de la Chambre d'agriculture.**

- **Sur le volet économique :** une meilleure justification de la création de la zone Uia en vue d'accueillir le développement de l'entreprise existante est demandée au vu de la disponibilité mutualisée au droit des zones économiques existantes au sein du SCOT.

-**Sur le volet équipements publics :**

Concernant la création d'une zone NL de 1,45ha au droit du stade de l'Abbé Liotard : « *La démonstration d'un projet avéré de développement du pôle sportif doit être apporté .../...* »

Concernant l'emplacement réservé n°8, parking église Saint-Ange, 1,3ha, la faible fréquentation du lieu sur l'année et le projet de laisser cette prairie en état, la chambre s'interroge sur l'intérêt de classer cette emprise en Emplacement Réservé.

Concernant l'emplacement réservé n°13, la chambre propose d'arrêter le linéaire du cheminement mode doux prévu à l'intersection de la rue du Clos Vinay afin de préserver l'intégrité de la parcelle agricole ZM184.

- **Sur la désignation de bâtiments au titre du changement de destination**

Pour les dix bâtiments retenus, la chambre constate que la plupart des constructions repérées remplissent ses critères d'éligibilité (absence constatée de fonctionnalité agricole et faible

risque de conflits d'usages). Elle émet cependant des réserves pour le(s) bâtiment(s) n°2, 580, chemin de Charpenay et le bâtiment n°9, route des cordeliers.

- Sur le règlement écrit :

La chambre indique que dans son ensemble, le règlement écrit répond à ses attentes, tout en faisant un certain nombre de remarques sur des points précis particuliers listés dans leur avis.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur

La commune détaillera de quelle manière elle prend en compte les divers observations de la Chambre d'Agriculture

Réponse de la commune

Remarques Chambre d'agriculture	Réponse mairie ou proposition de prise en compte
Diagnostic agricole à mettre à jour et préciser	<i>Les enjeux agricoles sont bien pris en compte dans le zonage, le règlement et les OAP.</i>
Habitat : avis favorable. Regrette la mauvaise optimisation du foncier sur la zone AUo4	RAS
Activités économiques : avis favorable sous réserve de justifier l'extension de la zone Uia au regard des possibilités offerte par le SCOT (qui encadre l'ouverture de nouvelles surfaces économiques).	<i>La justification pourra être développée dans le rapport de présentation.</i>
Équipements publics : - 1,45 ha sont délimités au droit du stade Abbé Liotard. Il faut soit justifier d'un projet de développement avéré du pôle sportif soit classer les parcelles ZM54 et ZM118 (pour partie) en zone A. - ER8 de 1,3 ha pour stationnement de l'église St-Ange. Réduire l'ER à l'emprise des aménagements pérennes qui seront réalisés sur le site. - ER13 : cheminement mode doux rue de chateauroux. Empiète dans la parcelle ZM184 en grande culture : interrompre l'ER à l'intersection de la rue du Clos Vinay qui assure le lien entre les zones AUf1 et AUf2 et le reste du village.	<i>- Extension stade Abbe Liotard : Le secteur NL est réduit au profit de la zone N.</i> <i>- L'ER8 a été instauré pour que la commune ait la maîtrise foncière de cet espace de stationnement occasionnel, il est donc maintenu.</i> <i>-ER13 : l'intégralité de cet emplacement réservé est nécessaire afin d'assurer une liaison sécurisée pour les modes doux vers la RD 112 et au-delà le stade Abbé Liotard</i>
Bâties repérées pour changement de destination : - bâti n°2 chemin de Charpenay : vu la présence de vergers au nord, seule la partie sud du bâtiment c paraît apte au changement de destination ; - bâti n°9 (rte des Cordeliers) : proximité avec parcelles cultivées et hangar nord-ouest encore utilisé. Avis réservé qui sera exprimé en fonction du projet lors de son examen en CDPENAF dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme.	<i>- Bâti n° 2 : seule la partie sud du bâti c sera repérée.</i> - RAS
Règlement écrit de la zone A : - Équipements collectifs (p.61) : interdire ceux destinés à accueillir des personnes et les installations photovoltaïques au sol. - Constructions nécessaires à l'exploitation agricole (p.61) : la condition d'implantation à proximité immédiate du siège doit être étendue à tous les bâtiments agricoles. - Gites ruraux (p.61) : ne fait pas partie des constructions autorisées de manière générales en zone A. Si besoin délimiter des STECAL autorisant l'agrotourisme. - Évolution des habitations existantes (p.62). Ramener la taille des annexes à 35 m ² et leur distance maxi d'implantation à 20 m.	<i>- Le règlement de la zone A sera modifié sur ce point.</i> <i>- Le règlement de la zone A sera modifié sur ce point.</i> <i>- Le règlement de la zone A sera modifié sur ce point.</i> <i>- Pas de changement : la taille des annexes est déjà limitée à 40 m² et les habitations doivent avoir une surface minimum de 50 m² pour évoluer. Pour les annexes, une distance</i>

<ul style="list-style-type: none"> - Zone inondable (p.63) : permettre la réalisation de nouvelles constructions agricoles autres que l'élevage ou l'habitation en zone d'aléa faible (règlement type PPRi). - Toiture des bâtiments agricoles (p.67) : la pente et le matériau préconisé pour les toitures ne sont pas adaptés aux bâtiments agricoles. - Clôtures (p.68) : il doit être précisé que les dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures liées à l'activité agricole. 	<p><i>maximum de 30 m est plus adaptée dans un contexte de terrains pentus.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le nouveau règlement en zone inondable proposé par le service risques de la DDT qui sera intégré après enquête prévoit bien cette possibilité.</i> - <i>Le règlement de la zone A sera modifié sur ce point.</i> - <i>Le règlement de la zone A sera modifié sur ce point.</i>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Avis du commissaire enquêteur

✓ Point 1 Diagnostic agricole du rapport de présentation. La réponse de la commune est adaptée et est validée, même si un complément sur les parcelles irriguées par réseau individuel aurait été la bienvenue.

✓ Point 2 Volet habitat, AUo4. Le commissaire enquêteur enregistre la réponse de la commune même s'il partage l'appréciation de La Chambre d'Agriculture.

✓ Point 3 Activités économiques. La réponse de la commune apparaît adaptée, mais elle aurait pu être plus précise et fournir cette justification dès à présent dans son mémoire en réponse pour me permettre de l'analyser.

✓ Point 4 Equipements publics.

- Extension stade Abbe Liotard. La réponse de la commune apparaît adaptée et est validée, même si elle aurait pu être plus précise et fournir le nouveau projet de zonage dès à présent dans son mémoire en réponse pour me permettre de l'analyser.

- L'ER8. La réponse de la commune apparaît justifiée. Elle est validée

- L'ER13: La réponse de la commune apparaît justifiée. Elle est validée. La mise en œuvre d'un déplacement doux actif, vers le stade est déterminante.

✓ Point 5 Bâtiments au titre du changement de destination.

- Bâti n°2 et bâti n°9. Les réponses de la commune sont notées et validées.

✓ Point 6 Règlement écrit de la zone A

- Interdiction du photovoltaïque au sol. La réponse de la commune est notée et validée.

- Constructions nécessaires à l'exploitation agricole. La réponse de la commune est notée et validée.

- Gites ruraux non autorisés. La réponse de la commune est notée et validée.

- Évolution des habitations existantes. Le commissaire enquêteur enregistre la réponse de la commune mais il partage l'appréciation de La Chambre d'Agriculture et fera une recommandation dans le même sens (cf avis CDPENAF ci-avant) dans ses conclusions.

- Zone inondable. La réponse de la commune est notée et validée.

- Toiture des bâtiments agricoles. La réponse de la commune est notée et validée.

- Clôtures. La réponse de la commune est notée et validée.

4.6 2.6 VALENCE ROMANS DEPLACEMENTS

Dans son avis du 26 septembre 2019, VRD émet un **avis favorable au PLU** compatible avec le Plan de Déplacements Urbains de Valence-Romans assorti de 3 observations concernant :

- le PADD : la sécurisation des piétons au droit des arrêts de bus

- l'OAP n°5 : la mise en sécurité au droit de l'église

- le règlement : le nombre de place parking par logement (1,7 véhicules par ménage) et les espaces de stationnement vélo par logements.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur

Les règlements de la zone UB et AUo indiquent pour le stationnement des véhicules une place par logement de moins de 50 m² ou logement social et deux places pour les autres logements. L'OAP AUo6 prévoit même 2 places par logements + 20% pour les visiteurs.

Réponse de la commune

✓ OAP n°5 : Toutes les dispositions liées à la sécurité seront prises, mais il n'est pas possible d'éviter le transit devant l'église compte tenu de la configuration du terrain

✓ Règlement, places de parking voiture. Pas de changement au PLU, qui prévoit 2 places par logements

✓ Règlement, places de stationnement vélo. L'espace pour les stationnements vélos des immeubles collectifs et bureaux est déjà fixé à 5 m² minimum.

Avis du commissaire enquêteur

Compte tenu du caractère périurbain de la commune entraînant une large majorité de déplacements journaliers pendulaires en véhicules automobiles individuels et au vu du faible cadencement des transports collectifs en service, les réponses de la commune paraissent tout à fait recevables. Elles sont validées.

4.7 L'AGENCE REGIONALE DE SANTE

Elle donne un avis favorable en observant que la problématique prolifération de l'Amboisie n'est pas abordée

Réponse de la commune

Pas de changement au PLU, qui n'est pas l'outil adapté pour la lutte contre l'ambroisie.

Avis du commissaire enquêteur

Je partage et valide la réponse de la commune.

4.8 VALENCE ROMANS AGGLO

L'avis de Valence Romans AGGLO daté du 06 décembre 2019 est parvenu sous format dématérialisé en mairie le 11 décembre 2019. Le projet arrêté de PLU ayant été adressé par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception le 03 septembre 2019, **l'avis ne sera pas pris en compte par le commissaire enquêteur**: le délai de 3 mois est dépassé.

Réponse de la commune

Arrivé hors délai, remarques prises en compte dans le cadre de l'enquête publique (l'avis formulé était favorable).

Remarques Valence Romans Agglo	Réponse mairie ou proposition de prise en compte
Habitat : RAS	-
Économie – tourisme : Extension zone Uia : rien dans le règlement ne précise que seule l'entreprise en place pourra construire sur cet espace. La création d'une ZA secondaire à cet endroit ne serait pas opportune.	Le règlement est déjà rédigé dans ce sens puisqu'il est écrit que : En secteur Uia, toutes les constructions et occupations du sol doivent être liées et nécessaires à l'activité para-agricole existante.
Assainissement : Ont été mis à jour le plan du réseau d'assainissement ainsi que l'annexe sanitaire pour qu'ils soient intégrés dans le PLU	Les annexes sanitaires seront mises à jour avec les éléments transmis par VRA, ainsi que le rapport de présentation
Chemins de randonnée : Le rapport devrait mentionner l'itinéraire de randonnée labellisé Drome Des Collines dans la partie	Le rapport de présentation sera complété

<p>« équipements culturels et sportifs » Le PADD fait bien mention des sentiers de randonnée, tout comme l'OAP thématique « déplacements », qui rappelle la nécessité de relier déplacements actifs, sentiers de randonnée et zones d'habitat : dommage que cela ne soit pas rappelé dans les plans.</p>	<p>sur ce point. Ainsi que le PADD qui évoque également le contrat de rivière</p>
<p>Eau : Le rapport évoque le contrat de rivière qui est maintenant terminé. Propositions de reformulation : P128 et 150 : au lieu de « Maitriser le risque inondation en lien avec les actions du contrat de rivière » remplacer par « Maitriser le risque inondation en lien avec Valence Romans Agglo qui exerce la compétence GEMAPI ». P 151, même remarque : « Il s'agit d'emplacements réservés dans le cadre du contrat de rivière dans un objectif de maîtrise du risque inondation » à remplacer « dans le cadre de mise en œuvre de la compétence GEMAPI ».</p>	<p>Le rapport de présentation sera rectifié comme proposé. Ainsi que le PADD qui évoque également le contrat de rivière</p>

Avis du commissaire enquêteur

Malgré le caractère hors délais de l'avis de Valence Romans AGGLO, favorable, la commune a souhaité prendre en compte les observations.

Le commissaire enquêteur valide les propositions de la commune.

4.9 L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE

L'avis de l'INAO daté du 05 décembre 2019 est parvenu en mairie le 11 décembre 2019. Le projet arrêté de PLU ayant été adressé par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception le 02 septembre 2019, **l'avis ne sera pas pris en compte** : le délai de 3 mois est dépassé

Réponse de la commune

Arrivé hors délai, l'avis formulé était sans remarque.

5.LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Compte tenu du caractère très spécifique à la parcelle de la majorité des observations qui concernent presque exclusivement le droit à construire, peu de regroupement thématique ou géographique de ces observations n'a pu être réalisé. En conséquence, ces observations sont listées individuellement « au fil de l'eau »

Certains signataires ont laissé à plusieurs reprises des observations similaires sur le registre ou ont déposé dans un second temps par courrier ou de manière dématérialisée des observations écrites similaires. Ces doubles comptes ont été regroupés.

Le procès verbal détaillé des observations du public et un tableau procès verbal de synthèse des observations du public est joint en annexe n°5

La commune a répondu aux observations sous forme d'un tableau. Celui-ci est joint en annexe n° 6B

1 - Observation de Mr FRAGON Stéphane et Mme CHORIER Katy .

Parcelle OB 996 « Mongrenier »

Exploitants agricoles, ils souhaitent régulariser leur hangar agricole

Réponse de la commune

Parcelle classée en zone A dans le Projet : pas de problème pour le bâtiment à usage agricole.

Avis du commissaire enquêteur

Avis favorable, conforme au règlement écrit du PLU. Pas de modification du projet de PLU.

2 - Observation de Mr GENY Philippe

Parcelle ZR 120 « Les Prés de Plan »

Souhaite lotir une partie, 4000m² environ, de cette parcelle de 8200m². (3 à 4 lots individuels).

Observation du commissaire enquêteur : le projet est déconnecté de la tache urbaine dans une zone d'habitat diffus très lâche. L'emprise demandée dépassant 1800m², la densité devrait être autour de 28 logements à l'hectare (cf orientations PADD), soit 12-13 lots.

Réponse de la commune

Avis commune : défavorable pour les motifs présentés par le commissaire enquêteur

Avis du commissaire enquêteur

Avis partagé avec la commune : avis défavorable. Pas de modification du projet de PLU.

3 ↔31↔39 Observations de Mme MEDALIN-MORET Christiane

Parcelles AL 580-583-585-587, AL374 et 614 pour partie et AL377- 378-611-612 «Les Liorettes»

- AL 580-583-585-587 souhaite aménager en 2 lots constructibles ces parcelles. Un projet d'aménagement a déjà été réalisé et déposé

- AL 374 et 614 pour partie et AL 377- 378-611-612 : demande qu'elles restent constructibles (UBa)

et

10↔40 Observations de l'amicale laïque de Mours Saint Eusèbe

Parcelles AL 584-586-588 «Les Liorettes»

Demande un maintien du classement en zone UB et a un projet de 3 lots

Réponse regroupée de la commune

Voir avis en fin de document sur le secteur des Liorettes (avis commun pour les remarques 3-31-39 et 10-40)

Avis du commissaire enquêteur

Ces demandes concernent toutes des parcelles d'un même quartier et il y a lieu, à juste titre, de les instruire ensemble avec une vue globale. Le commissaire enquêteur revient en fin de rapport sur l'éventuel aménagement de ce quartier sud des « Liorettes »

4↔8 Observation de Mme SCHNEIDER Claudine et Mr PIPON Bernard**Parcelle ZM 58b, « Les ducs ouest »**

Souhaitent mettre en œuvre une petite activité touristique d'accueil en roulotte : une unique roulotte pour 4 personnes sur 100 jours. Pas de création prévue de bâtiment. Un projet est joint à la demande.

et

5 - Observation de Mr MARTINET Philippe.**Parcelle AH 339, « Les sables »****Réponse regroupée de la commune**

Avis défavorable pour les remarques 4-8 et 5 : Pour permettre l'implantation de ce type de structures d'accueil touristique en zones agricole ou naturelle, il faudrait délimiter un STECAL. Or la création de STECAL doit être soumise à l'avis préalable de la CDPENAF. Le délai de consultation étant de 3 mois cela reculerait d'autant l'approbation du PLU, ce qui n'est pas souhaité par la municipalité. En outre les demandes portées à l'enquête ne sont pas suffisamment précisées et étayées à ce stade pour justifier de la création d'un STECAL.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est argumentée et validée. Il apparaît pour l'observation 4↔8, que malgré une très faible activité prévue, une demande de STECAL serait nécessaire.

Avis défavorable aux observations 4↔8 et 5. Pas de modification du projet de PLU.

6↔25 Observations de Mr ACAMPORA François et Mr Alain PURET**Parcelles ZK 140-ZK141, 142 zone artisanale « Les Escoffers »**

6- demande le retour au règlement actuel de la zone Ui, qui autorise une extension à titre d'habitation à hauteur de 1/3 de la surface du bâtiment existant.

25- demande l'extension à cette parcelle de la zone UB mitoyenne ou que la zone UI garde le règlement du PLU actuel.

Réponse de la commune

Avis favorable pour intégrer le terrain en zone UB étant donné qu'il est mitoyen à la zone UB existante et qu'il y a déjà une partie habitation dans le bâtiment existant. Nota : Le règlement des zones réservées aux activités économiques comme la zone Ui, ne peut autoriser l'implantation ou le développement de l'habitat sous peine de voir la vocation de ces zones évoluer petit à petit vers l'habitat, comme ce qui s'est passé sur une partie de la ZA d'origine de Peyrins.

Avis du commissaire enquêteur

Je partage totalement la réponse de la commune qui est argumentée et validée. Avis favorable au passage en zone UB de ces parcelles de l'extrémité nord-est de la zone d'activités « Les Escoffers ».

7 - Observation de Mme CLASSOUD.**Parcelle ZT 129, quartier « Les prés de Plan »**

Souhaite le classement du secteur en zone constructible

Observation du commissaire enquêteur : le projet est déconnecté de la tache urbaine dans une zone d'habitat diffus très lâche.

Réponse de la commune

Avis défavorable pour les motifs présentés par le commissaire enquêteur

Avis du commissaire enquêteur

Avis partagé avec la commune : avis défavorable. Pas de modification du projet de PLU

9↔14 Observation de Mr GAVET G, indivision Orazio**Parcelles AH70 et AH79, quartier « Les sables »**

Demande le classement de ces parcelles en zone constructible

Observation du commissaire enquêteur : le projet se situe en bordure, mais en excroissance de la tache urbaine, dans une emprise agricole et naturelle sans pratiquement aucun habitat.

Réponse de la commune

Avis défavorable pour les motifs présentés par le commissaire enquêteur

Avis du commissaire enquêteur

Avis partagé avec la commune : avis défavorable. Pas de modification du projet de PLU

11 ↔ 35 Observation de Mr SYLVESTRE Jean

Zone AUf1 fermée

et

12 ↔ 41 Observation de Mr et Mme JULIEN et ses enfants

Parcelle ZM 206 zone AUf1

Demande d'ouverture de la zone AUf1 fermée sans nécessité de modification ultérieure du PLU
Observation du commissaire enquêteur: compte tenu de la teneur du courrier de Valence Agglo (compétence Eaux Usées), quelle est la démarche dans l'élaboration du PLU qui a amené la commune à ne pas ouvrir le zone AUf1 en cohérence avec le traitement de la zone AUo6, sachant que le plan d'ensemble de l'aménagement de cette OAP n° 8 est déjà arrêté alors qu'il n'est pas obligatoire pour une zone fermée ?

Réponse de la commune

Pour information l'article R.151-20 du code de l'urbanisme impose désormais que, lorsque les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser sont insuffisants, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification (ou une révision) du PLU. Cependant, si cette desserte est prévue à brève échéance (ce qui est le cas pour la zone AUo6, puisque l'extension du réseau d'assainissement est programmée dans le courant de l'année), son classement en zone AU ouverte pourraient être envisagé.

La faisabilité d'une extension à court terme du réseau d'assainissement au droit de la zone AUf1 sera donc vérifiée auprès du service assainissement de l'agglomération, ce qui permettrait d'envisager le classement en zone AU ouverte de la zone AUf1.

Avis du commissaire enquêteur

Avis totalement partagé avec la commune. Avis favorable au classement en zone ouverte AU après vérification auprès du service assainissement de l'agglomération que le raccordement est bien prévu comme semble l'indiquer son courrier du 01^{er} aout 2019.

13 - Observation de Mr et Mme POCHON Jean-Yves

Parcelle ZK 71, quartier « Nivolet »

Souhaitent le classement de la parcelle en zone constructible

Observation du commissaire enquêteur : la parcelle est située dans une zone agricole où l'habitat à ce niveau est effectivement relativement regroupé mais en périphérie éloignée du centre bourg. L'emprise de la parcelle est de l'ordre de 11 000m².

Réponse de la commune

Avis défavorable pour les motifs présentés par le commissaire enquêteur

Avis du commissaire enquêteur

Avis partagé avec la commune : avis défavorable. Pas de modification du projet de PLU

15 - Observation commune de Mrs MOULIN, ROZAND et ROYET

Parcelles AT644-645-648 à 651

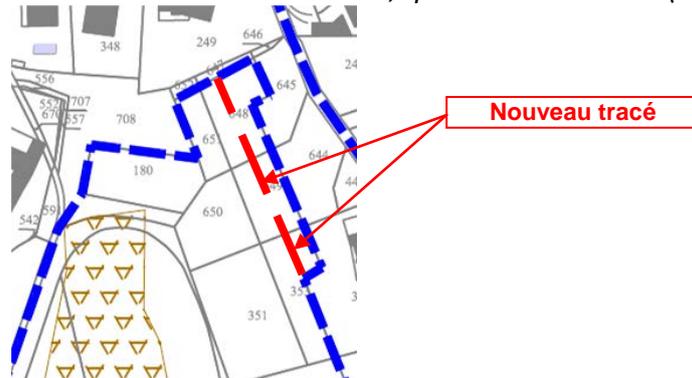
Souhaitent acquérir ces parcelles pour un projet de construction. 2 habitations individuelles seraient implantées sur les parcelles AT644 et AT645 en partie constructible (UB). Compte tenu de la morphologie en pente des parcelles, du retrait obligatoire vis-à-vis de la voirie communale en contrebas, il apparaît impossible d'implanter les habitations sans « mordre » à l'arrière du bâtiment légèrement l'emprise inconstructible des parties hautes des parcelles, en particulier pour les parcelles AT 644-645. Ils proposent de reculer légèrement de 6,5m vers l'ouest (coté montagne) la limite de constructibilité selon un schéma joint.

Observation du commissaire enquêteur : le zoom du report de la topographie de la carte IGN au 1/25000° sur le fond cadastrale ne semble pas en effet justifier ces décrochements. L'emprise

pelouse sèche semble suffisamment en retrait pour ne pas être impactée. Reste à recueillir l'avis de l'écologue.

Réponse de la commune

Avis favorable pour cette étude de cette extension de la zone UB, qui resterait limitée (570 m²).



Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur regrette que cette visite n'ait pas été réalisée dans le cadre de la réponse de la commune ; cela lui aurait permis d'analyser celle-ci avant de se prononcer. Il espère que cette visite se fera avant l'adoption du projet de révision du PLU par le conseil municipal. Avis favorable après visite de validation éventuelle sur place.

**16↔26↔43 ↔ Observation de Mme Monique CORDIER et Mr Jean-Pierre NOL
Parcelles AL 564, 566 et 568 de la zone UI « Les Escoffers »**

Demandent le classement en zone UB en cohérence avec le lotissement les Babos UB à l'est. Observation du commissaire enquêteur : l'implantation d'une réelle activité artisanale sur cette emprise est en effet susceptible de créer des nuisances sonores et des problèmes de voisinage. Une destination logements apparaît plus en cohérence avec l'usage réel du bâti existant périphérique. Il sera revenu plus loin par le commissaire enquêteur sur l'emprise de la zone d'activité UI Les Escoffers.

Réponse de la commune

Avis défavorable : ce secteur est directement soumis aux nuisances sonores de la RD538, est en continuité directe de la zone artisanale et est séparé du secteur d'habitat des Babos par une voie communale. Il n'est donc pas apparu pertinent de changer sa vocation actuelle (activités économiques) pour une vocation d'habitat. En outre, ce secteur représente plus de 5000 m² disponibles, soit un potentiel de 14 ou 15 logements s'il était classé en zone constructible pour l'habitat, qui conduirait au dépassement des objectifs fixés par le PADD et le PLH.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est argumentée et cohérente ; elle est parfaitement recevable. Avis défavorable. Pas de modification du projet de PLU.

**17 - Observation de Mr Pierre OLLIER
Parcelle ZN 201, et OAP n°6- AUo4**

Regrette que le parti d'aménagement conduit à rendre non constructible une partie importante (1500-1600m² environ) de sa parcelle

Réponse de la commune

Ce terrain est en contrebas des dernières constructions à l'ouest, mais il est en position dominante par rapport à la plaine agricole plus à l'ouest et donc assez visible. Les enjeux pour l'urbanisation de ce secteur étaient d'y limiter les constructions à la partie du terrain la plus basse, de construire une « grappe » de bâtiments inspirée des fermes alentours (avec des bâtiments s'étageant du RdC à R+2), et d'encadrer les bâtiments de bosquets d'arbres. Ces objectifs d'intégration paysagère expliquent également le tracé du périmètre du secteur AUo4, qui exclut la partie haute du terrain et les secteurs boisés autour, qui sont classés en zone naturelle.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse défavorable de la commune est argumentée et cohérente ; elle s'appuie sur une valeur paysagère spécifique à ce secteur. Avis défavorable. Pas de modification du projet de PLU.

18 - Observation de Mr DUCHENE Julien**OAP n°10- AUo6**

Souhaite que sur cette OAP n°10 AUo6 le parti d'aménagement respecte et soit en cohérence avec l'urbanisme du quartier, et en particulier de ne pas accumuler des maisons individuelles identiques sans aucune variation pour les habitats groupés.

Réponse de la commune

Pas de réponse

Avis du commissaire enquêteur

Sans aller jusqu'à l'inscription dans le principe d'aménagement, il est souhaitable que la commune soit vigilante sur ce point le moment venu.

19 - Observation de Mr DAGOSTINO Marcel**Parcelles AT501 (ou 502 ?) et AT503 au cœur du village, rue de l'église.**

Venu vérifier le caractère constructible ou non de ses parcelles.

Observation du commissaire enquêteur: le classement en zone naturelle N en rupture avec l'emprise constructible mitoyenne nord est il lié à une pente plus forte, à la proximité de l'église ?

Réponse de la commune

Ce terrain est plus haut en altitude que terrain d'implantation de l'église et en outre très pentu.

Avis du commissaire enquêteur

Le classement apparaît justifié. Pas de modification du projet de PLU.

20 ↔46 Observation de Mme DUMAS Catherine**Parcelle AT140, OAP n°5 AUo3 et AUo2**

Mme Dumas n'est pas favorable au projet en état : elle mentionne que environ 1000m² de la parcelle a été aménagé en 2018 par ses soins, notamment pour lui permettre son accès, et donc ne peut être pris en compte dans le projet. Elle souhaite conserver la globalité de cette parcelle pour d'autres projets.

Observation du commissaire enquêteur : lors de notre rencontre (avec Mme DUMAS) à l'occasion d'une permanence, j'ai ressenti une forte opposition sur ce projet en état, en tout cas à court terme. Ceci entraîne « de facto » une rétention foncière importante, 18 logements, qu'il conviendrait de prendre en compte.

De plus, l'étude des incidences environnementales prévisibles réalisée par un bureau d'études spécialisé, ECOTER, met en évidence des enjeux et des risques concernant les essences patrimoniales forts et conclue :

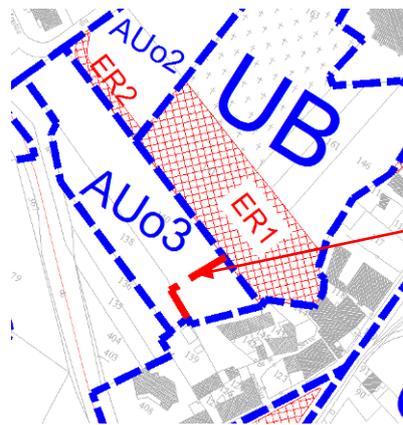
« Du fait de la nature de l'occupation du sol et de la nature très thermophile des milieux, nous recommandons d'enlever cette OAP ou de réaliser une étude faune flore (flore, insectes, oiseaux et reptiles) en préalable à la réalisation du projet pour que cette dernière puisse conclure quant à l'absence d'enjeux faune/flore sur ces parcelles ».

Il semble que l'étude faune flore n'ait à ce jour pas été réalisée.

Réponse de la commune

Avis : Il est proposé d'intégrer environ 600 m² de la partie Est de la zone AUo3, qui sont attenants à l'habitation de la propriétaire (parcelle AT142), à la zone UA. La zone AUo3 sera réduite en conséquence. Le nombre de logements attendus sur la zone AUo3 sera par conséquent revu à la baisse.

L'étude faune recommandée par l'écologue est préconisée au moment où un projet d'aménagement sera élaboré.



Nouveau tracé proposé pour la limite entre UA et AU03

Avis du commissaire enquêteur

La proposition de la commune permet de désenclaver l'habitation de Mme DUMAS, parcelle AT142) : avis favorable pour cette nouvelle emprise. Elle ne résout cependant pas totalement le problème de la rétention foncière potentielle (Mme DUMAS a un autre projet).

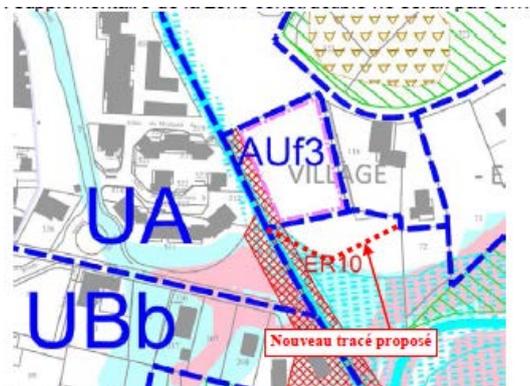
Le commissaire enquêteur revient plus loin dans ses propres observations sur l'enjeu préservation de la biodiversité des OAP n°5 AU02-AU03 et n°10 AU06

21 ↔ 44 Observation de Mr GRENIER Frédéric

Parcelle ZK 118 concernée par l'OAP n°2 AUf3, ZK 117 en zone N

Mr GRENIER a un projet d'EHPAD 50 chambres associé avec un foyer 10 logements. Il propose un plan d'aménagement conduisant à étendre « à la marge » (Ndr : sur 350-400m²) la limite sud de la zone constructible AUf3.

D'autre part, l'ARS aurait souhaité que l'établissement projeté anticipe des besoins futurs d'une capacité potentielle d'extension de 20 lits supplémentaires (soit environ 500m² selon Mr Grenier). Le règlement écrit de la zone limite la hauteur du bâtiment à R+1 pour des raisons paysagères. Mr GRENIER propose d'autoriser en retrait de façade la création d'attiques ou de mansardes dans le cas où une extension supplémentaire de la zone constructible ne serait pas envisageable.



Réponse de la commune

En préambule, il est précisé que l'extension « à la marge » évoquée par le demandeur (350-400m²), correspond à une surface d'extension par rapport à la zone UB telle qu'elle est délimitée dans le PLU actuel. Mais, par rapport au projet de PLU révisé, cette extension représenterait 1000 m² environ. Pour être complet, il faut préciser que dans le PLU actuel, les ¾ de la surface de cette partie de zone UB font l'objet d'un emplacement réservé pour un parking.

Un projet d'EHPAD est en effet un projet très intéressant et important pour une commune. Mais il paraît très délicat de modifier le projet de PLU après enquête sur la base d'une 1ère ébauche dont tous les éléments restent à étudier et valider. En effet, la création d'un EHPAD nécessitera des études complémentaires et une concertation avec les partenaires concernés.

On peut par exemple évoquer la question de la desserte routière d'un tel équipement (50 chambres et 10 logements), qui nécessitera une attention particulière. La zone ne dispose

actuellement que d'un accès sur la RD au nord-est, qui doit déjà être aménagé vu le manque de visibilité actuel.

Dans le projet d'EHPAD fourni par le demandeur, le plan indique un accès supplémentaire via un pont sur la Gèle, qui serait relié à l'allée de la Méditerranée au sud-ouest. La faisabilité de cette voirie est loin d'être avérée au regard notamment des enjeux environnementaux : elle supposerait des travaux en zone humide et dans le secteur réservé par l'agglomération pour l'aménagement hydraulique à la confluence Gèle/Savasse et pour un cheminement piéton.

A ce stade, le projet d'EHPAD n'est donc pas suffisamment avancé pour justifier d'une modification du projet de PLU après enquête. Il paraîtrait plus pertinent pour ce type de projet, qui présente un caractère d'intérêt général, de procéder, une fois le projet abouti, à une procédure de mise en compatibilité du PLU.

Avis du commissaire enquêteur

Le projet demande à être précisé et effectivement le cadre ultérieur d'une procédure de mise en compatibilité du PLU prenant en compte l'intérêt général (collectif) d'un tel projet d'EHPAD (même privé) apparaît plus adapté. Avis défavorable. Pas de modification du projet de PLU.

22 - Observation de Mr MARGARON Sylvain

ER 13 et secteur AUF1 (OAP n°8),

- observation concernant la variante de tracé de l'ER n°13 (déplacements doux) proposée par la chambre d'agriculture qui conduirait à emprunter la voirie privée d'un lotissement et les « conflits d'usage » engendrés.

- observation concernant la zone AUF1 (OAP n°8), zone fermée non desservie par le réseau Eaux Usées. Cette desserte nécessiterait, compte tenu de la topographie du site, l'installation d'un dispositif de relevage pénalisant et peu adapté par rapport à une évacuation gravitaire classique

Observation du commissaire enquêteur : l'ER13 ne pourrait il pas s'arrêter à l'extrémité nord du secteur UBa, la desserte à l'intérieur de l'AUF1 étant à prendre en charge dans le cadre du plan d'aménagement de l'opération d'ensemble de cette OAP n° 8 ?

Réponse de la commune

Avis : l'ER13 permettra à tous les quartiers Ouest de rejoindre par une voie piétonne sécurisée la RD112 et au-delà le stade Abbé Liotard. Il n'est donc pas prévu de modifier son tracé comme le propose la Chambre d'agriculture. Par ailleurs, il s'agit d'un équipement public utile à tous les quartiers Ouest, il n'est donc pas du ressort du futur aménageur de la zone AUF1 de le réaliser.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est argumentée et validée. Il n'y a pas lieu de modifier le tracé de l'ER 13 : l'accès futur au stade Liotard est déterminant. Avis défavorable. Pas de modification du projet de PLU.

23 - Observation de Mr ODEYON

Quartier les haillons, 845 route du stade.

Venu s'informer sur la possibilité d'extension de son habitation quartier les haillons, 845 route du stade

Réponse de la commune

Observation du commissaire enquêteur : Zone agricole

Avis du commissaire enquêteur

Le règlement de la zone A, zone agricole, s'applique.

24 - Observation de Mr et Mme BRENIER

Zone AUo5 (OAP n°7).

Mr et Mme BRENIER habitent 13 impasse de Condillac, en mitoyenneté directe nord avec cette zone à urbaniser. Ils proposent de déplacer le bâtiment collectif R+1 plus au sud au sein de l'emprise de l'OAP afin de le mettre en cohérence avec la seule habitation en R+1 existante du secteur (parcelle ZM 100)

Réponse de la commune

L'OAP 7 de la zone AUo5 avait déjà été modifiée par rapport à la version initiale dans le cadre de la concertation, afin d'une part de réduire la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le biais de l'OAP, de limiter une partie des constructions à un RDC.

Mais dans un contexte où la réglementation impose une densification des parcelles constructibles et demande la limitation de l'imperméabilisation des sols, il est difficile d'interdire à toutes les constructions de réaliser un étage.

Il faut noter que dans le PLU actuel, ce secteur est classé en zone UB où la hauteur maximale autorisée est la même que dans la future zone AUo5. Par contre l'OAP prévue dans le projet de PLU limitera la possibilité d'atteindre cette hauteur, uniquement à la partie Est, en bordure de la voie, pour justement rester dans l'alignement de la maison existante déjà en R+1 et structurer le bâti vis-à-vis de la voie.

La situation est donc améliorée par rapport au PLU actuellement en vigueur (qui était aussi le PLU en vigueur au moment de la construction des habitations du lotissement Condillac).

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est argumentée et validée. Il n'y a pas lieu de modifier le règlement de la Zone AUo5 et le principe d'aménagement de l'OAP n°7. Avis défavorable.

27- Observation de Mme Nicole VICAT**Parcelle ZL 153 quartier « Les sables nord »**

Demande que la parcelle ZL 153 quartier Les sables nord soit constructible

Observation du commissaire enquêteur : le projet se situe en bordure, mais de l'autre côté de la route d'une zone constructible et toute son emprise est concernée par la présence de pelouses sèches protégées: inconstructible, zone naturelle.

Réponse de la commune

Avis défavorable pour les motifs présentés par le commissaire enquêteur. En outre il est rappelé que le PADD ne prévoit pas d'extension des quartiers excentrés, en cohérence avec le SCOT qui le proscriit également.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est argumentée et validée. Avis défavorable. Pas de modification du projet de PLU

28 - Observation de Mr Alain SYLVESTRE**Parcelle AT 180, quartier « Montée de la tour »**

Demande que la parcelle AT 180, classée N, soit constructible, au même titre que la parcelle AT 558 classée UB dans le projet de PLU : elles sont indissociables (accès)

Observation du commissaire enquêteur: la parcelle AT558 n'existe pas au cadastre. Sans doute s'agit-il de la parcelle AT 708 ? Les pelouses sèches ne semblent pas s'être développées sur cette parcelle.

Réponse de la commune

Avis : La zone UB a déjà été étendue à cette endroit puisque la parcelle AT708 est classée en zone N dans le PLU actuellement en vigueur. Avis défavorable pour intégrer en plus la parcelle AT180 : en effet cette parcelle est située à une altitude supérieure à toutes les constructions du secteur, en façade nord de l'ancienne motte castrale, dont la protection paysagère est inscrite dans le PADD. L'urbanisation de cette parcelle, qui en outre est pentue, aurait donc un très fort impact paysager sur la perspective sur le village depuis la RD538 en venant du Nord.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est argumentée et validée. Avis défavorable. Pas de modification du projet de PLU

29 - Observations de David et Julie LOPES**Parcelle ZM 179 quartier « Val des grillons »**

Ils souhaiteraient implanter sur cette parcelle des abris pour leurs deux poneys et un cheval. L'emprise de la servitude boisement sur cette parcelle apparaît exagérée et à revoir (photos aériennes à l'appui). Demande que la partie sud de cette parcelle ZM 179 qui jouxte au nord-est la zone UBa et au sud-ouest le hameau « Les Crozes-est » et compte tenu également de la présence des réseaux soit constructible en extension de la zone UBa Les Duc

Observation du commissaire enquêteur: les abris pour chevaux ne peuvent ils pas être instruits comme simple abri de jardin nécessitant une simple déclaration de travaux (Surface <20m² et hauteur <12m) ? Les parcelles ZM179-180 et ZM49 forment une coupure N et A intéressante à conserver en continuité sud-est du Val des Grillons

Réponse de la commune

Avis de la commune : défavorable au classement en zone constructible de la partie sud de la parcelle ZM 179 pour les motifs présentés par le commissaire enquêteur. En outre il est rappelé que le PADD ne prévoit pas d'extension des quartiers excentrés, en cohérence avec le SCOT qui le proscrie également.

Sur les abris pour chevaux : en zone A et N le code de l'urbanisme n'autorise que les extensions et annexes aux habitations existantes. Les abris pour animaux pourraient donc être envisagés s'ils constituaient une annexe à une habitation existante, en respectant les conditions fixées dans le règlement du PLU. Il faut préciser que même les constructions non soumises à DP ou à permis doivent respecter le code de l'urbanisme et le règlement du PLU.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est argumentée et validée. Avis défavorable. Pas de modification du projet de PLU.

30 - Observation de Mme Pascale BILLON

Zone AUo6 (OAP n°10).

Mme BILLON habite 50 chemin de Condillac, en covisibilité directe avec le bâtiment R+2 prévu dans le principe d'aménagement. Elle souhaiterait que la hauteur des bâtiments soit limitée à un RdC afin de rester en cohérence avec les autres habitations existantes et maintenir le cadre campagnard du site. Elle attire également l'attention sur la nécessité de garder des cheminements doux traversant l'OAP afin de permettre, comme actuellement, la traversée des parcelles vers les zones plus champêtres à l'ouest et au nord.

Réponse de la commune

Dans un contexte où la réglementation impose une densification des parcelles constructibles et demande la limitation de l'imperméabilisation des sols, il est difficile de trop limiter la hauteur des constructions. Les différences de niveau liées à la pente naturelle du terrain devraient en outre faciliter la cohabitation dans ce secteur.

L'OAP n°10 prévoit un chemin piéton traversant de la voie publique à la zone agricole à l'ouest.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est argumentée et validée. Avis défavorable. Pas de modification du projet de PLU.

32 ↔ 59 Observation de Mr PELLETIER

Frange sud du quartier « Les Liorettes »

L'observation est similaire à l'observation 33↔58. Elle détaille la non compatibilité du passage éventuel de ce secteur sud du quartier « Les Liorettes » en zone UB en s'appuyant sur les articles Ub2 (inondation), Ub3 (sécurité) et Ub4 (imperméabilisation des sols) du règlement du projet de PLU

et

33 ↔ 58 Observation de Mr JULIEN

Frange sud du quartier « Les Liorettes »

Concerne l'ouverture éventuelle à l'urbanisation du quartier sud de Les Liorettes, parcelles AL 580-583-584-585-586-587-588. Attire l'attention sur l'étroitesse de la voie desservante, l'impasse St Eusèbe, 3m, et sa pente 10%. L'hypothèse de 3 à 5 logements nouveaux va engendrer une augmentation significative du trafic automobile et donc de la dangerosité.

Par ailleurs, en cas de forte pluie, le ruissellement non canalisé se fait sur cette voirie pentue avec compte tenu de l'augmentation des surfaces imperméabilisées, un accroissement du risque inondation pour le lotissement en contrebas.

Observation du commissaire enquêteur : l'impasse St Eusèbe est elle en capacité d'accueillir cette augmentation du trafic automobile? Comment se passe à l'heure actuelle l'évacuation des eaux de ruissellement en pied du relief en cas de forte pluie, chemin Babos et lotissement mitoyen en contrebas?

Réponse regroupée de la commune

Avis de la commune : Voir avis en fin de document sur le secteur des Liorettes (avis commun pour les remarques 32-59 et 33-58)

Avis regroupé du commissaire enquêteur

Il sera revenu plus loin par le commissaire enquêteur sur l'urbanisation de ce secteur sud « Les Liorettes. »

34 - Observation de Mr Luigi PIERRO

Changement de destination n°8 d'un bâtiment agricole, parcelle AK 213, 800A chemin de Combe Jacquet

L'observation concerne le changement de destination n°8 d'un bâtiment agricole

Réponse de la commune :

Absence de réponse

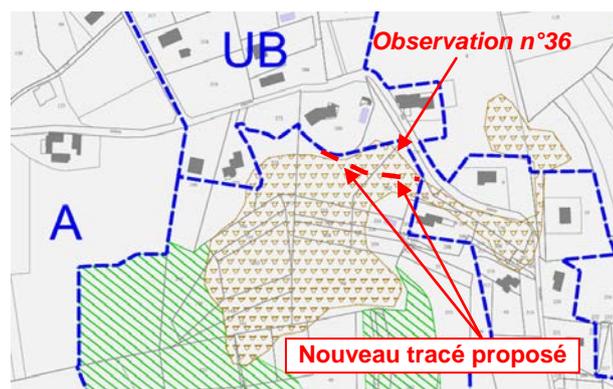
Avis du commissaire enquêteur

Le projet n'a pas soulevé d'observation de la chambre d'agriculture, ni des services de l'état et paraît justifié. Avis favorable. Pas de modification du projet de PLU.

36 - Observation de Mr SABATIER

Parcelle AH 341, 625 montée des sables

La partie constructible UB a été considérablement réduite par rapport au PLU actuel du fait semble t il de la présence de pelouses sèches protégées en partie basse sud. Mr Sabatier fait observer que l'emprise restante ne lui permet plus la construction d'un bâtiment d'habitation indépendant et que la végétation dans cette frange ne s'apparente pas à de la pelouse sèche. En conséquence, il demande à ce que la limite de l'emprise de la pelouse sèche et de la zone N non constructible soit réétudiée au plus près, d'autant plus que la présence en mitoyenneté des réseaux et d'habitations justifient le classement en zone UB de cette partie nord et centrale de la parcelle AH 341.



Observation du commissaire enquêteur : la proposition à l'avantage de maintenir la continuité, certes réduite, est-ouest de l'emprise protégée pelouses sèches. Reste à recueillir l'avis de l'écologue

Réponse de la commune :

Avis de la commune : demande à étudier plus précisément par une visite terrain pour vérifier la topographie et l'absence de pelouse sèche.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur regrette que cette visite n'ait pas été réalisée dans le cadre de la réponse de la commune ; cela lui aurait permis d'analyser celle-ci avant de se prononcer. Il

espère que cette visite se fera avant l'adoption du projet de révision du PLU par le conseil municipal. Avis favorable après visite de validation éventuelle sur place.

37 - Observation de Mme Marie Françoise MORIN

Parcelles ZM 214-215-216, pour partie AUf2 OAP n°9 ou secteur UBa

Est venue se renseigner sur la constructibilité de ses parcelles :

ZM 216 : pour partie AUf2 ; OAP n°9 : constructible fermée et qui nécessitera une modification ultérieure du PLU en attente de l'assainissement collectif.

ZM 214 : simple chemin d'accès dans la zone UBa

ZM 215 : secteur UBa mais totalement grevé par la superposition de la trame Zone naturelle protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Observation du commissaire enquêteur : la totalité de l'emprise classée UBa constructible des parcelles ZM 215 et ZM 214 ainsi qu'une partie de la parcelle ZM216 également classées UBa est de fait inconstructible. Pourquoi ce classement UBa? L'emprise au titre de l'article L151-19 peut elle être détaillée et éventuellement revue dans sa nature et ses contours par l'écologie ?

Réponse de la commune :

Avis de la commune : absence d'avis

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur peut concevoir que la commune ne se prononce pas dans la mesure où l'observation de Mme MORIN n'était qu'une demande de renseignement et non une demande précise explicite. Cependant la commune aurait pu (du ?) à minima répondre à mes propres observations.

38 - Observation de Mr Maurice MORIN

Parcelle ZD 147, 575 route de Sibeud

Demande de changement de destination d'un ancien bâtiment agricole.

Observation du commissaire enquêteur : la demande de changement de destination n'apparaît pas dans le projet de PLU et n'a en conséquence pas été étudié par la Chambre d'agriculture. Est il possible de l'intégrer dans la présente révision ou faudra t il atteindre une prochaine modification du PLU ?

Réponse de la commune :

Avis de la commune : favorable, sous réserve de préciser la partie de l'ensemble bâti qui pourra être repérée, car cet ensemble est entouré par une voie et d'autres bâtiments et donc pas en contact direct avec une terre agricole. Il est possible de l'intégrer à ce stade car il n'y a pas d'avis formel préalable à obtenir. C'est au moment de la demande de permis pour le changement de destination que le pétitionnaire devra obtenir l'avis conforme de la CDPENAF.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est argumentée et validée. Avis favorable sous réserve de repérage préalable sur fond cadastral.

42 Observation de Mr DURET, société VALRIM

Parcelles AL 141-142-147, quartier Babos, terrains consorts CHANAS

Classés dans le PLU actuel AUa (constructible) et classés N dans le projet PLU. La société VALRIM prévoit un aménagement de 14 lots à bâtir et 4 logements sociaux. Elle souhaite le maintien en zone constructible sachant que tous les terrains autour sont classés en zone UB.

Un projet d'aménagement niveau OAP est joint à la demande

Observation du commissaire enquêteur : cette emprise a toutes les caractéristiques d'une « dent creuse ». Elle ne présente pas de particularité morphologique particulière avec les autres parcelles mitoyennes urbanisées du quartier. Le projet VALRIM porte 18 logements dont 4 sociaux, soit une densité de 19 logements à l'hectare un peu faible pour un tènement de plus de 1800m². Il semblerait qu'il n'y ait pas de rétention foncière. Qu'elles sont la ou les raisons du classement de cette enclave foncière en zone naturelle. Présente t elle un enjeu environnemental particulier ?

Réponse de la commune :

Avis commune : défavorable. Avec une surface de 1 ha qui est importante à l'échelle du village, on ne parle plus de dent creuse... et si ce secteur était classé en zone constructible à ce stade, avec un potentiel de 25 logements (pour respecter la densité moyenne attendue), il remettrait en question l'équilibre du PLU et d'autre part le PADD ne prévoit pas le développement du secteur des Babos.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est argumentée et validée. Avis défavorable en l'état, pas de modification du projet de PLU. Ultérieurement, dans quelques années à l'occasion d'une évaluation du PLU à mi échéance par exemple, si et uniquement si, les zones AU potentielles font l'objet de forte rétention urbaine, il paraît tout à fait envisageable dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU, d'ouvrir une partie basse, ouest, proportionnée aux besoins, de ce tènement en mitoyenneté de la tache urbaine, quartier Babos.

45 - Observation de Jean-Michel Mr COSTECHAREYRE**Secteur AUo4, OAP n°6, chemin de Chabrières**

Mr COSTECHAREYRE insiste sur la richesse paysagère et en termes de biodiversité de cette emprise et souhaite un maintien non bâti en tant que « espace de respiration et de vue pour ce quartier ». Habitant en face et potentiellement impacté il suggère, si le projet d'aménagement n'est pas retiré, de faire l'accès par le sud (bas de la parcelle) et de décaler légèrement les emprises bâties.

Réponse de la commune :

Absence de réponse

Avis du commissaire enquêteur

L'absence de réponse et d'avis de la commune est pour le moins surprenante dans la mesure où l'observation contenait une demande et une suggestion explicites toutes deux.

L'étude écologique des enjeux réalisée par ECOTER (*Rapport de présentation page 189*) indique une absence d'enjeu écologique:

ENJEUX : Les enjeux suivant se rapportent à des enjeux de préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques (se référer à l'État initial de l'environnement pour plus d'informations) :

✓ *Pas d'enjeu particulier identifié.*

RISQUE CONCERNANT LES ESPECES PATRIMONIALES : *La présence d'espèces floristiques ou faunistiques patrimoniales est peu probable sur la zone concernée par l'OAP6.*

Si l'on se réfère à la réponse de la commune à l'observation n° 17 qui concerne cette même OAP, le parti d'aménagement de celle-ci s'est fait en prenant en compte la valeur paysagère. En conséquence le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à l'observation. Pas de modification du projet de PLU

47 - Observation de Mr Jacques LAMBERT.**Secteur AUo4, OAP n°6, parcelle ZN 002**

Mr LAMBERT ne comprend pas pourquoi toute la parcelle n'est pas prise en compte en constructibilité, la partie abandonnée présentant une meilleure exposition pour un projet de lotissement.

Observation du commissaire enquêteur: on se reportera utilement en complément à l'observation n°17 et à contrario à l'observation n°45.

Réponse de la commune :

Avis de la commune : voir l'avis détaillé à l'observation n°17

Avis du commissaire enquêteur

Se reporter à l'avis observation n° 17 : avis défavorable ; le plan de principe de l'aménagement de l'OAP reste inchangé.

48 - Observation de Joseph et Chantal MAHE**Parcelle AN 206, quartier du bois de Gastes**

Prise de renseignement concernant la constructibilité éventuelle de la parcelle AN 206, et le changement de destination éventuel d'un hangar agricole

Observation complémentaire du commissaire enquêteur : erreur sur le numéro de la parcelle (206 ?). L'ensemble du secteur Les bois de Gastes est en zone N ou A. Le changement de destination pourrait être engagé dans une prochaine modification à venir du PLU (Nécessité d'un avis préalable de la Chambre d'agriculture).

Réponse de la commune :

Il doit s'agir de la parcelle 236. Pour étudier le changement de destination, il aurait fallu avoir des précisions sur la nature et la localisation du hangar.

Avis du commissaire enquêteur

Sur photo aérienne du site Géoportail il n'y a aucun bâtiment sur la parcelle AN 236 purement agricole. La demande de Mr et Mme MAHE doit être précisée comme l'indique la commune. Avis défavorable en l'état. Le caractère un peu flou de la demande explique probablement la différence d'instruction de la part de la commune par rapport à l'observation similaire n°38.

49 - Observation de Mr Marc DUMAS.

Secteur UBa, parcelle ZM 213, 605 route de Chateauroux.

Mr Dumas, artisan plombier, souhaite faire une extension d'un petit local professionnel annexe actuellement de 50m² pour le porter à 90m², éventuellement une partie en pré haut ouvert. Cette extension lui permettrait de rapatrier le siège de son entreprise sur la commune.

Observation du commissaire enquêteur : le projet paraît intéressant mais le règlement de la zone limite à 20% les extensions des bâtiments existants. L'activité de cet artisan plombier n'apparaît pas nuisante pour le voisinage.

Réponse de la commune :

Les bâtiments cadastrés sur la parcelle ZM213 sont tous situés en zone UBa qui ne limite pas les extensions des bâtiments existants (La limite de 20% d'extension ne concerne que les bâtiments situés en zone de risque inondation).

Avis du commissaire enquêteur

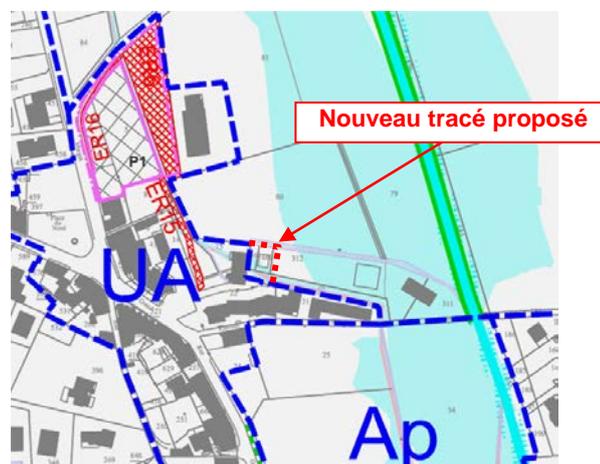
La réponse de la commune est argumentée et validée. Pas de modification du projet de PLU

50 - Observation de Mr Jean-Pierre DUMAS.

Parcelle AT 660, quartier du Gatelet

Parcelle AT 660, classée zone AP alors que le secteur UA est mitoyen. La parcelle est bâtie, le bâtiment en molasse R+1 de 30m² au sol est attenant en continuité à l'ouest avec le bâtiment parcelle AT 15 classé UA par l'intermédiaire d'un garage bâti, parcelle AT 661, décollé de seulement 1m.

Observation du commissaire enquêteur : cette extension à la marge et très localisée n'est elle pas envisageable, sachant que la parcelle est hors zone inondable, dans la tache urbaine, bâtie et non agricole ? Le bâtiment est existant, cadastré et la parcelle en zone constructible dans le PLU actuel. Sa réhabilitation est cohérente avec le souhait de densifier et dynamiser le centre bourg.



Réponse de la commune :

Avis: favorable s'agissant d'une extension très limitée (250 m² environ) et concernant une parcelle bâtie en continuité de bâtiments existants.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est argumentée et validée. Avis favorable. Le règlement graphique sera modifié en conséquence

51 - Observation de Mr Jean-Claude CHARRAS

Observation générale portant sur la nécessité dans les aménagements et les ouvertures à l'urbanisation future de prendre en compte les ruissellements **en pied de coteaux** pouvant être à l'origine d'importants dégâts sur le bâti.

Observation du commissaire enquêteur : aucun secteur ou quartier en particulier n'est nommément identifié par l'observation.

Réponse de la commune :

Absence d'avis

Avis du commissaire enquêteur

L'observation ne demande pas d'avis formel en réponse, mais la commune aurait pu donner quelques éléments de réponse.

52 - Observation de Mr Jean BONNEVIALLE.

Observation portant à vigilance sur la collecte et l'évacuation des eaux de ruissellement **dans la descente des Sables** le long des habitations

Observation du commissaire enquêteur : cette observation est à rapprocher de la précédente.

Réponse de la commune :

Absence d'avis

Avis du commissaire enquêteur

L'observation ne demande pas d'avis formel en réponse, mais la commune aurait pu donner quelques éléments de réponse spécifique pour ce quartier.

53 - Observation de Mr GARZON**Château Le Gatelet, secteur Ag**

Souhaite que soit explicitement inscrit dans le règlement de cette zone son activité principale : « location du domaine en gestion libre pour un court séjour, pour divers évènements, location de salle de réception. »

Réponse de la commune :

Le règlement du PLU doit faire référence aux destinations de constructions définies par le code de l'urbanisme : dans ce cas il s'agit des destinations de restauration et d'hébergement hôtelier. Le règlement du secteur Ag pourrait à ce titre être complété pour indiquer le libellé entier de la destination « hébergement hôtelier et touristique » telle quelle figure dans le code de l'urbanisme et pas seulement la mention hébergement hôtelier

Avis du commissaire enquêteur

Avis favorable pour compléter le libellé de l'activité tel que proposé par la commune dans sa réponse.

54 - Observation de Mme Marie Noëlle GUIGARD (indivision SARDOU)**Parcelle ZO 206, quartier « les Rages »**

Souhaite que sa parcelle ZO 206 puisse rester constructible comme sur le PLU actuel.

Observation du commissaire enquêteur : Le PADD souhaite « stopper l'étalement linéaire de l'urbanisation le long de la RD538. »

Réponse de la commune :

Avis défavorable pour le motif présenté par le commissaire enquêteur.

Avis du commissaire enquêteur

L'avis défavorable de la commune est argumenté et validé. Pas de modification du projet de PLU.

55 - Observation de Mme Antoinette LOSSIER**Secteur AUf3, OAP n°2.**

Demande une priorité à des logements adaptés à des personnes âgées ou personnes en invalidités plutôt que de simples logements. (Pas de lieu d'accueil sur la commune) et un aménagement piétonnier adapté au sein du parking pour rejoindre le centre bourg.

D'autre part, le chemin piétonnier prévu au sud du gymnase passe sur une propriété privée et butte ainsi sur le mur d'enceinte du château.

Observation du commissaire enquêteur : un chemin piétonnier à travers le parking apparait en effet souhaitable en cas d'installation d'un établissement destiné aux personnes âgées ou avec handicap au sein de l'OAP 2. Création d'un E.R. ?

Réponse de la commune :

L'OAP N°2 mentionne que des logements adaptés aux personnes âgées seraient pertinents dans ce secteur. En ce qui concerne un cheminement piéton au sein du parking, il pourra bien sûr être prévu. L'emplacement réservé n'est pas un outil adapté dans ce cas, le parking étant déjà une propriété communale.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est argumentée et validée ; pas de modification au secteur AUf3

56 - Observation de Mme Françoise PERRIER THIBAUD**Zone AUo6, OAP n°10.**

Forte inquiétude sur la covisibilité entre son habitation directement mitoyenne en contrebas, en particulier jardin et piscine, et le bâtiment R+2 prévu dans le principe d'aménagement.

Demande que la hauteur des bâtiments soit limitée afin de mieux prendre compte le caractère RdC des habitations des lotissements mitoyens ou d'organiser différemment le plan d'aménagement.

Réponse de la commune :

Voir l'avis concernant l'observation n°30

Avis du commissaire enquêteur

L'observation est effectivement très proche de l'observation n° 30. La réponse regroupée de la commune est argumentée et validée. Avis défavorable. Pas de modification du projet de PLU.

57 - Observation de Mr Daniel SERVONNET**Secteur chemin des moulins, parcelles ZR 003 et AT 141, zone UA, OAP n°3 :**

Souhaite que ces parcelles restent inconstructibles pour ne pas augmenter les nuisances (de voisinage)

Observation du commissaire enquêteur: lors de notre rencontre à l'occasion d'une permanence, j'ai ressenti une forte opposition sur le projet de l'OAP n°3. Ceci entraîne « de facto » une rétention foncière importante, 16 logements, qu'il conviendrait de prendre en compte

Réponse de la commune :

L'une des deux parcelles mentionnées n'appartient pas au demandeur et s'agissant d'une OAP portant sur un secteur classé en zone UA, il n'y a pas d'obligation d'opération d'ensemble : chaque parcelle pourra donc être urbanisée indépendamment de l'autre. La rétention foncière évoquée ne concerne donc au mieux que l'une des 2 parcelles.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est argumentée et validée ; pas de modification du projet de PLU. Défavorable.

60 - Observation de Mme Lydie JUBARD

Souhaiterait que soit préconisé un mode de chauffage collectif pour l'habitat collectif ou regroupé plus vertueux que le chauffage électrique individuel.

Observation du commissaire enquêteur : cette préconisation pourrait elle être ajoutée pour les habitats collectifs regroupés des OAP ?

Réponse de la commune :

Avis défavorable pour aller jusqu'à ce niveau de préconisation dans le PLU

Avis du commissaire enquêteur

Il s'agissait d'une simple proposition de recommandation et non pas une obligation. Cependant, les bâtiments collectifs ou regroupés envisagés sont de taille somme toute modeste. L'avis défavorable de la commune est retenu.

61 - Observation de la société immobilière VALRIM

OAP n°4, AUo1 et n°5, AUo2.

Simple déclaration d'intérêt pour ces projets d'aménagement et d'urbanisation.

62 - Mr Grégory BOISSET, parcelle AO 326, chemin de la Barnière

63 - Mr JOUINOT, parcelles AT 86-87-88

64 - Mr Lucien MARION quartier Les Sables ZD(?) 60

66 - Mr BARNERON quartier Mongrenier -Saint Ange.

Simple observations orales de prise de renseignements sur les règles de constructibilité de parcelles leurs appartenant.

Réponse de la commune :

Absence de réponse

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'avis formel à donner.

65 - Mme BRUNEL : est venue se renseigner oralement sur les **emprises inondables en centre bourg nord.**

Réponse de la commune :

Absence de réponse

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'avis formel à donner.

RAPPEL : un tableau de synthèse des observations est joint en annexe n° 5

6.OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1- Concernant la rétention foncière

Le projet retient la mise à disposition de 168 logements en 12 ans (PADD) dont 102 à travers divers OAP. Sur ces dernières, les rencontres avec les propriétaires du foncier, observations n°46 et n°57, pour les OAP n°5 AUo3, 18 logements, 4 550m², et OAP n°3 UA 16 logements, 2 500m², m'amènent à penser qu'en état ceux-ci ne sont pas prêts à vendre leur terrain et bloqueront le projet actuel. Le manque de logement à produire s'estime ainsi à 34 logements, soit 33% de l'objectif !. La commune veut elle aller jusqu'à la Déclaration d'Utilité Publique ?

L'ouverture demandée à la construction des parcelles AL 141-142-147 quartier Babos, par l'observation n°42 permettrait de libérer dès à présent un projet d'aménagement à hauteur de 18 logements (14 lots + 4 logements sociaux). A ce sujet, on notera que la recherche des dents creuses >1 800m² quartier Babos-Liorettes (RP page 29) ne l'a pas listée (9 500m²).

Cependant l'application des règles de densité, 28 logements à l'hectare conduirait à revoir le plan d'aménagement en densifiant tout en restant dans la mesure du possible en compatibilité avec la densité du quartier. Il y aurait également lieu de diminuer légèrement l'emprise pour ne pas dépasser la consommation foncière cumulée des 2 OAP initiales.

L'ouverture rapide (réseau EU sous deux ans) de la zone fermée AUf1, OAP n°8, 14 logements ou AUf2, OAP n°9, 12 logements permettrait de faire le complément si nécessaire.

Réponse de la commune :

Avis mairie : Le PLU est un outil de planification à l'échelle de 10 à 12 ans. L'objectif est donc que l'urbanisation projetée s'étale sur ce laps de temps et non qu'elle soit concentrée sur les 3 ou 4 premières années qui suivront l'approbation du PLU. Le fait qu'il y ait quelques terrains faisant actuellement l'objet de rétention foncière n'est donc pas inquiétant en soi, car la situation peut être amenée à évoluer d'ici 10 ans. En outre, sur le secteur de l'OAP 3, seule une parcelle sur 2 serait concernée et il est envisagé de réduire un peu le périmètre de l'OAP 5.

Il faut préciser qu'en cas de rétention foncière avérée sur les zones constructibles, l'ouverture à l'urbanisation des zones AUf pourra être accélérée (sous réserve de l'extension des réseaux nécessaires).

Dernière précision, les objectifs fixés par le PLH en matière de production de logements, qui ont été repris dans le PADD, sont des objectifs de production maximale.

Avis du commissaire enquêteur

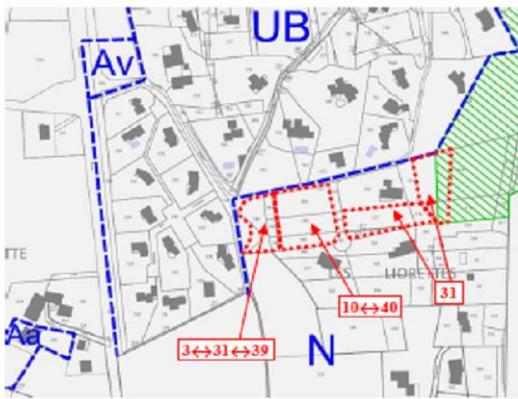
C'est précisément parce que Le PLU est un outil de planification à l'échelle de 10 à 12 ans que pour compenser cette rétention (potentielle) foncière qui pourrait être impactante pour le développement de la commune à moyen ou long terme, qu'une réflexion sur une ouverture ultérieure à cette même échéance d'une zone à urbaniser supplémentaire, fermée, venant en remplacement, aurait pu s'initier. De toute manière, le moment venu, si besoin, dans le cadre d'une révision du PLU (compatibilité avec le PADD) une ouverture partielle de la « dent creuse » à « Babos » pourrait alors être envisagée.

En état, le projet actuel de PLU répond aux besoins.

2 - Concernant la bordure sud du quartier Les Liorettes

Trois tènements différents mais mitoyens et accolés ont fait l'objet de demandes d'ouverture individuelles à l'urbanisation en souhaitant le maintien en zonage UB, zonage initial du PLU actuel. :

- ✓ Observation 10 ↔40 ; AL 584-586-588, 3100 m² ; 3 lots prévus
- ✓ Observation 3↔31↔39 ; AL 580-583-585-587, 1420 m² ; 2 lots prévus
- ✓ Observation 31; AL374 et 614 pour partie ainsi que AL 377-378-611-612, 1 000 m² environ et 1 900 m²



Comme indiqué ci-avant, les tènements sont mitoyens, dans le même contexte urbanistique et morphologique et forment une continuité sur le terrain. Les avis peuvent difficilement être différents entre eux et sont, me semble t il, à instruire d'une manière globale regroupée. Ce qui conduirait en cas d'avis positif à une ouverture à l'urbanisation de près de 8 000m2 cumulés supplémentaires !

D'autre part, les observations 32↔59 et 33↔58 attirent l'attention sur les difficultés d'accès, voirie étroite, et les problèmes de ruissellement en contrebas à l'ouest.

Compte tenu des emprises cumulées et de la morphologie du site, la surface totale de l'emprise regroupée, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel amont dont les écoulements sont interceptés par le projet

pourrait probablement atteindre et dépasser 1ha et être soumis à étude et déclaration préalable au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature IOTA (Loi sur l'Eau) relative aux rejets d'eaux pluviales.

Ne faudrait il pas que soit engagé une réflexion globale préalable à toute ouverture à l'urbanisation de ce secteur en particulier pour l'accès, la gestion des eaux pluviales et les densités de logements, avec éventuellement des opérations d'ensemble (OAP) différées dans le temps entre elles ?

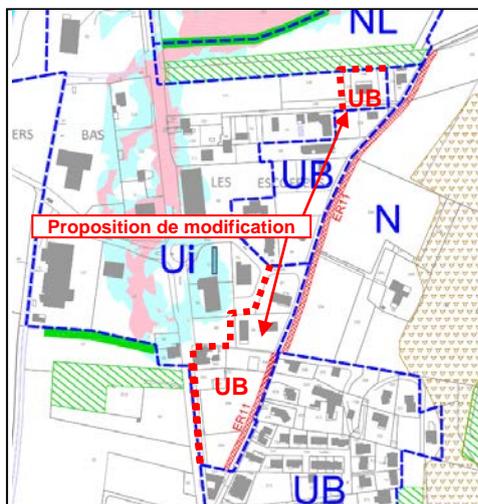
Réponse de la commune :

Avis mairie : les enjeux concernant l'urbanisation éventuelle de ce secteur ont bien été décrits ci-dessus. En plus de ceux déjà mentionnés, il faut également ajouter le fait que l'ajout de 0,8 ha constructible à cet endroit ne serait pas cohérent avec le PADD qui ne prévoit pas de renforcement de ce quartier. Les enjeux en termes de desserte routière et de gestion des eaux pluviales font qu'il faudrait effectivement envisager le développement de ce secteur dans le cadre d'une réflexion globale. Pour tous ces motifs, l'avis est donc défavorable pour étendre la zone constructible sur les parcelles demandées après l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur partage totalement l'avis défavorable de la commune.

3 - Concernant la zone d'activité Ui Les Escoffers



Celle-ci fait l'objet de nombreuses observations qui font toutes référence à un abandon progressif au fil des ans de sa vocation artisanale et son usage actuel de fait en habitations avec peu ou pas d'activité économique. C'est particulièrement le cas de toute sa frange est, les activités économiques étant centrées coté ouest, de part et d'autre de la route départementale.

Le projet de PLU le reconnaît en créant dans cette zone Ui une frange est classée UB. Le PADD mentionne :

« La zone d'activités communale de PEYRINS est maintenant en grande partie occupée et des habitations s'y sont installées au fil des années, ce qui pose la question de son évolution dans les années à venir. »

« Compte-tenu de la présence de zones d'activités intercommunales proches et disposant de disponibilités, l'agglomération n'a pas prévu de développement de zone à vocation économique à PEYRINS. »

Au vu de ces données, le commissaire enquêteur propose d'étendre légèrement vers le sud et le nord la zone UB de manière à envelopper les secteurs à vocation réelle d'habitat dominant sans engendrer de problème de voisinage. Quelques parcelles resteront disponibles dans l'enveloppe Ui stricte ainsi redessinée pour assurer la confortation de la zone d'activité pure.

Réponse de la commune :

Avis mairie : reste sur la position exprimée quant aux parcelles AL 564-566 et 568 au sud de la zone Ui, qui font l'objet des observations 16-26-43 : ce secteur est directement soumis aux nuisances sonores de la RD538, est situé en continuité de la zone artisanale et est séparé du secteur d'habitat des Babos par une voie communale. Il n'est donc pas apparu pertinent de

changer sa vocation actuelle (activités économiques) pour une vocation d'habitat. En outre, ce secteur représente plus de 5000 m² disponibles, soit un potentiel de 14 ou 15 logements s'il était classé en zone constructible pour l'habitat, qui conduirait au dépassement des objectifs fixés par le PADD et le PLH.

Il faut noter que la proposition de modification présentée sur l'extrait de plan inclurait également en zone UB 2 parcelles (ZK 87 et ZK 88) qui n'ont fait l'objet d'aucune observation à l'enquête publique et dans lesquelles des activités sont présentes.

La demande concernant les parcelles ZK 140-141-142 au nord-est de la zone Ui (observations 6-25) concerne un bâtiment existant comprenant déjà une habitation et son intégration à la zone UB s'inscrit dans la continuité d'autres habitations.

En conclusion, la seule modification envisagée après enquête est l'intégration en zone UB du bâtiment existant (parcelles ZK 140-141-142) au nord de la zone.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est cohérente et justifiée. Elle est validée : seules les parcelles ZK 140-141-142 (et ZK 153) en pointe nord-est de la zone Ui sont à intégrer en zone UB.

4 - Concernant l'urbanisation de la frange ouest des quartiers ouest du village

Il s'agit là d'une orientation fixée par le PADD. Elle se traduit dans le projet de PLU par une série de 4 OAP : AUo6, AUo4, AUf2, AUf1. L'AUo6 et l'AUo4 ont particulièrement fait l'objet d'inquiétude (hauteur des bâtiments, covisibilité, paysage) de la part des riverains mitoyens en lotissement RdC. Il y a-t-il eu une concertation avec ces riverains ?

Réponse de la commune :

Le projet de PLU a fait l'objet d'une concertation préalable relativement importante (informations diffusées tout au long de l'étude et plusieurs réunions publiques et ateliers de travail) avec une participation active du public (ce qui a permis notamment de faire évoluer l'OAP N°7 pour la zone AUo6). Voir aussi l'avis détaillé dans les observations concernant ces OAP.

Avis du commissaire enquêteur

La concertation a été effectivement réalisée de manière satisfaisante (cf le chapitre 6.1, bilan de la concertation, page 8 du présent rapport).

5 - Concernant la limite nord et nord-est de la zone naturelle de la butte de Château roux et de la butte de les Sables

Plusieurs observations ont demandé une modification « à la marge » de cette limite : observations n° 15, 28, 36. Est-il possible de vérifier cette limite par l'écologue ?

Réponse de la commune :

Les délais ne vont pas permettre une visite préalable par l'écologue, mais une visite terrain sera néanmoins effectuée pour les parcelles concernées par les observations 15 et 36 avant toute décision définitive. Une visite récente avait déjà été effectuée pour la parcelle concernée par l'observation 28 qui conclut à un avis défavorable pour cette demande.

Avis du commissaire enquêteur

Il est souhaitable que ces visites soient réalisées avant l'adoption définitive du projet de révision du PLU.

6 - Concernant l'enjeu préservation de la biodiversité des OAP n°5 AUo2-AUo3 et n°10 AUo6

La conclusion de l'étude environnementale de chacune de ces deux OAP est la suivante :

« Du fait de la nature de l'occupation du sol et de la nature très thermophile des milieux, nous recommandons d'enlever cette OAP, ou de réaliser une étude faune flore (flore, insectes, oiseaux et reptiles) en préalable à la réalisation du projet pour que cette dernière puisse conclure quant à l'absence d'enjeu faune/flore sur ces parcelles. »

Dans les deux cas, ces études faune flore n'ont pas été réalisées et pourtant ces deux OAP ont été maintenues ouvertes, **en contradiction totale avec les conclusions du diagnostic environnemental**. Celui-ci aurait du conduire soit à abandonner ces OAP, soit, à minima, les maintenir fermées sous **réserve** de réalisation de ces études et de conclusions favorables.

Réponse de la commune :

Il s'agit d'une recommandation proposée par l'écologue et non d'une obligation réglementaire. Par ailleurs le code de l'urbanisme ne permet pas de fermer une zone à urbaniser pour ce motif. L'étude recommandée doit intervenir en phase de conception du projet d'aménagement avant sa réalisation. Il faut noter que les secteurs concernés ont été retenus par l'urbanisation car situés au cœur ou en continuité directe du village et donc répondent à une logique urbaine et de protection des espaces agricoles. D'autre part, tous les autres milieux thermophiles de la commune ont largement été protégés dans le cadre du PLU (notamment par le biais de la protection des pelouses sèches).

Avis du commissaire enquêteur

La lecture littérale de la recommandation de l'écologue me conduit à cette interprétation :

- soit abandon dès à présent dans le projet de PLU de ces OAP en raison des enjeux écologiques forts potentiels
- soit soumettre l'ouverture ultérieure à l'urbanisation de ces zones, quelque soit le projet, à un diagnostic préalable conduisant à la mise en évidence d'absence d'enjeux. Il s'agit bien d'une étude préalable avant tout projet, et non une étude d'adaptation d'un projet de type Eviter Réduire Compenser (ERC)

Cependant, après vérification, il apparaît effectivement qu'aucune disposition du code de l'urbanisme ne permet d'exiger d'une commune une étude faune/flore avant d'ouvrir tel ou tel secteur à l'urbanisation, y compris quand cette ouverture se fait sous la forme d'une OAP sectorielle.

Le commissaire enquêteur note que ni dans le règlement écrit des zones AUo2 et AUo3, ni dans les descriptions ou orientations des OAP correspondantes n°5 et n°10, il n'est mentionné la recommandation de l'écologue de réaliser, ou qu'il ait été réalisée, cette étude faune-flore spécifique avant définition des aménagements envisagés et déclinaison dans le projet de la séquence Eviter Réduire Compenser.

L'affirmation de la commune dans son mémoire en réponse « *L'étude recommandée doit intervenir en phase de conception du projet d'aménagement avant sa réalisation.* » n'est pas retranscrite de manière explicite « noir sur blanc » pour ces deux OAP. En effet, bien que l'étude écologique et environnementale du rapport de présentation mentionne :

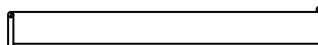
« Mesure d'accompagnement MA1 : Réalisation d'une expertise faune/flore + analyse impacts/mesures sur les OAP 5 et 10. »

cette mesure d'accompagnement n'est pas reprise expressément dans la présentation de ces OAP et leurs orientations d'aménagement.

Ceci fera l'objet d'une recommandation de la part du commissaire enquêteur.

7.CONCLUSIONS

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet d'un dossier séparé (7 pages). Elles sont le reflet de son analyse du projet de révision du PLU de PEYRINS (26) et de l'analyse des observations et des réponses de la commune recensées pendant l'enquête.



Fait le 07 février 2020

Patrick BERGERET

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Bergeret', is written over a long, thin horizontal line that extends across the page.

Documents annexés au rapport du commissaire enquêteur

Documents administratifs :

- 1- Extrait du registre de délibération du conseil municipal du 30 avril 2013
- 2- Extrait du registre de délibération du conseil municipal du 30 janvier 2018
- 3- Extrait du registre de délibération du conseil municipal du 27 août 2019

Déroulement pendant l'enquête

- 4- Certificat de publicité (15/01/2020)

Déroulement après enquête

- 5 - Procès verbal de fin d'enquête. Mémoire des observations. (16 /01/2020)
- 6 - Mémoire en réponse de la commune (29/01/2020)
 - 6 A : PLU PEYRINS – Analyse de l'avis des Personnes publiques associées
 - 6 B : PLU PEYRINS – Analyse des remarques émises à l'enquête publique

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL de réception - Ministère de l'intérieur
DU 30 AVRIL 2013

026-212602312-20130502-REVISIOPLU30413-DE

Date de la convocation et de l'affichage : 24/04/2013

Acte certifié exécutoire

L'an deux mil treize, le 30 du mois d'avril, le CONSEIL MUNICIPAL de la commune de PEYRUSSEL, a réuni en session ordinaire, Salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Alain PARET, Maire, le 30/04/2013 en

Publication : 30/10/2013

Pour l'Autorité Compétente"
par délégation

Présents : 10 / 16. **Votants** : 13/16.

Messieurs Paret, Guérin, Picot, Benistand, D'Agostino, Moureau, Schaff.
Mesdames Monterrat, Bertrand, Grange.

Excusé : Monsieur Aubert-Moulin.

Absents : Messieurs Champion, Thiot.

Procurations : de Monsieur Vanaquer à Monsieur Picot, de Madame Vossier à Monsieur Schaff, de Madame Capern à Monsieur Guérin.

Nomination du secrétaire de séance : Monsieur GUERIN.

Délibération n°3

Objet : Révision du PLU.

Monsieur Picot expose les raisons qui motivent cette révision du PLU à l'issue des réunions des commissions d'urbanisme en dates du 17/11/2012 et 20/04/2013 :

- Développer une zone d'activité économique en passant la zone artisanale actuellement en AUai en UI.
- Modification du règlement de la zone agricole. (Installation de piscine...). Les objectifs sont également de protéger les espaces naturels et agricoles en favorisant des zones agricoles structurées et homogènes et de limiter l'extension urbaine sur les espaces agricoles et naturels.
- Pastiller en zone A et N pour le changement de destination et la réhabilitation du bâti ancien.
- Changer de destination des terrains classés en AUa dans le village, devant être classés en UA ou UB selon l'avis du bureau d'études, l'objectif étant de mettre en œuvre des formes architecturales et urbaines moins consommatrice de foncier : " maisons de ville, habitats intermédiaires, petits collectifs....." La commune souhaite aller vers un développement de l'urbanisation beaucoup plus mesuré et davantage maîtrisé dans sa forme, que dans les années récentes.
- Réfléchir sur le devenir de la zone AU.
- Modifier les contours des zones UB situées au sud de la commune.
- Modifier la trame incendie.
- Mettre en conformité les trames inondations depuis la réalisation des travaux sur la Savasse.
- Réfléchir sur le devenir de la zone NL.
- Réfléchir et adaptation des emplacements réservés.
- Modifier le périmètre de la zone UA dans le village.
- Diverses réflexions pouvant naître lors des études.
- Mettre en conformité du PLU avec le PLH.
- Mettre le PLU en conformité avec le Grenelle de l'environnement, poursuivre les projets d'aménagement et de développement de la commune dans les grands objectifs des lois Solidarité et Renouveau Urbain (SRU), Urbanisme et Habitat, et prendre en compte les règles édictées par le SCOT Rovaltain.
- Améliorer ou créer les équipements nécessaires aux besoins de la population actuelle et à venir (équipement scolaire, zone de loisirs)

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.110, L.121-1, L.121-4, L.123.13, L.300-2 et R.123.24 et 25,

Vu la loi n°2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Vu le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'urbanisme et le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme,

Vu la loi n°2003-590 relative à l'urbanisme et à l'habitat,

Vu la loi n°2010-788 du 12/07/2010 portant engagement national pour l'environnement,

Vu le schéma de cohérence territoriale du Grand Rovaltain en cours d'élaboration,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 03/03/2008,

Vu les termes de l'article L.123-6 du Code de l'urbanisme précisant que le conseil municipal doit délibérer sur :

- Les objectifs poursuivis par la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- Les modalités de la concertation à mettre en œuvre conformément à l'article L. 300-2 dudit code.

Monsieur le Maire précise que ces mesures ne peuvent relever que d'une procédure de révision du PLU.

Après en avoir délibéré, il est proposé au conseil municipal (Par : Pour : - Contre : - Abstention :)

- d'engager une révision du Plan Local d'Urbanisme,
- de lancer une concertation prévue à l'article L.123-6 du Code de l'urbanisme à savoir : Mesures de publicités - réunions publiques - registres des observations tenus à la disposition du public en mairie.
- de solliciter l'Etat au titre de la Dotation Générale de Décentralisation,
- d'autoriser le maire à lancer une consultation de bureau d'études et à signer tout document y afférent.

Le Maire,
Alain PARET.



Conformément à la loi n°82213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, la présente délibération est exécutoire de plein droit. A cet effet, le Maire certifie avoir effectué ce jour sa publication ainsi que sa transmission à M. Le Préfet du Département de la Drôme à Valence.

Date de la convocation : 24/01/2018

Date d'affichage : 24/01/2018

L'an deux mil dix-huit, le 30 du mois de janvier, le CONSEIL MUNICIPAL de la commune de PEYRINS légalement convoqué se réunit en session ordinaire, Salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Bernard PICOT, Maire.

026-212602312-20180131-REVISIONPLUCOMP-DE

Présents : 10 / 18. Votants : 13 / 18.

Présents : Messieurs Card, Gagne, Garetti, Guérin, Picot, Monnier, Vetter. Mesdames, Juban, Ronze, Mourvillier.

Absents : Messieurs Haussier et Potssi, Madame Roy, Gronlier.

Excusée : Madame Moulin-Billon.

Procurations: de Monsieur Brenier à Monsieur Picot – De Madame Dumoulin à Madame Mourvillier – De Madame Brucker à Madame Ronze.

Monsieur VETTER été désigné comme secrétaire de séance.
Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

Délibération n°3

Objet : Compléter la délibération du 30 avril 2013 prescrivant la révision du PLU, afin de préciser les objectifs poursuivis.

Monsieur Picot rappelle que le conseil municipal a délibéré le 30 avril 2013 afin de prescrire la révision du PLU. Cette délibération définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation publique.

Monsieur Picot indique que l'avancement des études d'élaboration du PLU permettent aujourd'hui de préciser et d'expliciter les objectifs qui motivent cette élaboration du PLU.

Elle rappelle ci-dessous les objectifs poursuivis définis par la délibération du 30 avril 2013 :

- Développer une zone d'activité économique en passant la zone artisanale actuellement en AUai en UI.
- Modification du règlement de la zone agricole. (Installation de piscine...). Les objectifs sont également de protéger les espaces naturels et agricoles en favorisant des zones agricoles structurées et homogènes et de limiter l'extension urbaine sur les espaces agricoles et naturels.
- Pastiller en zone A et N pour le changement de destination et la réhabilitation du bâti ancien.
- Changer de destination des terrains classés en AUa dans le village, devant être classés en UA ou UB selon l'avis du bureau d'études, l'objectif étant de mettre en œuvre des formes architecturales et urbaines moins consommatrice de foncier : " maisons de ville, habitats intermédiaires, petits collectifs....." La commune souhaite aller vers un développement de l'urbanisation beaucoup plus mesuré et davantage maîtrisé dans sa forme, que dans les années récentes.
- Réfléchir sur le devenir de la zone AU.
- Modifier les contours des zones UB situées au sud de la commune.
- Modifier la trame incendie.
- Mettre en conformité les trames inondations depuis la réalisation des travaux sur la Savasse.
- Réfléchir sur le devenir de la zone NL.
- Réfléchir et adaptation des emplacements réservés.
- Modifier le périmètre de la zone UA dans le village.
- Diverses réflexions pouvant naître lors des études.
- Mettre en conformité du PLU avec le PLH.
- Mettre le PLU en conformité avec le Grenelle de l'environnement, poursuivre les projets d'aménagement et de développement de la commune dans les grands objectifs des lois Solidarité et Renouveau Urbain (SRU), Urbanisme et Habitat, et prendre en compte les règles édictées par le SCOT Rovaltain.
- Améliorer ou créer les équipements nécessaires aux besoins de la population actuelle et à venir (équipement scolaire, zone de loisirs

Compte tenu des enjeux qui ont été identifiés et appréhendés à l'occasion du diagnostic territorial et des réflexions engagées pour élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Monsieur Picot propose de préciser et d'expliciter les objectifs poursuivis de la façon suivante :

Maintenir une dynamique démographique et poursuivre la diversification de l'offre de logements dans le cadre des orientations du PLH et du SCOT

Maîtriser la croissance démographique tout en favorisant l'accueil ou le maintien sur Peyrins des jeunes actifs, des familles et des retraités autonomes

Organiser la production de logements en tenant compte des objectifs du Programme Local de l'Habitat Valence Romans Agglomération, en diversifiant l'offre de logements et en s'inspirant des formes urbaines traditionnelles et du tissu urbain existant ;

Maintenir une dynamique économique locale basée sur les activités agricoles, le tissu artisanal et de commerces et services

- Préserver les activités agricoles
- Conforter l'offre de services et commerces de proximité
- Pérenniser les entreprises locales

Préserver un cadre de vie de qualité, aussi bien dans les espaces urbains que dans les espaces naturels et agricoles

Organiser un développement urbain cohérent alliant la densification harmonieuse des tissus bâtis, la poursuite de l'urbanisation en priorité en greffe urbaine autour des espaces déjà urbanisés (autour du village et des Babos notamment), l'intégration au cadre naturel paysager et le maillage des déplacements doux.

Prendre en compte les risques inondation, notamment liés à la Savasse et la Gèle.

Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti, naturel et paysager

Organiser l'intégration paysagère et urbaine des constructions et aménagements

Préserver les éléments caractéristiques du paysage (sommets boisés au village, points de vue sur l'église,...)

Monsieur Picot rappelle ensuite les modalités de concertation publique définies par la délibération du 30 avril 2013 : mesures de publicités, réunions publiques et registres des observations tenus à la disposition du public en mairie.

Une partie de ces mesures de concertation ont déjà été mises en œuvre, mais il reste à réaliser les mesures de concertation suivantes : réunion publique et atelier thématique, registre en mairie.

Dans ces conditions, il s'avère que la concertation publique restant à mettre en œuvre sera suffisante pour permettre d'échanger avec la population sur les objectifs poursuivis ainsi explicités et précisés.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL : (Par : Pour : - Contre : - Abstention : 0)

DECIDE de compléter la délibération du 30 avril 2013 pour préciser et expliciter les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de PLU selon les dispositions énoncées ci-avant par Monsieur le Maire.

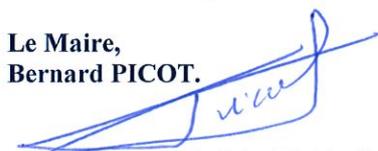
CHARGE ET AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents à ce dossier et toutes pièces s'y rapportant.

Conformément à l'article L.153.11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise au préfet, et notifiée aux personnes suivantes :

- au préfet ;
- au président du conseil régional ;
- au président du conseil départemental ;
- au président de l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains (VRD) ;
- au président de l'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat (Communauté d'agglomération) ;
- aux représentants des chambres consulaires (Métiers et artisanat, Commerce et industrie, Agriculture) ;
- au président de l'EPCI chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale (SCOT Grand Rovaltain) ;

Conformément aux articles R.153.20 et R.153.21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans l'ensemble du département.

Le Maire,
Bernard PICOT.



Conformément à la loi n°82213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, la présente délibération est exécutoire de plein droit. A cet effet, le Maire certifie avoir effectué ce jour sa publication ainsi que sa transmission à M. Le Préfet du Département de la Drôme à Valence.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27/08/2019 à 19h30
SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

026-212602312-20190828-ARRETPLUCONCERT-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/08/2019

Date de la convocation : 27/08/2019 **Date d'affichage :** 27/08/2019

L'an deux mil dix-neuf, le 27 du mois d'août, le CONSEIL MUNICIPAL de la commune de PEYRINS légalement convoqué se réunit en session ordinaire, Salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Bernard PICOT, Maire.

Présents : 11 / 17. **Votants :** 11 / 17.

Présents : Messieurs Brenier, Cardé, Gagne, Garetti, Guérin, Monnier, Picot, Vetter. Mesdames, Billon, Juban, Mourvillier.

Absents : Messieurs, Hausser, Patassi, Mesdames Dumoulin et Roy.

Excusées : Mesdames Ronze et Gronlier.

Procuration : /.

Madame Juban été désignée comme secrétaire de séance.
Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

Délibération n°6

Objet : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme et bilan de la concertation.

Monsieur le Maire informe que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été finalisé. Ce projet, après validation par le Conseil Municipal, sera soumis à l'examen des personnes publiques associées, services de l'Etat notamment, et à consultation de la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers). Ces différents organismes et cette commission auront 3 mois pour donner leur avis (à défaut celui-ci sera réputé favorable). Le projet de PLU, accompagné des avis reçus, sera ensuite soumis à une enquête publique au cours de laquelle chaque citoyen pourra faire part de ses observations.

Après l'enquête publique, le projet pourra être ajusté pour prendre en compte les avis des personnes publiques ou des remarques émises à l'enquête.

Le projet de PLU sera alors prêt pour être approuvé par une dernière délibération de l'assemblée municipale.

Monsieur Le Maire propose ensuite de tirer le bilan de la concertation, en application de l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme.

Il rappelle que la concertation publique a été conduite selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public à la mairie d'un registre d'observations, sans remarque.

- Réunions publiques et ateliers thématiques de concertation, auxquels ont été conviés les habitants par affichage, information sur le site internet et le panneau lumineux,

- **le 15/12/2016 à 19h00 : Réunion publique :** explication générale sur le PLU, ses objectifs et son contenu - projection du témoignage d'un Maire et de la démarche engagée pour la révision de leur PLU - présentation des premiers éléments de diagnostic - objectifs et calendrier de la concertation ainsi que l'articulation prévue avec les réflexions des groupes d'un Projet pour Peyrins – échanges avec les participants et appel à participation aux ateliers thématiques « diagnostic » sur le cadre de vie et sur l'environnement.

- **le 21/01/2017 de 9h45 à 12h00 : Balade urbaine** suivie d'un atelier sur le thème du cadre de vie (habitat et paysage).

- **le 24/03/2017 : Atelier thématique « environnement » :** Questionnaire pour sonder les participants sur les attentes et points de vue en matière d'environnement – Présentation des enjeux du patrimoine naturel sur la commune et échanges interactifs – Restitution synthétique des réponses au questionnaire.

- **le 11/05/2017 à 19h30 : Ateliers de réflexion collective sur les enjeux regroupés dans 3 thématiques :** habitat et urbanisation - déplacements, activités et équipements – environnement, paysage et cadre de vie.

- **le 01/03/2018 à 19h00 : Réunion publique :** présentation des 1ères réflexions sur le PADD suivie d'Ateliers de travail sur 2 secteurs à enjeux et sur les cheminements doux.

- **le 31/01/2019 à 19h00 : Réunion publique :** présentation du projet de PLU (Synthèse du PADD et projet de zonage et orientations d'aménagement) et échanges avec les participants.

En outre, la commune a reçu environ trente courriers ou remarques portant principalement sur des demandes

changement de zone afin de rendre leurs parcelles constructibles. Chaque demande a été examinée et analysée au regard notamment du P.A.D.D.

Les élus ont rencontré une vingtaine de personnes en vue de connaître les projets économiques ou d'habitat en cours sur le territoire.

Cette concertation a notamment permis :

- d'informer la population sur le déroulement et le contenu du projet, ainsi que sur son cadre réglementaire et les documents supra-communaux (SCOT, PLH)
- d'échanger sur les évolutions par rapport au PLU actuel, pour tenir compte notamment du contexte réglementaire et intercommunal ;
- de faire émerger les préoccupations des habitants, notamment pour une meilleure intégration au paysage des constructions, pour conserver le caractère rural et agricole de la commune en évitant de miter le paysage, pour diversifier les logements et prévoir des terrains suffisamment grands pour les constructions individuelles, pour sécuriser et mailler les cheminements doux, pour préserver les espaces verts et les points de vue ... et de les intégrer dans la mesure du possible au projet réglementaire ;
- de tenir compte dans la mesure du possible des projets, notamment économiques, connus lors de l'élaboration du zonage et du règlement ;

Le Conseil Municipal

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30/04/2013, prescrivant la révision du P.L.U. et définissant les modalités de concertation, complétée par la délibération du 30/01/2018 apportant des précisions sur les objectifs poursuivis,

Vu le débat sur les orientations générales du projet de P.A.D.D au sein du Conseil Municipal en date du 25/09/2018,

Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur Le Maire,

Vu le projet de P.L.U. et notamment le rapport de présentation, le P.A.D.D les Orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et les documents graphiques,

Entendu l'exposé de Monsieur Le maire,

Considérant que ce projet de P.L.U. est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision et aux organismes à consulter,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal (Par : Pour : 11 - Contre : 0 - Abstention : 0)

- Tire le bilan de la concertation publique,
- Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de PEYRINS tel qu'il est annexé à la présente,
- Précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis à l'ensemble des personnes publiques et organismes prévus par le code de l'urbanisme.
- Autorise le Maire à prendre toute initiative et décision pour poursuivre et finaliser la procédure d'adoption du nouveau PLU, et notamment l'enquête publique.

La présente délibération sera transmise à Monsieur Le Préfet et affichée pendant un mois en Mairie. Le projet de P.L.U. est tenu à la disposition du public.

Le Maire,

Bernard PICOT.



Conformément à la loi n°82213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, la présente délibération est exécutoire de plein droit. A cet effet, le Maire certifie avoir effectué ce jour sa publication ainsi que sa transmission à M. Le Préfet du Département de la Drôme à Valence.



CERTIFICAT DE PUBLICITE

Je soussigné, Monsieur Bernard PICOT, Maire de PEYRINS, certifie avoir procédé aux mesures de publicité préalables à l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, qui s'est tenue en Mairie de PEYRINS du 9 décembre 2019 au 09 janvier 2020 inclus, et pour cela:

- Avoir affiché en Mairie pendant un mois l'arrêté n° 277/2019 en date du 21 novembre 2019 du Maire de PEYRINS prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
- Avoir fait paraître dans les journaux du Dauphiné Libéré et de l'Impartial les :
 - o Lundi 25/11/19, Jeudi 28/11/19, Mardi 10/12/19 et Jeudi 12/12/19, l'avis au public annonçant l'enquête publique et rappelant les dispositions inscrites à l'arrêté précité,
- Avoir fait paraître sur le panneau d'informations extérieur de la commune,
- Avoir publié sur des affiches jaunes au format A2 aux lieux habituels d'affichage de la commune les mêmes avis au public quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête publique,
- Avoir fait paraître un article sur le bulletin municipal,
- Avoir publié sur le site internet de la commune l'avis au public et les informations relatives à l'enquête publique.

Fait pour servir et faire valoir ce que de droit,

A Peyrins le 15 janvier 2020

Le Maire,

Bernard PICOT



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA DROME

ENQUETE PUBLIQUE
du 09 décembre 2019 au 09 janvier 2020
relative à la
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de PEYRINS (26)

Arrêté Municipal n°277/2019 du 21 novembre 2019
Tribunal Administratif de Grenoble, décision n°E19000327/38 du 02 octobre 2019

PROCES VERBAL DE SYNTHESE :
MEMOIRE DES OBSERVATIONS PRESENTEES
Demande de mémoire en réponse
Le 16 janvier 2020

Commissaire Enquêteur: Patrick BERGERET

Agissant dans le cadre de l'enquête publique en titre ci-avant, je soussigné, Patrick BERGERET, désigné commissaire enquêteur le 02 octobre 2019 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, décision n°E19000327/38, communique à Mr Le Maire de la commune de PEYRINS (26), le procès verbal de synthèse de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2019 au 09/01/2020.

En effet, l'alinéa 2 de l'article R123-18 du code de l'environnement indique :

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

*Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.
.../...»*

En application des dispositions précitées, la commune de PEYRINS est invitée à produire dans un délai de quinze jours à compter de la date de remise du présent procès verbal, le 16 janvier 2020, un mémoire en réponse aux observations ci-dessous rappelées.

1. LA FREQUENTATION DU PUBLIC

Durant l'enquête, le dossier projet de modification du PLU et un registre d'observations du public étaient maintenus en mairie. Un poste informatique en accès libre au public était également maintenu en mairie durant toute la durée de l'enquête pour consulter sur place de manière dématérialisée le dossier projet.

Sur le site internet de la mairie le dossier projet de modification PLU était également consultable. Il était aussi possible de déposer une observation spécifique au PLU sur le site.

Les permanences du Commissaire Enquêteur se sont déroulées au nombre de quatre.

Le nombre total cumulé d'observations s'élève à 66 observations :

- Registre : 39 observations
- Courrier : 16 courriers déposés en mairie ou remis directement au commissaire enquêteur et ajoutés au registre par mes soins
- Dématérialisées: 6 envois ajoutés au registre par mes soins
- Orales : 5 observations retranscrites par mes soins

Une observation dématérialisée est arrivée hors délais : 0h30mn le 10 janvier 2020. Elle n'a en conséquence pas été retenue.

Nombre d'observations retenues : 53

après élimination des doubles comptes sachant qu'un certain nombre d'observations identiques et d'un même auteur sont répétées : registre et courrier ou dématérialisées. Certaines personnes se sont également rendues à plusieurs permanences.

Un tableau procès verbal de synthèse des observations du public est joint en annexe.

Nombre de personnes rencontrées pendant les permanences : 75 personnes environ

2.OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

2.1 Le SCOT du GRAND ROVALTAIN

Le SCOT dans son avis du 25 octobre 2019 a noté la qualité du travail réalisé pour l'élaboration du projet et donne un avis favorable sur le projet de PLU de Peyrins.

Il souhaite par ailleurs que pour certaines OAP, des objectifs chiffrés de logements collectifs soient fixés.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur.

En effet les orientations d'aménagement pour les logements utilisent presque systématiquement la phrase « xxx logements sous forme de logements collectifs et/ou groupés et/ou intermédiaire sans que la clé de répartition entre ces différents types d'habitat soit fourni.

2.2 La Direction Départementale des Territoires, synthèse des services de l'Etat

Dans son avis du 27 novembre 2019, la DDT, pôle aménagement émet **un avis favorable sous réserve de :**

-justifier plus précisément les motifs d'exclusion de certaines dents creuses et/ou divisions parcellaires du calcul de potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine.

Dans cet avis la DDT :

- valide les projections démographiques et les besoins en logements en cohérence avec le PLH et le SCOT *tout en faisant observer l'absence de justification d'un potentiel de réhabilitation de logements vacants estimé à zéro.*
- valide les différentes densités de logements en compatibilité avec le SCOT et les emprises foncières des emplacements réservés de grande taille.

Concernant les 10 OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) prévues, la DDT considère qu'elles permettent de cadrer correctement le développement du foncier. *Elle note cependant que pour les trois secteurs AUf fermés nécessitant une modification future du PLU, une OAP au stade actuel n'est pas nécessaire.*

Concernant le secteur OAP n°10 (AUo6), *la DDT demande de justifier son classement en zone AU ouverte alors qu'il est précisé que l'extension du réseau est prévu dans les deux ans »*

Concernant les 8 STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités), la DDT reprend « *in extenso* » l'avis de la CDPENAF

La DDT formule également diverses observations concernant la thématique forêt, en particulier concernant le risque incendie et le défrichement. D'autre part, la DDT observe qu'aucun EBC (Espace Boisé Classé) n'a été inscrit (oubli ou volonté ?)

Observations complémentaires du commissaire enquêteur

Comment la commune envisage-t-elle de prendre en compte les observations de la DDT et plus particulièrement sur la nécessité d'une justification plus précise des motifs d'exclusion de certaines dents creuses et/ou divisions parcellaires du calcul du potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine (susceptible selon la DDT d'entraîner une fragilisation juridique du PLU) ?

Sur cette même thématique figurant dans l'orientation retenue dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) :

« Densification harmonieuse des tissus urbains et densifier des espaces stratégiques du centre-village ou ses abords immédiats »

la non prise en compte d'un potentiel de réhabilitation de logements vacants paraît contradictoire même si la vacance actuelle demeure faible : 5,8% par rapport résidence principales soit tout de même 62 logements potentiels en 2015. On notera que ce taux a considérablement augmenté ces 5 dernières années : il était de 3,3% (32 logements) en 2010 et 3,7% (30 logements) en 1999. Au vu de cette évolution, il apparaît souhaitable de dynamiser la réhabilitation des logements vacants.

2.3 Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

La CDPENAF dans son avis du 24 octobre 2019 donne **un avis favorable aux 8 STECAL** (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités) avec cependant :

-une réserve pour le STECAL n°4 : « sous réserve de préciser la surface maximum des habitations légères de loisir »

- une réserve pour le STECAL n°8 « sous réserve de réduire la délimitation du STECAL à la construction envisagée »

Concernant le règlement en zones A et N, la CDEPENAF donne un avis favorable sous réserve de ramener la distance entre annexe et habitations à 20m pour tout futur bâtiments.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur

La réserve concernant le STECAL n°8 apparait déterminante compte tenu de la richesse du patrimoine naturel de l'emprise qui comprend pour partie des secteurs protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (un boisement, des haies) et des emprises inondation (aléa fort et moyen et aléa faible).

Le règlement de ce sous secteur NL mentionne une surface totale de construction de 150m² pour chaque sous secteur NL et l'emprise totale du secteur est de 3,6ha.

Une OAP sectorielle aurait permis de mieux appréhender le projet d'aménagement global de ces 3,6ha et l'implantation du ou des bâtiments pour une surface totale cumulée de 150m².

2.4 La Chambre d'Agriculture

La chambre d'agriculture dans son avis du 28 novembre 2019 formule plusieurs observations concernant la consommation d'espace agricoles:

- **Sur le diagnostic agricole du rapport de présentation:** une cartographie détaillée et hiérarchisée des différents enjeux est souhaitée, en intégrant en particulier l'ensemble des surfaces agricoles irriguées et une mise à jour des sièges des exploitations.

- **Sur le volet habitat :** l'avis souligne la localisation vertueuse des zones en extension immédiate du tissu bâti et les densités de logements retenues. Le volet habitat du PLU préserve dans sa globalité les intérêts agricoles communaux et emporte de ce fait l'avis favorable de la Chambre d'agriculture.

- **Sur le volet économique :** une meilleure justification de la création de la zone Uia en vue d'accueillir le développement de l'entreprise existante est demandée au vu de la disponibilité mutualisée au droit des zones économiques existantes au sein du SCOT.

-Sur le volet équipements publics :

Concernant la création d'une zone NL de 1,45ha au droit du stade de l'Abbé Liotard : « *La démonstration d'un projet avéré de développement du pôle sportif doit être apporté .../...* »

Concernant l'emplacement réservé n°8, parking église Saint -Ange, 1,3ha, la faible fréquentation du lieu sur l'année et le projet de laisser cette prairie en état, la chambre s'interroge sur l'intérêt de classer cette emprise en Emplacement Réservé.

Concernant l'emplacement réservé n°13, la chambre propose d'arrêter le linéaire du cheminement mode doux prévu à l'intersection de la rue du Clos Vinay afin de préserver l'intégrité de la parcelle agricole ZM184.

- Sur la désignation de bâtiments au titre du changement de destination

Pour les dix bâtiments retenus, la chambre constate que la plupart des constructions repérées remplissent ses critères d'éligibilité (absence constatée de fonctionnalité agricole et faible risque de conflits d'usages). Elle émet cependant des réserves pour le(s) bâtiment(s) n°2, 580, chemin de Charpenay et le bâtiment n°9, route des cordeliers.

- Sur le règlement écrit :

La chambre indique que dans son ensemble, le règlement écrit répond à ses attentes, tout en faisant un certain nombre de remarques sur des points précis particuliers listés dans leur avis.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur

La commune détaillera de qu'elle manière elle prend en compte les divers observations de la Chambre d'Agriculture

2.5 La Direction Régionale de l'Environnement , de l'Aménagement et du Logement

Dans son courrier du 08 octobre 2019, la DREAL fait deux observations :

La base de données BASIAS liste 11 sites potentiellement pollués sur la commune

Les pressions maximales de service sur les deux canalisations de transport de gaz qui traversent la commune sont respectivement de 67,77 bars et 80 bars.

2.6 Valence Romans Déplacements

Dans son avis du 26 septembre 2019, VRD émet un avis favorable au PLU compatible avec le Plan de Déplacements Urbains de Valence-Romans assorti de 3 observations concernant :

- le PADD : la sécurisation des piétons au droit des arrêts de bus
- l'OAP n°5 : la mise en sécurité au droit de l'église
- le règlement : le nombre de place parking par logement (1,7 véhicules par ménage) et les espaces de stationnement vélo par logements.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur

Les règlements de la zone UB et AUo indiquent pour le stationnement des véhicules une place par logement de moins de 50 m2 ou logement social et deux places pour les autres logements. L'OAP AUo6 prévoit même 2 places par logements + 20% pour les visiteurs.

2.7 L'Agence Régionale de Santé

Elle donne un avis favorable en observant que la problématique prolifération de l'Amboisie n'est pas abordée.

2.8 Valence Romans AGGLO

L'avis de Valence Romans AGGLO daté du 06 décembre 2019 est parvenu sous format dématérialisé en mairie le 11 décembre 2019. Le projet arrêté de PLU ayant été adressé par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception le 03 septembre 2019, l'avis ne sera pas pris en compte : le délai de 3 mois est dépassé.

2.9 L'Institut National de l'Origine et de la qualité

L'avis de l'INAO daté du 05 décembre 2019 est parvenu en mairie le 11 décembre 2019. Le projet arrêté de PLU ayant été adressé par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception le 02 septembre 2019, l'avis ne sera pas pris en compte : le délai de 3 mois est dépassé.

3. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Compte tenu du caractère très spécifique à la parcelle de la majorité des observations qui concernent presque exclusivement le droit à construire, aucun regroupement thématique ou géographique de ces observations n'a été réalisé. En conséquence, ces observations sont listées individuellement « au fil de l'eau »

Certains signataires ont laissé à plusieurs reprises des observations similaires sur le registre ou ont déposés dans un second temps par courrier ou de manière dématérialisée des observations écrites similaires. Ces doubles comptes ont été regroupés.

Un tableau procès verbal de synthèse des observations du public est joint en annexe.

➤ **Première permanence, le 09/12/2019, 8h30mn - 13h00mn.**

1 - Observation de Mr FRAGNON Stéphane et Mme CHORIER Katy .

Exploitants agricoles, propriétaires de la **parcelle OB 996** quartier « Mongrenier », ils souhaitent pouvoir régulariser la situation d'un bâtiment hangar atelier de transformation et stockage (6m x15m) dans le cadre de leur activité agricole. Une première demande de PC avait été déposée fin 2018. La parcelle est en zone classée agricole A.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Le bâtiment existant et son usage restent dans le cadre de l'activité agricole des demandeurs.

2 - Observation de Mr GENY Philippe (Le projet d'aménagement est joint, courrier déposé)

Propriétaire de la **parcelle ZR 120** quartier « Les prés de Plan », chemin des moulins, il souhaite lotir une partie, 4000m² environ, de cette parcelle de 8200m². Un projet d'aménagement (3 à 4 lots individuels) et une étude d'assainissement non collectif ont déjà été réalisés et déposés en mairie le 05/11/2019. Ces documents sont joints au registre. Le classement en zone agricole A du projet de PLU rend impossible l'opération alors qu'elle était parfaitement envisageable dans le PLU actuel où la parcelle est classée UB.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Le projet est déconnecté de la tache urbaine dans une zone d'habitat diffus très lâche. L'emprise demandée dépassant 1800m², la densité devrait être autour de 28 logements à l'hectare (cf orientations PADD), soit 12-13 lots.

3 ↔31↔39 Observation de Mme MEDALIN-MORET Christiane

Propriétaire des **parcelles AL 580-583-585-587** quartier «Les Liorettes», madame MEDALIN-MORET souhaite aménager en 2 lots constructibles ces parcelles familiales en friche. Un projet d'aménagement a déjà été réalisé et déposé. Le classement en zone naturelle N du projet de PLU rend impossible l'opération alors qu'elle était parfaitement envisageable dans le PLU actuel où la parcelle est classée UB. Le quartier est déjà partiellement bâti.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Le projet comprend 2 lots sur 1420 m² soit une densité moyenne de 14 lgts/ha. Une demande similaire concerne les parcelles mitoyennes AL 584 et AL 586 pour 3 lots (observations n° 10↔40). Ces demandes devraient être examinées conjointement et même regroupées, compte tenu de leurs emplacements et de la morphologie du site (ruissellement, accès, etc).

Il sera revenu plus loin par le commissaire enquêteur sur l'urbanisation de ce secteur sud « Les Liorettes ».

4↔8 Observation de Mme SCHNEIDER Claudine et Mr PIPON Bernard (Le projet est joint en observation n°8)

Sur leur **parcelle ZM 58b**, quartier Les ducs ouest, dans la partie en chênaie, ces personnes souhaitent mettre en œuvre une petite activité touristique d'accueil en roulotte : une unique roulotte pour 4 personnes sur 100 jours. Pas de création prévue de bâtiment. Un projet est joint à la demande.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur. :

Dans la mesure où la roulotte serait effectivement mobile et déplacée, que l'activité ne dépasse pas 100 jours par an et qu'il n'y aurait pas de construction de bâtiment annexe (simple déclaration de travaux pour un cabanon accueillant les toilettes sèches), le projet n'est il pas compatible avec le règlement de la zone agricole A du projet de PLU ?

5 - Observation de Mr MARTINET Philippe.

Mr MARTINET souhaiterait à terme implanter sur sa **parcelle AH 339**, quartier « Les sables », une activité d'accueil touristique insolite en cabanes, une dizaine environ (?).

Observation complémentaire du commissaire enquêteur. :

Il n'a pas été déposé pour le moment un projet détaillé, en particulier d'implantation et d'accès. Ce projet situé en zone agricole A nécessitera la création d'un sous-secteur spécifique de type At (Type STECAL) avec un règlement spécifique et un passage préalable en commission CDPENAF.

6↔25 Observation de Mr ACAMPORA François.

Mr ACAMPORA, artisan métallier, a racheté en juillet 2019, dans la zone artisanale « Les Escoffers » un bâtiment existant et les **parcelles ZK 140-ZK141** où il exerce maintenant son activité. Le règlement actuel de cette zone autorise une extension à titre d'habitation à hauteur de 1/3 de la surface du bâtiment existant. C'est le souhait de Mr ACAMPORA à l'image des bâtiments mitoyens ou très proches déjà utilisés tout ou en partie en habitation seule ou activité professionnelle réunies.

Le règlement du projet de PLU de cette zone UI n'autorise plus pour les nouvelles extensions ou constructions, ce mélange de destination étant susceptible de créer des problèmes de voisinage. Mr ACAMPORA demande le retour au règlement actuel, sachant qu'il n'a de fait aucun problème de voisinage depuis son installation et que son projet initial avec achat du bâtiment était effectivement de réaliser une extension pour installer son domicile, vivant actuellement de fait en attente dans les bureaux de son entreprise.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur. :

Le projet d'extension se situe coté est du bâtiment existant. La parcelle mitoyenne est de fait occupée par un bâtiment d'habitation sans aucune activité artisanale, comme la quasi majorité des bâtiments en périphérie. Le conflit de voisinage semble peut probable.

Il sera revenu plus loin par le commissaire enquêteur sur l'emprise de la zone d'activité UI « Les Escoffers ».

7 - Observation de Mme CLASSOUD (?).

Propriétaire de la **parcelle ZT 129**, quartier Les prés de Plan, Mme CLASSOUD (?) souhaite le classement du secteur en zone constructible compte tenu de la présence d'une habitation en face, de l'autre coté de la route (chemin des moulins).

Observation complémentaire du commissaire enquêteur. :

Le projet est déconnecté de la tache urbaine dans une zone d'habitat diffus très lâche.

8↔4 Observation de Mr Bernard PIPON (Observation dématérialisée parvenue le 09/12/2019 et ajoutée au registre par le commissaire enquêteur à la permanence du 09/12/2019)

Observation complémentaire du commissaire enquêteur. :

Se reporter à l'observation n°4

➤ **Deuxième permanence, le 21/12/2019, 9h00mn - 13h00mn.**

9↔14 Observation de Mr GAVET G, indivision Orazio (Observation n°9 par courrier et ajoutée au registre par le commissaire enquêteur à la permanence)

Propriétaire en indivision des **parcelles AH70 et AH79**, quartier Les sables, Mr GAVET demande le classement des ces parcelles en zone constructible, compte tenu de la présence en mitoyenneté des réseaux publics et notamment du réseau Eaux Usées qui passe en servitude sur son terrain. Il présente un courrier de la mairie du 18 aout 2005 qui mentionnait concernant le passage du réseau EU et de la servitude liée :

« Par contre, l'extension du réseau d'assainissement entraine un bénéfice environnemental certain pour les maisons environnantes et autorisera à terme, des extensions de zones constructibles qui sont susceptibles de valoriser les terrains traversés. »

Observation complémentaire du commissaire enquêteur. :

Le projet se situe en bordure, mais en excroissance de la tache urbaine, dans une emprise agricole et naturelle sans pratiquement aucun d'habitat.

10↔40 Observation de l'amicale laïque de Mours Saint Eusèbe (Observation par courrier)

L'amicale laïque est propriétaire depuis 1962 des **parcelles AL 584-586-588** quartier Les Liorettes classées dans le projet de PLU en zone naturelle N (inconstructible). Elle demande un maintien au classement en zone UB du secteur, à l'image du PLU actuel en raison de la mitoyenneté du réseau et de la proximité d'habitations loties. Un projet d'aménagement en 3 lots m'a été présenté et *« le fruit de la vente servira à construire des équipements pour les enfants de la commune de MOURS ST EUSEBE dans l'intérêt collectif »*

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Le projet comprend 3 lots sur 3100 m² soit une densité faible de 10 lgts/ha. Une demande similaire concerne les parcelles mitoyennes AL 580-583-585-587 pour 2 lots (observations n° 3↔31↔39). Ces demandes devraient être examinées conjointement et même regroupées, compte tenu de leurs emplacements et de la morphologie du site (ruissellement, accès, etc).

Il sera revenu plus loin par le commissaire enquêteur sur l'urbanisation de ce secteur sud « Les Liorettes ».

11 ↔35 Observation de Mr SYLVESTRE Jean

Demande d'ouverture de la **zone AUf1** fermée sans nécessité de modification ultérieure du PLU compte tenu du courrier de VALENCE AGGLO du 01^{er} aout 2019 adressé à Mr Le Maire, s'engageant à desservir les parcelles « *dans les 24 mois suivant l'autorisation de construire ou d'aménager* ». Transmettra un courrier : référence observation n°35

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation est à rapprocher de la suivante identique

12 ↔ 41 Observation de Mr et Mme JULIEN et ses enfants

Demande d'informations sur la **zone AUf1**. Transmission future d'observations écrites: référence observation n°41

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation est à rapprocher de la précédente

13 - Observation de Mr et Mme POCHON Jean-Yves

Propriétaires de la **parcelle ZK 71**, quartier Nivolet, Mr et Mme POCHON GAVET souhaitent le classement de la parcelle en zone constructible, compte tenu de la mitoyenneté des réseaux et de la présence d'autres habitations en périphérie.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

La parcelle est située dans une zone agricole où l'habitat à ce niveau est effectivement relativement regroupé mais en périphérie éloignée du centre bourg. L'emprise de la parcelle est de l'ordre de 11 000m².

14 = 9 Observation de Mr GAVET G, indivision Orazio (Observation écrite 9 et 14 remise au commissaire enquêteur à la permanence)

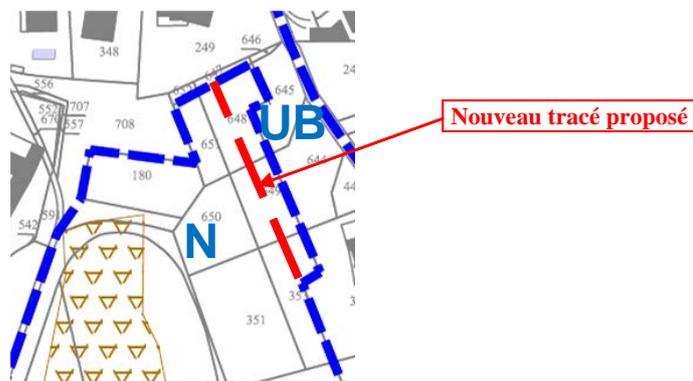
Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Se reporter à l'observation n°9

15 - Observation commune de Mrs MOULIN, ROZAND et ROYET

Ces personnes souhaitent acquérir pour un projet de construction les **parcelles AT644-645-648 à 651**. Les deux habitations individuelles prévues seraient implantées sur les parcelles AT644 et AT645 en partie constructible (UB), partie basse, dans l'alignement des habitations mitoyennes au nord et au sud, la partie haute étant inconstructible (N).

Compte tenu de la morphologie en pente des parcelles, du retrait obligatoire vis-à-vis de la voirie communale en contrebas, il apparaît impossible d'implanter les habitations sans « mordre » à l'arrière du bâtiment légèrement l'emprise inconstructible des parties hautes des parcelles, en particulier pour les parcelles AT 644-645. Ils proposent de reculer légèrement de 6,5m vers l'ouest (coté montagne) la limite de constructibilité qui suit actuellement strictement le découpage parcellaire en dessinant de ce fait deux décrochages successifs du tracé, pour venir se placer en strict continuité d'alignement avec le tracé plus au sud sur le même flanc du relief.



Observation complémentaire du commissaire enquêteur. :

Le zoom du report de la topographie de la carte IGN au 1/25000° sur le fond cadastrale ne semble pas en effet justifier ces décrochements. L'emprise pelouse sèche semble suffisamment en retrait pour ne pas être impactée. Reste à recueillir l'avis de l'écologue.

16↔26↔43 ↔ Observation de Mr et Mme CORDIER Jacques

Demande d'informations sur les zones UB et Ui du quartier « Les Escoffers ». Transmission future d'observations écrites; observation n°43.

17 - Observation de Mr Pierre OLLIER

Mr Ollier, propriétaire de la **parcelle ZN 201**, 4117 m², est concerné par l'OAP n°6 AUo4. Il regrette que le parti d'aménagement conduit à rendre non constructible une partie importante (1500-1600m² environ) de sa parcelle.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur. :

On notera également que le délaissé de la parcelle perd toute valeur agricole compte tenu de sa forme résiduelle et de sa faible surface résiduelle isolée du reste des parcelles agricoles qui l'entourent. Le même phénomène de dépréciation agricole pourrait être retenu pour la **parcelle ZN 003**. Cependant ni la Chambre d'agriculture ni la CEDEPENAF n'ont émis semble t il d'observation sur cette OAP.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le parti d'aménagement en losange de la parcelle qui conduit à la création d'une coupure dans la continuité d'urbanisation future projetée dans le PLU au nord sur ce même coté de la voirie (AUf2, UBa, AUf1) créant ainsi un phénomène qui s'apparente à du mitage, en particulier en cas d'ouverture immédiate de cette « excroissance losangique » AUo4 alors que les AUf au nord en « pseudo continuité » sont fermées sans possibilité d'ouverture immédiate.

La justification du délaissé coté voirie chemin de Chabrière est une mise en valeur des vues vers l'ouest pour les maisons en bordure du lotissement à l'est d el'autre coté de la voirie je suppose. Pourtant, pour les deux zones AUf1 et AUf2 « en continuité » au nord, il est adopté un parti totalement différent dans le principe d'aménagement en positionnant en bordure de voirie des bâtiments collectifs R+1 + combles (soit 9m possibles au faitage) impactant probablement la vue vers l'ouest des habitations en bordure des lotissements de l'autre coté de la voirie.

D'autre part, le calcul de densité de l'OAP AUo4 ne devrait elle pas se calculer au regard de son emprise globale, augmentée des 1500-1600m² de délaissé qu'elle crée et impose de fait (Il s'agit d'une opération d'ensemble) ?. On obtient alors une densité de 10 logements pour 5000m² + 1550 m² soit seulement 15 logements / hectare qui apparait faible pour du logement groupé et/ou intermédiaire et/ou collectif. (Objectif 28 lgts/ha).

18 - Observation de Mr DUCHENE Julien

Mr DUCHENE souhaite que sur cette **OAP n°10 AUo6** le parti d'aménagement respecte et soit en cohérence avec l'urbanisme du quartier, et en particulier de ne pas accumuler des maisons individuelles identiques sans aucune variation pour les habitats groupés.

19 - Observation de Mr DAGOSTINO Marcel

Mr DAGOSTINO Pascal est venu vérifier le caractère constructible ou non de ses **parcelles AT501 (ou 502 ?) et AT503** au cœur du village, rue de l'église.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Le classement en zone naturelle N en rupture avec l'emprise constructible mitoyenne nord est il lié à une pente plus forte, à la proximité de l'église ?

20 ↔ 46 Observation de Mme DUMAS Catherine

Mme Dumas, propriétaire de la **parcelle AT140** est directement concernée par l'**OAP n°6 Auo3** et est venue consulter le projet. Transmission future d'observations écrites; observation n°46

21 ↔ 44 Observation de Mr GRENIER Frédéric

Mr GRENIER a un projet d'implantation d'une maison de retraite (EPADH) en cœur de village, **parcelle ZK 118** concernée par l'**OAPn°2 AUf3** et est venu consulter sa compatibilité avec le PLU. Transmission future d'observations écrites parvenues sous forme de courrier, observation 44

22 - Observation de Mr MARGARON Sylvain (Observation courrier déposé en mairie le 21 décembre)

L'observation concerne la variante de tracé de l'**ER n°13** (déplacements doux) proposée par la chambre d'agriculture qui conduirait à emprunter la voirie privée d'un lotissement et les « conflits d'usage » engendrés.

Une seconde observation concerne la **zone AUf1 (OAP n°8)**, zone fermée non desservie par le réseau Eaux Usées. Cette desserte nécessiterait selon lui, compte tenu de la topographie du site, l'installation d'un dispositif de relevage pénalisant et peu adapté par rapport à une évacuation gravitaire classique.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

L'ER13 ne pourrait il pas s'arrêter à l'extrémité nord du secteur UBa, la desserte à l'intérieur de l'AUf1 étant à prendre en charge dans le cadre du plan d'aménagement de l'opération d'ensemble de cette OAP n° 8 ?

➤ **Troisième permanence, le 27/12/2019, 8h30mn - 12h30mn.**

23 - Observation de Mr ODEYON

Mr ODEYON est venu s'informer sur la possibilité d'extension de son habitation **quartier les haillons**, 845 route du stade.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Zone agricole.

24 - Observation de Mr et Mme BRENIER

L'observation concerne la **zone AUo5 (OAP n°7)**. Mr et Mme BRENIER habitent 13 impasse de Condillac, en mitoyenneté directe nord avec cette zone à urbaniser où le principe d'aménagement prévoit un bâtiment collectif R+1+combles (soit 9m possibles au faitage) à 3m de la limite séparative sans cohérence avec les habitations individuelles en RdC du lotissement existant. L'impact paysager et la dépréciation de leur bien seront importants. Ils proposent de déplacer le bâtiment collectif R+1 plus au sud au sein de l'emprise de l'OAP afin de le mettre en cohérence avec la seule habitation en R+1 existante du secteur (parcelle ZM 100)

25 ↔ 6 Observation de Mr Alain PURET

Cette observation renvoi à l'observation n°6 de Mr ACAMPORA. Mr PURET lui a vendu courant 2019 son bâtiment professionnel **parcelles ZK140,141,142** pensant, conformément au règlement en vigueur de cette zone UI, qu'une extension pour habitation sur place était possible. En cohérence avec la réalité de l'usage en habitation des bâtiments mitoyens existants sur toute cette partie est de la zone, Mr PURET demande l'extension à cette parcelle de la zone UB mitoyenne ou que la zone UI garde le règlement du PLU actuel.

26↔16↔43 Observation de Mme Monique CORDIER et Mr Jean-Pierre NOL

Cette observation renvoi à l'observation 16 de Mme et Mr Monique et Jacques CORDIER. Feront parvenir un courrier concernant les parcelles **AL 564, 566 et 568** de la **zone UI « Les Escoffers »**. Ce courrier est détaillé en observation 43.

27- Observation de Mme Nicole VICAT

Demande que la **parcelle ZL 153** quartier Les sables nord soit constructible compte tenu de la présence mitoyenne des réseaux et d'habitations. Une demande similaire du 26 juin 2014 avait été refusée.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur. :

Le projet se situe en bordure, mais de l'autre coté de la route d'une zone constructible et toute son emprise est concernée par la présence de pelouses sèches protégées: inconstructible, zone naturelle.

28 - Observation de Mr Alain SYLVESTRE (Observation par courrier déposé en mairie le 21 décembre ajouté au registre par le commissaire enquêteur à la permanence du 27/12/2019)

Demande que la **parcelle AT 180**, quartier « montée de la tour », classée N, soit constructible, au même titre que la parcelle AT 558 classée UB dans le projet de PLU : elles sont indissociables (accès) et constituent une « dent creuse » dans le centre bourg. Il y a d'autres habitations existantes à proximité.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur. :

La parcelle AT558 n'existe pas au cadastre. Sans doute s'agit-il de la parcelle AT 708 ? Les pelouses sèches ne semblent pas s'être développées sur cette parcelle.

29 - Observations de David et Julie LOPES (Observation par courrier déposé en mairie le 21 décembre et ajoutée au registre par le commissaire enquêteur à la permanence du 27/12/2019)

Propriétaires de la **parcelle ZM 179** quartier Val des grillons, ils souhaiteraient implanter sur cette parcelle des abris pour leurs deux poneys et un cheval. Le règlement de cette parcelle classée A et N ne permet pas la mise en œuvre de ces abris, compte tenu qu'il s'agit d'animaux d'agrément personnel et non liés à une activité agricole. Ils souhaitent une évolution du règlement allant dans ce sens en faisant également remarquer que l'emprise de la servitude boisement sur cette parcelle apparaît exagérée et à revoir (photos aériennes à l'appui).

D'autre part, ils demandent que la partie sud de cette parcelle ZM 179 qui jouxte au nord-est la zone UBa et au sud-ouest le hameau « Les Crozes-est » et compte tenu également de la présence des réseaux (cf article R 158-18 du code de l'urbanisme) soit constructible en extension de la zone UBa Les Ducs

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Les abris pour chevaux ne peuvent ils pas être instruits comme simple abri de jardin nécessitant une simple déclaration de travaux (Surface <20m² et hauteur <12m) ?

Les parcelles ZM179-180 et ZM49 forment une coupure N et A intéressante à conserver en continuité sud-est du Val des Grillons.

30 - Observation de Mme Pascale BILLON

L'observation concerne la **zone AUo6 (OAP n°10)**. Mme BILLON habite 50 chemin de Condillac, en covisibilité directe avec le bâtiment R+2 prévu dans le principe d'aménagement. Elle souhaiterait que la hauteur des bâtiments soit limitée à un RdC afin de rester en cohérence avec les autres habitations existantes et maintenir le cadre campagnard du site. Elle attire également l'attention sur la nécessité de garder des cheminements doux traversant l'OAP afin de permettre comme actuellement la traversée des parcelles vers les zones plus champêtres à l'ouest et au nord.

31↔3↔39 Observation de Mme Anne-Marie MEDALIN-MORET

L'observation demande que les **parcelles AL374 et 614** pour partie ainsi que **AL377- 378-611-612** et classées N au **quartier « Les Liorettes »** demeurent constructibles comme dans le PLU actuel (UBa) au vu de la présence des réseaux et de multiples habitations.

D'autre part, Mme MEDALIN-MORET renouvelle l'observation de sa fille concernant le caractère constructible souhaité des parcelles AL 580-583-585-587 quartier « Les Liorettes ». Se reporter ci-après à l'observation n°39 de Mme Christiane MEDALIN-MORET.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation qui concerne le quartier « Les Liorettes » est à rapprocher et aborder d'une manière commune et regroupée avec les autres demandes similaires mitoyennes pour le même quartier : d'une part les parcelles AL 584-586-588 (observations 10↔62) et d'autre part les

parcelles AL 580-583-585-587 (observations 3↔39). Ces demandes devraient être examinées conjointement et même regroupées, compte tenu de leurs emplacements et de la morphologie du site (ruissellement, accès, etc).

Il sera revenu plus loin par le commissaire enquêteur sur l'urbanisation de ce secteur sud « Les Liorettes ».

32 ↔ 59 Observation de Mr PELLETIER

L'observation de Mr PELLETIER et celle-ci-après de Mr JULIEN sont très proches et peuvent être pratiquement qualifiées de communes. Elles concernant l'éventuelle urbanisation de la frange sud du **quartier « Les Liorettes »**, habitant eux-mêmes plus haut dans le même quartier.

Un courrier sera adressé au commissaire enquêteur. Ce courrier est traité en observation 59.

33 ↔ 58 Observation de Mr JULIEN

Les observations de Mr JULIEN et Mr PELLETIER sont très proches et peuvent être pratiquement qualifiées de communes. Elles concernant l'éventuelle urbanisation de la frange sud du « **quartier Les Liorettes** », habitant eux-mêmes plus haut dans le même quartier.

Un courrier sera adressé au commissaire enquêteur. Ce courrier est traité en observation 58

34 - Observation de Mr Luigi PIERRO (Observation dématérialisée parvenue par mail du 21 décembre et ajoutée au registre par le commissaire enquêteur à la permanence du 27/12/2019).

L'observation concerne le **changement de destination n°8** d'un bâtiment agricole, **parcelle AK 213** classée A, secteur agricole, 800A chemin de Combe Jacquet.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Le projet n'a pas soulevé d'observation de la chambre d'agriculture, ni des services de l'état et paraît justifié.

35 ↔ 11 Observation de Mr Jean SYLVESTRE (Observation dématérialisée ajoutée au registre par le commissaire enquêteur à la permanence du 27/12/2019)

Cette observation est commune aux observations n°12 de Mme JULIEN et ses enfants et n°11 de Mr SYLVESTRE et son fils, propriétaires respectifs des parcelles concernées : **ZM 205-206 et ZM 96**.

Elle concerne la **zone AUf1, OAP n°8**, classée zone fermée, avec une ouverture conditionnée par la desserte du réseau d'assainissement et après modification du PLU. Ces contraintes temporelles et conditionnelles leurs paraissent lourdes et pénalisantes dans la mesure où :

- Par un courrier du 01^{er} aout 2019 adressé à Mr Le Maire, Valence Agglo s'engagerait à desservir les parcelles « *dans les 24 mois suivant l'autorisation de construire ou d'aménager* ».
- La zone AUo6, OAP n°10, qui se trouve dans le même cas de figure ; « *l'extension du réseau d'assainissement au droit de la zone est programmée dans les deux ans* », est elle classée ouverte

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

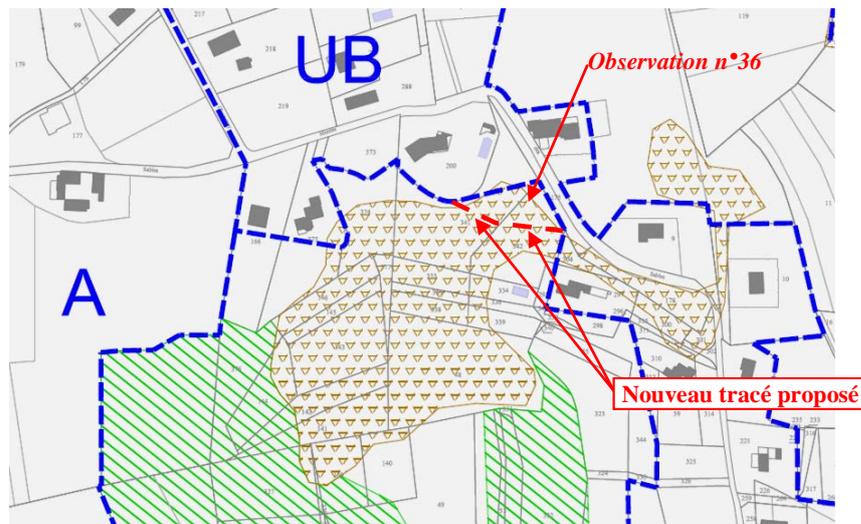
Compte tenu de la teneur du courrier de Valence Agglo, quelle est la démarche dans l'élaboration du PLU qui a amené la commune à ne pas ouvrir le zone AUf1 en cohérence avec la traitement de la zone AUo6, sachant que le plan d'ensemble de l'aménagement de cette OAP n° 8 est déjà arrêté alors qu'il n'est pas obligatoire pour une zone fermée ?

➤ **Quatrième permanence, le 09/01/2019, 13h0mn - 17h15mn.**

36 - Observation de Mr SABATIER (Observation courrier ajoutée au registre par le commissaire enquêteur à la permanence du 09/01/2019)

Cette observation concerne la **parcelle AH 341**, 625 montée des sables, dont la partie constructible UB a été considérablement réduite par rapport au PLU actuel du fait semble t il de la présence de pelouses sèches protégées (Article L 151-23 du code de l'urbanisme) en partie basse sud. Mr Sabatier fait observer que l'emprise restante ne lui permet plus la construction d'un bâtiment d'habitation indépendant et que la végétation dans cette frange ne s'apparente pas à de la pelouse sèche. En conséquence, il demande à ce que la limite de l'emprise de la pelouse sèche

et de la zone N non constructible soit réétudiée au plus près, d'autant plus que la présence en mitoyenneté des réseaux et d'habitations justifient le classement en zone UB de cette partie nord et centrale de la parcelle AH 341.



Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

La proposition à l'avantage de maintenir la continuité, certes réduite, est-ouest de l'emprise protégée pelouses sèches. Reste à recueillir l'avis de l'écologue.

37 - Observation de Mme Marie Françoise MORIN

Mme MORIN est venue se renseigner sur la constructibilité de ses **parcelles ZM 214-215-216**.

ZM 216 : pour partie **Auf2** ; **OAP n°9** : constructible fermée et qui nécessitera une modification ultérieure du PLU en attente de l'assainissement collectif.

ZM 214 : simple chemin d'accès dans la **zone UBa**

ZM 215 : **secteur UBa** mais totalement grevé par la superposition de la trame Zone naturelle protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Article L151-19 : le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

La légende du règlement graphique mentionne « *parcs et espaces urbains* ». Je n'ai pas trouvé dans le rapport de présentation ou en annexe une justification étayée du classement de cette emprise en protection spécifique (description paysagère ou essence végétales, photos, etc). Même chose pour les secteurs identiques quartier CONDILLAC. On notera également l'absence d'un tableau récapitulatif des parcelles ou secteurs concernés au titre de l'Article L151-19

La parcelle est classée UBa, constructible, mais le règlement écrit mentionne :

« *Tous travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable et les prescriptions suivantes s'appliquent :*

> *Alignements d'arbres, parcs, espaces verts urbains : ils doivent conserver leur caractère d'espace vert. Les arbres de haute tige éventuellement abattus sont compensés par des arbres équivalents. Aucune construction n'y est autorisée. »*

La totalité de l'emprise classée UBa constructible des parcelles ZM 215 et ZM 214 ainsi qu'une partie de la parcelle M216 également classées UBa est de fait inconstructible. Pourquoi ce classement UBa? L'emprise au titre de l'article L151-19 peut elle être détaillée et éventuellement revue dans sa nature et ses contours par l'écologue ?

38 - Observation de Mr Maurice MORIN (Courrier remis en main propre au commissaire enquêteur à la permanence du 09/01/2020 et joint au registre)

Demande de Mr MORIN concernant la **parcelle ZD 147**, 575 route de Sibeud pour un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

La demande de changement de destination n'apparaît pas dans le projet de PLU et n'a en conséquence pas été étudié par la Chambre d'agriculture. Est-il possible de l'intégrer dans la présente révision ou faudra-t-il atteindre une prochaine modification du PLU ?

39 ↔31↔3 Observation de Mme MEDALIN-MORET (Observation par courrier du 21 décembre 2019 ajoutée au registre par le commissaire enquêteur à la permanence du 09/01/2020)

L'observation concerne la constructibilité des **parcelles AL 580-583-585-587** et retrace l'historique et le contexte familial de ces parcelles. On se reportera à l'observation 3.

40 ↔10 Observation de Mr le Maire de Mours Saint Eusèbe (Observation par courrier reçu le 23 décembre 2019 ajoutée au registre par le commissaire enquêteur à la permanence du 09/01/2020)

L'observation concerne la constructibilité des **parcelles AL 584-586-588 quartier Les Liorettes** et appuie l'observation n°10 de l'Amicale laïque de sa commune, propriétaire du terrain. On se reportera à cette observation n°10.

41↔12 Observation de la famille JULIEN (Observation par courrier reçue le 30 décembre 2019 ajoutée au registre par le commissaire enquêteur à la permanence du 09/01/2020)

Cette observation concerne les **parcelles ZM 206 classée AUF1 secteur AOP n°8**.

Cette observation est commune avec celles n°11 et 35 de Mr SYLVESTRE et son fils, propriétaires respectifs des parcelles concernées : **ZM 205-206 et ZM 96**.

On se reportera utilement à l'observation n° 35.

42 Observation de Mr DURET, société VALRIM (Observation par mail du 03 janvier 2020 ajoutée au registre par le commissaire enquêteur à la permanence du 09/01/2020)

Cette observation concerne les parcelles **AL 141-142-147**, quartier Babos, terrains consorts CHANAS, classés dans le PLU actuel AUa (constructible) et classés N dans le projet PLU. La société VALRIM prévoit un aménagement de 14 lots à bâtir et 4 logements sociaux. Elle souhaite le maintien en zone constructible sachant que tous les terrains autour sont classés en zone UB.

Un projet d'aménagement niveau OAP est joint à la demande.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Cette emprise a toutes les caractéristiques d'une « dent creuse ». Elle ne présente pas de particularité morphologique particulière avec les autres parcelles mitoyennes urbanisées du quartier. Le projet VALRIM porte 18 logements dont 4 sociaux, soit une densité de 19 logements à l'hectare un peu faible pour un tènement de plus de 1800m². Il semblerait qu'il n'y ait pas de rétention foncière.

Qu'elles sont la ou les raisons du classement de cette enclave foncière en zone naturelle. Présente-t-elle un enjeu environnemental particulier ?

43 ↔26↔16 Observation de Mme Monique CORDIER et Mr Jean-Pierre NOL (Observation par courrier reçu le 08 janvier 2020 ajoutée au registre par le commissaire enquêteur à la permanence du 09/01/2020)

Cette observation concerne les parcelles **AL 564-566-568** en pointe sud de la zone d'activité **UI Les Escoffers** et demande le classement en zone UB en cohérence avec le lotissement les Babos UB à l'est et les maisons mitoyennes au nord qui n'ont plus aucune activité artisanale. « Une zone artisanale n'a plus sa place dans ce contexte là ».

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

L'implantation d'une réelle activité artisanale sur cette emprise est en effet susceptible de créer des nuisances sonores et des problèmes de voisinage. Une destination logements apparaît plus en cohérence avec l'usage réel du bâti existant périphérique

Il sera revenu plus loin par le commissaire enquêteur sur l'emprise de la zone d'activité UI Les Escoffers.

- Elle mentionne que environ 1000m² de la parcelle a été aménagé en 2018 par ses soins, notamment pour lui permettre son accès, et donc ne peut être pris en compte dans le projet.
- Qu'elle souhaite conserver cette parcelle pour d'autres projets.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Lors de notre rencontre à l'occasion d'une permanence, j'ai senti une forte opposition sur ce projet en état, en tout cas à court terme. Ceci entraîne « de facto » une rétention foncière importante, 18 logements, qu'il conviendrait de prendre en compte.

De plus, l'étude des incidences environnementales prévisibles réalisée par un bureau d'études spécialisé, ECOTER, met en évidence des enjeux et des risques concernant les essences patrimoniales forts et conclue :

« Du fait de la nature de l'occupation du sol et de la nature très thermophile des milieux, nous recommandons d'enlever cette OAP ou de réaliser une étude faune flore (flore, insectes, oiseaux et reptiles) en préalable à la réalisation du projet pour que cette dernière puisse conclure quant à l'absence d'enjeux faune/flore sur ces parcelles ».

Il semble que l'étude faune flore n'ait à ce jour pas été réalisée.

47 - Observation de Mr Jacques LAMBERT.

L'observation concerne le **secteur AUo4, OAP n°6, parcelle ZN 002**. Mr LAMBERT ne comprend pas pourquoi toute la parcelle n'est pas prise en compte en constructibilité, la partie abandonnée présentant une meilleure exposition pour un projet de lotissement.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

On se reportera utilement en complément à l'observation n°17 et à contrario à l'observation n°45.

48 - Observation de Joseph et Chantal MAHE

Prise de renseignement concernant la constructibilité éventuelle de la **parcelle AN 206**, quartier du bois de Gastes et le changement de destination éventuel d'un hangar agricole.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Erreur sur le numéro de la parcelle (206 ?). L'ensemble du secteur Les bois de Gastes est en zone N ou A. Le changement de destination pourrait être engagé dans une prochaine modification à venir du PLU (Nécessité d'un avis préalable de la Chambre d'agriculture).

49 - Observation de Mr Marc DUMAS.

L'observation concerne le **secteur UBa, parcelle ZM 213**, 605 route de Chateauroux. Mr Dumas, artisan plombier, souhaite faire une extension d'un petit local professionnel annexe actuellement de 50m² pour le porter à 90m², éventuellement une partie en pré haut ouvert. Cette extension lui permettrait de rapatrier le siège de son entreprise sur la commune.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

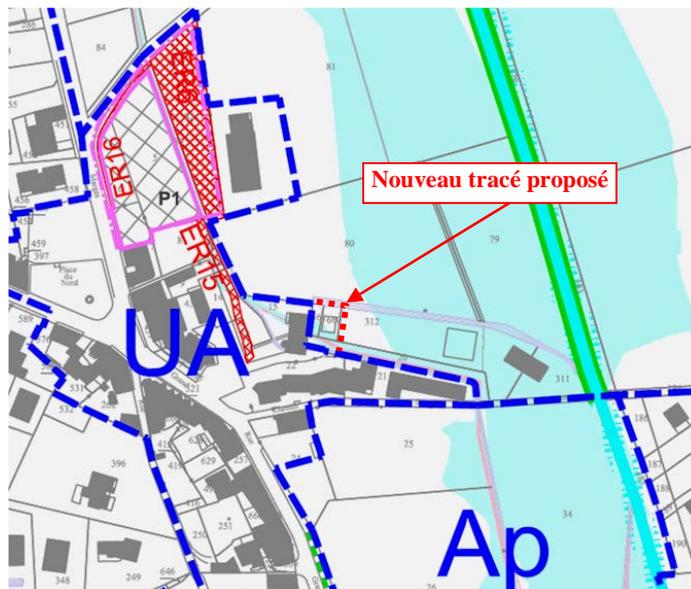
Le projet paraît intéressant mais le règlement de la zone limite à 20% les extensions des bâtiments existants. L'activité de cet artisan plombier n'apparaît pas nuisante pour le voisinage.

50 - Observation de Mr Jean-Pierre DUMAS.

L'observation concerne sa **parcelle AT 660**, quartier du Gatelet, classée zone AP alors que le secteur UA est mitoyen. La parcelle est bâtie, le bâtiment en molasse R+1 de 30m² au sol est attenant en continuité à l'ouest avec le bâtiment parcelle AT 15 classé UA par l'intermédiaire d'un garage bâti, parcelle AT 661, décollé de seulement 1m.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Cette extension à la marge et très localisée n'est elle pas envisageable, sachant que la parcelle est hors zone inondable, dans la tache urbaine, bâtie et non agricole ? Le bâtiment est existant, cadastré et la parcelle en zone constructible dans le PLU actuel. Sa réhabilitation est cohérente avec le souhait de densifier et dynamiser le centre bourg.



51 - Observation de Mr Jean-Claude CHARRAS.

Observation générale portant sur la nécessité dans les aménagements et les ouvertures à l'urbanisation futurs de **prendre en compte les ruissellements** en pied de coteaux pouvant être à l'origine d'importants dégâts sur le bâti.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Aucun secteur ou quartier en particulier n'est nommément identifié par l'observation

52 - Observation de Mr Jean BONNEVIALLE.

Observation portant à vigilance sur la collecte et l'évacuation **des eaux de ruissellement dans la descente des Sables** le long des habitations.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation est à rapprocher de la précédente.

53 - Observation de Mr GARZON

Propriétaire du **château Le Gatelet, secteur Ag**, Mr GARZON souhaite que soit explicitement inscrit dans le règlement de cette zone son activité principale : « *location du domaine en gestion libre pour un court séjour, pour divers évènements, location de salle de réception.* »

54 - Observation de Mme Marie Noëlle GUIGARD (indivision SARDOU)

Mme GUIGARD, quartier « les Rages » souhaite que sa **parcelle ZO 206** puisse rester constructible comme actuellement compte tenu de la présence au nord et au sud d'habitation et des réseaux.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Le PADD souhaite « *stopper l'étalement linéaire de l'urbanisation le long de la RD538.* »

55 - Observation de Mme Antoinette LOSSIER

Observation concernant le **secteur AUF3, OAP n°2**. Demande une priorité à des logements adaptés à des personnes âgées ou personnes en invalidités plutôt que de simples logements. (Pas de lieu d'accueil sur la commune) et un aménagement piétonnier adapté au sein du parking pour rejoindre le centre bourg.

D'autre part, le chemin piétonnier prévu au sud du gymnase passe sur une propriété privée et butte ainsi sur le mur d'enceinte du château.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Un chemin piétonnier à travers le parking apparait en effet souhaitable en cas d'installation d'un établissement destiné aux personnes âgées ou avec handicap au sein de l'OAP 2. Création d'un E.R. ?

56 - Observation de Mme Françoise PERRIER THIBAUD

Observation concernant la **zone AUo6, OAP n°10**. Forte inquiétude de Mme PERRIER THIBAUD sur la covisibilité entre son habitation directement mitoyenne en contrebas, en particulier jardin et piscine, et le bâtiment R+2 prévu dans le principe d'aménagement.

Demande que la hauteur des bâtiments soit limitée afin de mieux prendre compte le caractère RdC des habitations des lotissements mitoyens ou d'organiser différemment le plan d'aménagement.

57 - Observation de Mr Daniel SERVONNET

Observation concernant la **zone UA, OAP n°3**, secteur chemin des moulins, **parcelles ZR 003** et AT 141: souhaite que ces parcelles restent inconstructibles pour ne pas augmenter les nuisances (de voisinage)

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Lors de notre rencontre à l'occasion d'une permanence, j'ai senti une forte opposition sur le projet de l'OAP n°3 Ceci entraîne « de facto » une rétention foncière importante, 16 logements, qu'il conviendrait de prendre en compte.

58 ↔33 Observation de Gaëlle et Alexandre JULIEN (Observation par courrier reçu le 09 janvier 2020 ajoutée au registre par le commissaire enquêteur à la permanence du 09/01/2020)

L'observation concerne l'ouverture éventuelle à l'urbanisation du **quartier sud de Les Liorettes**, parcelles AL 580-583-584-585-586-587-588. Elle attire l'attention sur l'étroitesse de la voie desservante, l'impasse St Eusèbe, 3m, et sa pente 10%. Cette voie étroite où 1 véhicule et 1 vélo ont du mal à se croiser dessert déjà à l'heure actuelle 11 villas. L'hypothèse de 3 à 5 logements nouveaux va engendrer une augmentation significative du trafic automobile et donc de la dangerosité.

Par ailleurs, en cas de forte pluie, le ruissellement non canalisé se fait sur cette voirie pentue avec compte tenu de l'augmentation des surfaces imperméabilisées, un accroissement du risque inondation pour le lotissement en contrebas.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

L'impasse St Eusèbe est elle en capacité d'accueillir cette augmentation du trafic automobile?

Comment se passe à l'heure actuelle l'évacuation des eaux de ruissellement en pied du relief en cas de forte pluie, chemin Babos et lotissement mitoyen en contrebas?.

Il sera revenu plus loin par le commissaire enquêteur sur l'urbanisation de ce secteur sud Les Liorettes.

59 ↔32 Observation de Véronique et Christophe PELLETIER (Observation par courrier reçu le 09 janvier 2020 ajoutée au registre par le commissaire enquêteur à la permanence du 09/01/2020)

L'observation est similaire à l'observation 58 précédente. Elle détaille la non compatibilité du passage éventuel de ce secteur **Les Liorettes** en zone UB en s'appuyant sur les articles Ub2 (inondation), Ub3 (sécurité) et Ub4 (imperméabilisation des sols) du règlement du projet de PLU.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Idem observation précédente. Quels sont les risques réels d'inondation en contrebas ?

Il sera revenu plus loin par le commissaire enquêteur sur l'urbanisation de ce secteur sud Les Liorettes.

60 - Observation de Mme Lydie JUBARD

Souhaiterait que soit préconisé un mode de **chauffage collectif pour l'habitat collectif ou regroupé** plus vertueux que le chauffage électrique individuel.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Cette préconisation pourrait elle être ajoutée pour les habitats collectifs regroupés des OAP ?

61 - Observation de la société immobilière VALRIM (Observation reçue par mail le 09/01/2020 après la fermeture de la mairie mais avant 24h00, ajoutée au registre par le commissaire enquêteur)

Simple déclaration d'intérêt pour les **OAP n°4, AUo1 et n°5, AUo2**.

➤ **Observations orales**

62 - Mr Grégory BOISSET (permanence n°1)

Est venu se renseigner sur la constructibilité de sa **parcelle AO 326**, chemin de la Barnière.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Secteur en zone A.

63 - Mr JOUINOT (permanence n°2)

Est venu se renseigner sur la constructibilité des **parcelles AT 86-87-88** (Hauteur, retrait et alignement)

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Secteur en zone UBb.

64 - Mr Lucien MARION (permanence n°2)

Est venu se renseigner sur la constructibilité de sa parcelle **quartier Les Sables ZD(?) 60**

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Secteur en zone UB.

65 - Mme BRUNEL (permanence n°4)

Est venue se renseigner sur les **emprises inondables en centre bourg nord**.

66 - Mr BARNERON (permanence n°4)

Est venue se renseigner sur la possibilité de réhabiliter un bâtiment partiellement en ruine **quartier Mongrenier -Saint Ange**.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur :

Zone N ou A

4. OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

✓ **1- Concernant la rétention foncière**

Le projet retient la mise à disposition de 168 logements en 12 ans (PADD) dont 102 à travers 6 programmes de logements. Sur ces dernières, les rencontres avec les propriétaires du foncier, observations n°46 et n°57, pour les OAP n°5 AUo3, 18 logements, 4 550m², et OAP n°3 UA 16 logements, 2 500m² m'amènent à penser qu'en état ceux-ci ne sont pas prêts à vendre leur terrain et bloqueront le projet actuel. Le manque de logement à produire s'estime ainsi à 34 logements, soit 33% de l'objectif !. La commune veut elle aller jusqu'à la Déclaration d'Utilité Publique ?

L'ouverture demandée à la construction des parcelles AL 141-142-147 quartier Babos, par l'observation n°42 permettrait de libérer dès à présent un projet d'aménagement à hauteur de 18 logements (14 lots + 4 logements sociaux). A ce sujet, on notera que la recherche des dents creuses >1 800m² quartier Babos-Liorettes (RP page 29) ne l'a pas listé (9 500m²).

Cependant l'application des règles de densité, 28 logements à l'hectare conduirait à revoir le plan d'aménagement en densifiant tout en restant dans la mesure du possible en compatibilité avec la densité du quartier. Il y aurait également lieu de diminuer légèrement l'emprise pour ne pas dépasser la consommation foncière cumulée des 2 OAP initiales.

L'ouverture rapide (réseau EU sous deux ans) de la zone fermée AUf1, OAP n°8, 14 logements ou AUf2, OAP n°9, 12 logements permettrait de faire le complément si nécessaire.

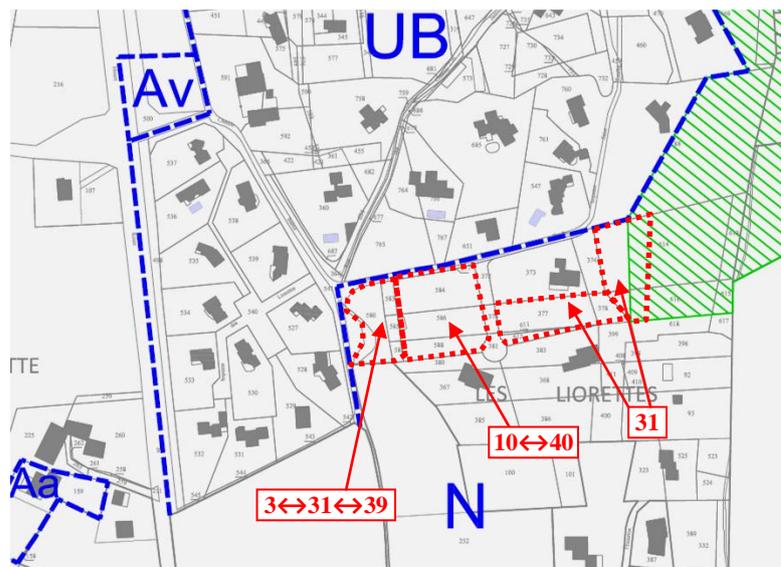
✓ **2 - Concernant la bordure sud du quartier Les Liorettes**

Trois tenements différents mais mitoyens et accolés ont fait l'objet de demandes d'ouverture individuelles à l'urbanisation en souhaitant le maintien en zonage UB, zonage initial du PLU actuel :

Observation 10 ↔40 ; AL 584-586-588, 3100 m² ; 3 lots prévus

Observation 3↔31↔39 ; AL 580-583-585-587, 1420 m² ; 2 lots prévus

Observation 31; AL374 et 614 pour partie ainsi que AL 377-378-611-612, 1 000 m² environ et

1 900 m²

Comme indiqué ci-avant, les ténements sont mitoyens, dans le même contexte urbanistique et morphologique et forment une continuité sur le terrain. Les avis peuvent difficilement être différents entre eux et sont, me semble t il, à instruire d'une manière globale regroupée. Ce qui conduirait en cas d'avis positif à une ouverture à l'urbanisation de près de 8 000m² cumulés supplémentaires !.

D'autre part, les observations 32↔59 et 33↔58 attirent l'attention sur les difficultés d'accès, voirie étroite, et les problèmes de ruissellement en contrebas à l'ouest.

Compte tenu des emprises cumulées et de la morphologie du site, la surface totale de l'emprise regroupée, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel amont dont les écoulements sont interceptés par le projet pourrait probablement atteindre et dépasser 1ha et être soumis à étude et déclaration préalable au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature IOTA (Loi sur l'Eau) relative aux rejets d'eaux pluviales.

Ne faudrait il pas que soit engagée une réflexion globale préalable à toute ouverture à l'urbanisation de ce secteur en particulier pour l'accès, la gestion des eaux pluviales et les densités de logements, avec éventuellement des opérations d'ensemble (OAP) différées dans le temps entre elles ?

✓ **3 - Concernant la zone d'activité Ui Les Escoffers**

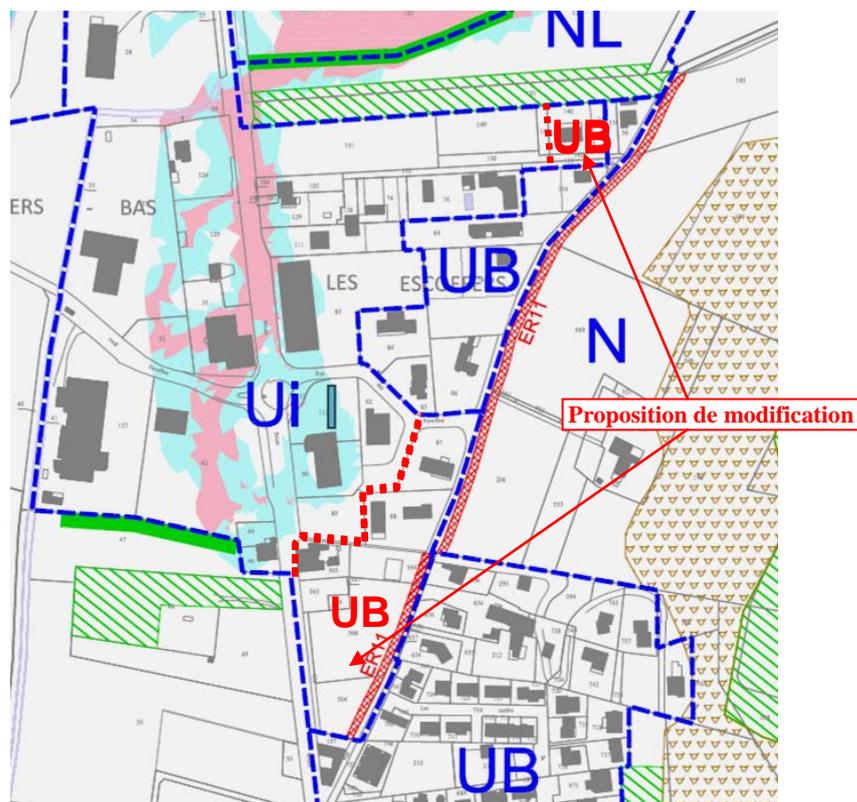
Celle-ci fait l'objet de nombreuses observations qui font toutes référence à un abandon progressif au fil des ans de sa vocation artisanale et son usage actuel de fait en habitations avec peu ou pas d'activité économique. C'est particulièrement le cas de toute sa frange est, les activités économiques étant centrées coté ouest de part et d'autre de la route départementale.

Le projet de PLU le reconnaît en créant dans cette zone Ui une frange est classée UB. Le PADD mentionne :

« La zone d'activités communale de PEYRINS est maintenant en grande partie occupée et des habitations s'y sont installées au fil des années, ce qui pose la question de son évolution dans les années à venir. »

« Compte-tenu de la présence de zones d'activités intercommunales proches et disposant de disponibilités, l'agglomération n'a pas prévu de développement de zone à vocation économique à PEYRINS. »

Au vu de ces données, le commissaire enquêteur propose d'étendre légèrement vers le sud et le nord la zone UB de manière à envelopper les secteurs à vocation réelle d'habitat dominant sans engendrer de problème de voisinage. Quelques parcelles resteront disponibles dans l'enveloppe UI stricte ainsi redessinée pour assurer la confortation de la zone d'activité pure.



✓ **4 - Concernant l'urbanisation de la frange ouest des quartiers ouest du village**

Il s'agit là d'une orientation fixée par le PADD. Elle se traduit dans le projet de PLU par une série de 4 OAP : AUo6, AUo4, AUf2, AUf1. L'AUo6 et l'AUo4 ont particulièrement fait l'objet d'inquiétude (hauteur des bâtiments, covisibilité, paysage) de la part des riverains mitoyens en lotissement RdC. Il y a-t-il eu une concertation avec ces riverains ?

✓ **5 - Concernant la limite nord et nord-est de la zone naturelle de la butte de Château roux et de la butte de les Sables**

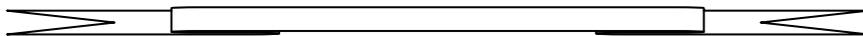
Plusieurs observations ont demandé une modification « à la marge » de cette limite : observations n° 15, 28, 36. Est-il possible de vérifier cette limite par l'écologue ?

✓ **6 - Concernant l'enjeu préservation de la biodiversité des OAP n°5 AUo2-AUo3 et n°10 AUo6**

La conclusion de l'étude environnementale de chacune de ces deux OAP est la suivante :

« Du fait de la nature de l'occupation du sol et de la nature très thermophile des milieux, nous recommandons d'enlever cette OAP ou de réaliser une étude faune flore (flore, insectes, oiseaux et reptiles) en préalable à la réalisation du projet pour que cette dernière puisse conclure quant à l'absence d'enjeu faune/flore sur ces parcelles. »

Dans les deux cas, ces études faune flore n'ont pas été réalisées et pourtant ces deux OAP ont été maintenues ouvertes, **en contradiction totale avec les conclusions du diagnostic environnemental**. Celui-ci aurait du conduire soit à abandonner ces OAP, soit, à minima, les maintenir fermées sous **réserves** de réalisation de ces études et de conclusions favorables.



Il appartient maintenant au pétitionnaire d'étudier, avec soin, chacune de ces observations et d'établir sous quinzaine, c'est-à-dire avant le 31 janvier 2020, un mémoire en réponse à chacune de ces observations. J'attire votre attention sur le fait que les indications que vous porterez dans le mémoire en réponse, si elles sont validées en conseil municipal, constituent un engagement de votre part.

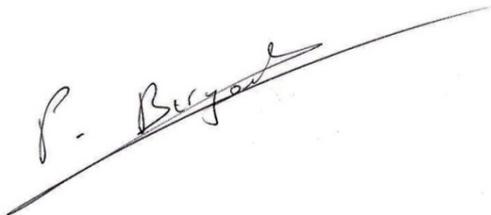
Annexe : tableau de synthèse des observations du public (3 pages)

Le 16 janvier 2020

Remis en main propre ce jour en mairie à Mr Le Maire

Le commissaire enquêteur
Patrick BERGERET

Pour la commune de PEYRINS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Bergeret', is written over a long, thin horizontal line that extends across the page.

Enquête publique PLU PEYRINS du 09 décembre 2019 au 09 janvier 2020. TABLEAU PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC 1/3

Numéro d'ordre	Modalité de communication			Secteur ou parcelles	Objet
1	Registre			Mongrenier, OB 996	Permis de construire bâtiment agricole (régularisation).Secteur A
2	Registre	Courrier		Les Prés du Plan ZR 120	Passage en zone constructible, projet 3-4 lots : passage de A à UB
3, 31, 39	Registre	Courrier		Les Liorettes AL 580-583-585-587	Passage en zone constructible, projet 2 lots : passage de N à UB
4, 8	Registre		Dématérialisée	Les Ducs ouest ZM 58b	Habitat insolite ; une roulotte 100j/an, secteur A
5	Registre			Les Sables AH 339	Projet d'accueil habitat insolite, 10 unités. Secteur A
6, 25	Registre			UI Les Escoffers ZK 140-141	Habitat autorisé ? Changement règlement ou passage en UB
7	Registre			Les Prés du Plan ZT 129	Passage en zone constructible
9, 14	Registre	Courrier		Les Sables AH 70-79	Passage en zone constructible
10, 40	Registre	Courrier		Les Liorettes AL 584-586-588	Maintien en zone constructible, projet 3 lots : passage de N à UB
11, 35	Registre	Courrier	Dématérialisée	Secteur AUf1 (OAP n°8)	Passage de zone fermée à zone ouverte dès à présent (Eaux usées)
12, 41	Registre	Courrier		Secteur AUf1 (OAP n°8)	Passage de zone fermée à zone ouverte dès à présent (Eaux Usées)
13	Registre			Nivolet, ZK 71	Passage en zone constructible
15	Registre			AT 644-645-648	Modification locale du tracé de la limite des zones UB constructible et N
16, 26, 43	Registre	Courrier		UI Les Escoffers AL 564-566-568	Passage de UI à UB (constructible logements) pour ces parcelles
17	Registre			Secteur AUo4 (OAP n°6) ZN 201	Prise en compte de la totalité de la parcelle dans l'emprise constructible AUo4
18	Registre			Secteur AUo6 (OAP n°10)	Impact paysager et conflits de voisinage avec le lotissement mitoyen existant. Modification du plan d'aménagement
19	Registre			Rue de l'église AT 502-503	Constructibilité ?
20-46	Registre	Courrier		Secteur AUo3 (OAP n°6) AT 140	Réduction de l'emprise et modification du plan d'aménagement de l'OAP sinon abandon total de l'OAP
21-44	Registre	Courrier		Secteur AUf3 (OAP n°2) ZK 117-118	Modification de la limite sud constructible de la zone AUf3 (projet EPADH)
22		Courrier		ER n°13 et AUf1 (OAP n°8)	Modification du tracé de l'ER 13 et gestion Eaux Usées AUf1
23	Registre			Les Haillons	Possibilité d'extension d'une habitation.
24	Registre			Secteur AUo5 (OAP n°7)	Impact paysager et conflits de voisinage avec le lotissement mitoyen existant. Modification du plan d'aménagement
27	Registre			Les Sables, ZL 153	Passage en zone constructible

28		Courier		Montée de la Tour, AT 180.	Modification locale du tracé de la limite des zones UB constructible et N
29		Courier		Val des Grillons, ZM 179	Constructibilité d'abris à poneys et cheval dans cette zone N ou A. Extension localisée de la zone UB
30	Registre			Secteur AUo6 (OAP n°10)	Impact paysager et conflits de voisinage avec le lotissement mitoyen existant. Modification du plan d'aménagement
31	Registre			Quartier Les Liorettes AL374 et 614 pour partie AL 377-378-611-612	Maintien en zone constructible
32,59	Registre	Courier		Quartier Les Liorettes	Ouverture à la construction de la partie sud? Voirie d'accès et gestion des eaux pluviales.
33,58	Registre	Courier		Quartier Les Liorettes	Ouverture à la construction de la partie sud? Voirie d'accès et gestion des eaux pluviales.
34			Dématérialisée	Combe Jacquet, AK 213	Changement de destination n°8 d'un bâtiment agricole.
36		Courier		Montée des sables, AH 341	Modification locale du tracé de la limite des zones UB constructible et N. Modification locale de la limite de la trame pelouse sèche
37	Registre			Secteur AUf2 (OAP n°9), ZM 216 Secteur UBa, ZM 214-215	Constructibilité. Impact réglementaire de la trame L151-19 sur cette constructibilité.
38	Registre	Courier		Quartier Sibeud, ZD 147.	Projet de changement de destination d'un bâtiment agricole
42			Dématérialisée	Quartier Babos, AL 141-142-147	Passage en zone constructible, projet 14 lots + 4 logements sociaux: passage de N à UB
45			Dématérialisée	Secteur AUo4 (OAP n°6)	Maintien de la totalité du secteur en N ou A (espace de respiration) Sinon modification du plan d'aménagement
47	Registre			Secteur AUo4 (OAP n°6), ZN 002	Prise en compte de la totalité de la parcelle dans l'emprise constructible AUo4
48	Registre			Bois de Gastes, AN 206	Constructibilité de la parcelle. Changement éventuel de la destination d'un bâtiment agricole
49	Registre			Secteur UBa, ZM 213	Souhait d'extension d'un bâtiment dans le cadre de son activité artisanale.
50	Registre			Secteur UA, Le Gatelet, AT 660	Modification à la marge de la limite du secteur UA (prise en compte du bâtiment existant)
51	Registre			Non précisé	Prise en compte des ruissellements importants en pied de relief
52	Registre			Quartier des Sables	Vigilance sur la prise en compte des ruissellements importants en fond de combe
53	Registre			Château Le Gatelet, secteur Ag	Modification de la définition de l'activité dans le règlement écrit
54	Registre			Quartier Les Rages, ZO 206	Maintien en zone constructible
55	Registre			Secteur AUf3 (OAP n°2)	Priorité à l'accueil de personnes âgées ou en invalidité. Passage piétonnier sur le parking pour rejoindre le centre bourg.
56	Registre			Secteur AUo6 (OAP n°10)	Impact paysager et conflits de voisinage avec le lotissement mitoyen existant. Modification du plan d'aménagement

57	Registre			Secteur UA (OAP n°3) ZR 003	Souhaite que ses parcelles restent inconstructibles.
60	Registre			Habitat collectif ou regroupé	Souhaite que soit privilégié (imposé ?) le chauffage collectif dans les habitats collectifs ou regroupés.
61			Dématérialisée	OAP n°4 et OAP n°5	Simple déclaration d'intérêt pour l'aménagement de ces secteurs.
62	Oral			Chemin de la Barrière, AO 326	Constructibilité ?
63	Oral			Centre bourg, AT 86-87-88	Règles de constructibilité ?
64	Oral			Quartier Les Sables, ZD(?) 60	Constructibilité ?
65	Oral			Centre bourg nord	Emprise zone inondable.
66	Oral			Mongrenier St Ange	Réhabilitation d'un bâtiment

Bilan : Nombre total d'observations : 66

- **Registre** : 39 observations

- **Courriers** : 16 courriers déposés en mairie ou remis directement au commissaire enquêteur

- **Dématérialisées** : 6 envois

- **Orales** : 5 observations

Nombre de personnes rencontrées par le Commissaire Enquêteur pendant les 4 permanences : 75 personnes

Nombre d'observations retenues après élimination des doublons : 53 (Un certain nombre d'observations identiques et d'un même auteur sont répétées : registre et courrier ou dématérialisées. Certaines personnes peuvent éventuellement passer à plusieurs permanences.)

Avis des services de l'État : avis favorable sous réserve de justifier le motif d'exclusion de certaines dents creuses ou divisions parcellaires dans le calcul du potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine.

Remarques État	Réponse mairie ou proposition de prise en compte
Justification à préciser ou compléter quant à la non-comptabilisation des jardins et parcelles en cours d'urbanisation, ainsi que sur l'absence de potentiel de réhabilitation de logements vacants.	Le rapport de présentation sera complété sur ces points
OAP 10 (zone AUo6) : Justifier le caractère ouvert du secteur alors que le réseau d'assainissement n'est pas présent (mais programmé dans les 2 ans).	Le rapport de présentation sera précisé sur ce point : en fait l'extension du réseau d'assainissement est déjà programmée pour cette année.
STECAL At : avis favorable sous réserve de préciser la surface maximum des HLL	Le règlement du secteur At sera complété pour préciser que les HLL sont limités à 10 unités et à une surface totale globale maximum de 300 m ² pour le secteur.
STECAL NL : avis favorable sous réserve de les délimiter à l'implantation des constructions envisagées	Le plan de zonage sera modifié pour réduire la surface des secteurs NL en ciblant plus précisément les espaces pressentis pour l'implantation des constructions envisagées.
Risque incendie de forêt : ajouter des informations relatives à ce risque et à l'obligation de débroussaillage : carte d'aléa feu de forêt à ajouter et règlement écrit à compléter Quelques corrections au titre I du règlement concernant les défrichements et coupes et abattages	Le rapport de présentation (avec la carte d'aléa révisée en 2017) et le règlement seront complétés sur ces points
Rapport de présentation à compléter ou rectifier selon les éléments fournis par la DREAL sur les sites potentiellement pollués et la pression dans les gazoducs.	Le rapport de présentation sera complété et modifié selon les informations fournies par la DREAL concernant les sites potentiellement pollués et la pression dans les canalisations de transport de gaz.
Faire référence à l'arrêté préfectoral prescrivant la destruction de l'ambrosie dans les dispositions générales du règlement	Pas de changement au PLU, qui n'est pas l'outil adapté pour la lutte contre l'ambrosie.
Risques inondation : intégrer la carte des risques inondations mise à jour, ainsi que son règlement associé	La carte du risque d'inondation mise à jour sera intégrée au plan de zonage à la place de la cartographie actuelle et le règlement associé mis à jour remplacera le règlement actuel figurant dans les zones concernées. Le rapport de présentation sera mis à jour en conséquence.

Avis CDPENAF sur les STECAL et le règlement concernant l'évolution des habitations en zones A et N

Avis CDPENAF	Réponse mairie ou proposition de prise en compte
STECAL At : avis favorable sous réserve de préciser la surface maximum des HLL	<i>Le règlement du secteur At sera complété pour préciser que les HLL sont limités à 10 unités et à une surface totale globale maximum de 300. m² pour le secteur.</i>
STECAL NL : avis favorable sous réserve de les délimiter à l'implantation des constructions envisagées	<i>Le plan de zonage sera modifié pour réduire la surface des secteurs NL en ciblant plus précisément les espaces pressentis pour l'implantation des constructions envisagées.</i>
Règlement des extensions et annexes aux habitations en zones A et N : Avis favorable sous réserve de ramener la distance entre annexe et habitation à 20 m	Pas de changement au PLU, une distance de 30 m étant plus adaptée dans les cas de terrains en pente qui sont nombreux sur la commune.

Avis de la Chambre d'agriculture : avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques.

Remarques Chambre d'agriculture	Réponse mairie ou proposition de prise en compte
Diagnostic agricole à mettre à jour et préciser	Les enjeux agricoles sont bien pris en compte dans le zonage, le règlement et les OAP.
Habitat : avis favorable. Regrette la mauvaise optimisation du foncier sur la zone AUo4	RAS
Activités économiques : avis favorable sous réserve de justifier l'extension de la zone Uia au regard des possibilités offerte par le SCOT (qui encadre l'ouverture de nouvelles surfaces économiques).	La justification pourra être développée dans le rapport de présentation.
<p>Équipements publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,45 ha sont délimités au droit du stade Abbé Liotard. Il faut soit justifier d'un projet de développement avéré du pôle sportif soit classer les parcelles ZM54 et ZM118 (pour partie) en zone A. - ER8 de 1,3 ha pour stationnement de l'église St-Ange. Réduire l'ER à l'emprise des aménagements pérennes qui seront réalisés sur le site. - ER13 : cheminement mode doux rue de chateauroux. Empiète dans la parcelle ZM184 en grande culture : interrompre l'ER à l'intersection de la rue du Clos Vinay qui assure le lien entre les zones AUf1 et AUf2 et le reste du village. 	<ul style="list-style-type: none"> - Extension stade Abbe Liotard : Le secteur NL est réduit au profit de la zone N. - L'ER8 a été instauré pour que la commune ait la maîtrise foncière de cet espace de stationnement occasionnel, il est donc maintenu. - ER13 : l'intégralité de cet emplacement réservé est nécessaire afin d'assurer une liaison sécurisée pour les modes doux vers la RD 112 et au-delà le stade Abbé Liotard
<p>Bâti repérés pour changement de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bâti n°2 chemin de Charpenay : vu la présence de vergers au nord, seule la partie sud du bâtiment c paraît apte au changement de destination ; - bâti n°9 (rte des Cordeliers) : proximité avec parcelles cultivées et hangar nord-ouest encore utilisé. Avis réservé qui sera exprimé en fonction du projet lors de son examen en CDPENAF dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bâti n° 2 : seule la partie sud du bâti c sera repérée. - RAS
<p>Règlement écrit de la zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Équipements collectifs (p.61) : interdire ceux destinés à accueillir des personnes et les installations photovoltaïques au sol. - Constructions nécessaires à l'exploitation agricole (p.61) : la condition d'implantation à proximité immédiate du siège doit être étendue à tous les bâtiments agricoles. - Gîtes ruraux (p.61) : ne fait pas partie des constructions autorisées de manière générales en zone A. Si besoin délimiter des STECAL autorisant l'agrotourisme. - Évolution des habitations existantes (p.62). Ramener la taille des annexes à 35 m² et leur distance maxi d'implantation à 20 m. <p>- Zone inondable (p.63) : permettre la réalisation de nouvelles constructions agricoles autres que l'élevage ou l'habitation en zone d'aléa faible (règlement type PPRi).</p> <p>- Toiture des bâtiments agricoles (p.67) : la pente et le matériau préconisé pour les toitures ne sont pas adaptés aux bâtiments agricoles.</p> <p>- Clôtures (p.68) : il doit être précisé que les dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures liées à l'activité agricole.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de la zone A sera modifié sur ce point. - Le règlement de la zone A sera modifié sur ce point. - Le règlement de la zone A sera modifié sur ce point. - Pas de changement : la taille des annexes est déjà limitée à 40 m² et les habitations doivent avoir une surface minimum de 50 m² pour évoluer. Pour les annexes, une distance maximum de 30 m est plus adaptée dans un contexte de terrains pentus. - Le nouveau règlement en zone inondable proposé par le service risques de la DDT qui sera intégré après enquête prévoit bien cette possibilité. - Le règlement de la zone A sera modifié sur ce point. - Le règlement de la zone A sera modifié sur ce point.

Avis du SCOT du Grand Rovaltain : avis favorable assorti d'une suggestion.

Suggestion SCOT Grand Rovaltain	Réponse mairie ou proposition de prise en compte
La rédaction des objectifs de production de logement dans les OAP doit permettre l'atteinte des objectifs du SCoT en matière de typologie de logements, ainsi il conviendrait de fixer pour certaines OAP des objectifs chiffrés de logements collectifs (fourchettes ou minimum).	Certaines OAP imposent déjà du logement collectif uniquement. En outre, il faut garder une certaine souplesse d'adaptation aux besoins du marché en évitant de figer trop strictement les typologies dans le PLU.

Avis de Valence Romans Déplacements : quelques préconisations.

Remarques VRD	Réponse mairie ou proposition de prise en compte
OAP n°5 : il serait nécessaire d'éviter le passage de véhicules de transit devant l'église avec une mise en sécurité des abords de l'église.	Toutes les dispositions liées à la sécurité seront prises, mais il n'est pas possible d'éviter le transit devant l'église compte tenu de la configuration du terrain.
Règlement : - propose d'édicter une norme de stationnement automobile en lien avec le taux de motorisation actuel des ménages : soit 1,7 place par logement (arrondi au nombre entier supérieur) sauf pour la zone UA. - stationnement vélos : recommande un espace par logement soit d'une superficie minimale de 5 m ² pour l'habitat avec 0,75 m ² par les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m ² ar logement pour les logements de 3 pièces et plus.	- pas de changement au PLU, qui prévoit 2 places par logements - l'espace pour les stationnements vélos des immeubles collectifs et bureaux est déjà fixé à 5 m ² minimum.

Avis de Valence Romans Agglomération : arrivé hors délai, remarques prises en compte dans le cadre de l'enquête publique (l'avis formulé était favorable).

Remarques Valence Romans Agglo	Réponse mairie ou proposition de prise en compte
Habitat : RAS	-
Économie – tourisme : Extension zone Uia : rien dans le règlement ne précise que seule l'entreprise en place pourra construire sur cet espace. La création d'une ZA secondaire à cet endroit ne serait pas opportune.	Le règlement est déjà rédigé dans ce sens puisqu'il est écrit que : En secteur Uia, toutes les constructions et occupations du sol doivent être liées et nécessaires à l'activité para-agricole existante.
Assainissement : Ont été mis à jour le plan du réseau d'assainissement ainsi que l'annexe sanitaire pour qu'ils soient intégrés dans le PLU	Les annexes sanitaires seront mises à jour avec les éléments transmis par VRA, ainsi que le rapport de présentation
Chemins de randonnée : Le rapport devrait mentionner l'itinéraire de randonnée labellisé Drome Des Collines dans la partie « équipements culturels et sportifs » Le PADD fait bien mention des sentiers de randonnée, tout comme l'OAP thématique « déplacements », qui rappelle la nécessité de relier déplacements actifs, sentiers de randonnée et zones d'habitat : dommage que cela ne soit pas rappelé dans les plans.	Le rapport de présentation sera complété sur ce point. Ainsi que le PADD qui évoque également le contrat de rivière
Eau : Le rapport évoque le contrat de rivière qui est maintenant terminé. Propositions de reformulation : P128 et 150 : au lieu de « Maitriser le risque inondation en lien avec les actions du contrat de rivière » remplacer par « Maitriser le risque inondation en lien avec Valence Romans Agglo qui exerce la compétence GEMAPI ». P 151, même remarque : « Il s'agit d'emplacements réservés dans le cadre du contrat de rivière dans un objectif de maîtrise du risque inondation » à remplacer « dans le cadre de mise en œuvre de la compétence GEMAPI ».	Le rapport de présentation sera rectifié comme proposé. Ainsi que le PADD qui évoque également le contrat de rivière

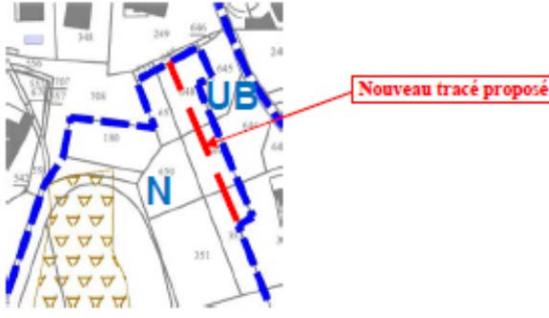
Avis de l'INAO : arrivé hors délai (l'avis formulé était sans remarque)

PLU PEYRINS – Analyse des remarques émises à l'enquête publique

Il est rappelé en préambule que les modifications apportées au projet de PLU, pour prendre en compte les avis des personnes publiques et les remarques émises à l'enquête, ne doivent pas remettre en cause ni le PADD ni « l'économie générale » du PLU.

N°	Localisation et nom	Résumé remarques	Avis mairie
1	OB 996 « Mongrenier » Mr FRAGON Stéphanie et Mme CHORIER Katy	Exploitants agricoles-Souhaitent régulariser leur hangar agricole	Parcelle classée en zone A dans le Projet : pas de problème pour le bâtiment à usage agricole.
2	ZR 120 « Les prés de Plan » Mr GENY Philippe	Souhaite lotir une partie, 4000m2 environ, de cette parcelle de 8200m2. (3 à 4 lots individuels)	Observation du commissaire enquêteur : Le projet est déconnecté de la tache urbaine dans une zone d'habitat diffus très lâche. L'emprise demandée dépassant 1800m2, la densité devrait être autour de 28 logements à l'hectare (cf orientations PADD), soit 12-13 lots. Avis défavorable pour les motifs présentés par le commissaire enquêteur
3 31 39	AL 580-583-585-587 AL374 et 614 pour partie et AL377- 378-611-612 «Les Liorettes» Mme MEDALIN-MORET Christiane	- AL 580-583-585-587 souhaite aménager en 2 lots constructibles ces parcelles. Un projet d'aménagement a déjà été réalisé et déposé - AL374 et 614 pour partie et AL377- 378-611-612 : demandent qu'elle restent constructible (UBa)	
10 40	AL 584-586-588 Les Liorettes Amicale laïque de Mours et Maire de Mours	demande un maintien du classement en zone UB et a un projet	Observation du commissaire enquêteur : Le projet comprend 3 lots sur 3100 m2 soit une densité faible de 10 lgts/ha.
Voir avis en fin de document sur le secteur des Liorettes (avis commun pour les remarques 3-31-39 et 10-40)			
4 8	ZM 58b, Les ducs ouest Mme SCHNEIDER Claudine et Mr PIPON Bernard	souhaitent mettre en œuvre une petite activité touristique d'accueil en roulotte : une unique roulotte pour 4 personnes sur 100 jours. Pas de création prévue de bâtiment. Un projet est joint à la demande.	
5	AH 339, « Les sables Mr MARTINET Philippe	souhaiterait à terme implanter sur sa parcelle une activité d'accueil touristique insolite en cabanes, une dizaine environ (?)	Observation du commissaire enquêteur : Il n'a pas été déposé pour le moment un projet détaillé, en particulier d'implantation et d'accès. Ce projet situé en zone agricole A nécessitera la création d'un sous-secteur spécifique de type At (Type STECAL) avec un règlement spécifique et un passage préalable en commission CDPENAF.
Avis défavorable pour les remarques 4-8 et 5 : Pour permettre l'implantation de ce type de structures d'accueil touristique en zones agricole ou naturelle, il faudrait délimiter un STECAL. Or la création de STECAL doit être soumise à l'avis préalable de la CDPENAF. Le délai de consultation étant de 3 mois cela reculerait d'autant l'approbation du PLU, ce qui n'est pas souhaité par la municipalité. En outre les demandes portées à l'enquête ne sont pas suffisamment précisées et étayées à ce stade pour justifier de la création d'un STECAL.			
6 25	ZK 140-ZK141,142 zone artisanale « Les Escoffers » Mr ACAMPORA François Mr Alain PURET	6- demande le retour au règlement actuel de la zone Ui, qui autorise une extension à titre d'habitation à hauteur de 1/3 de la surface du bâtiment existant. 25- demande l'extension à cette parcelle de la zone UB mitoyenne ou que la zone UI garde le règlement du PLU actuel.	Avis favorable pour intégrer le terrain en zone UB étant donné qu'il est mitoyen à la zone UB existante et qu'il y a déjà une partie habitation dans le bâtiment existant. Nota : Le règlement des zones réservées aux activités économiques comme la zone Ui, ne peut autoriser l'implantation ou le développement de l'habitat sous peine de voir la vocation de ces zones évoluer petit à petit vers l'habitat, comme ce qui s'est passé sur une partie de la ZA d'origine de Peyrins.

PLU PEYRINS – Analyse des remarques émises à l'enquête publique

N°	Localisation et nom	Résumé remarques	Avis mairie
7	ZT 129, Les prés de Plan, Mme CLASSOUD	souhaite le classement du secteur en zone constructible	Observation du commissaire enquêteur : Le projet est déconnecté de la tache urbaine dans une zone d'habitat diffus très lâche. Avis défavorable pour les motifs présentés par le commissaire enquêteur
9 14	AH70 et AH79, Les sables, Mr GAVET indivision Orazio	demande le classement des ces parcelles en zone constructible,	Observation du commissaire enquêteur : Le projet se situe en bordure, mais en accroissance de la tache urbaine, dans une emprise agricole et naturelle sans pratiquement aucun d'habitat. Avis défavorable pour les motifs présentés par le commissaire enquêteur
11 35	zone AUf1 fermée Mr SYLVESTRE Jean	Demande d'ouverture de la zone AUf1 fermée sans nécessité de modification ultérieure du PLU	Observation du commissaire enquêteur : Compte tenu de la teneur du courrier de Valence Agglo, quelle est la démarche dans l'élaboration du PLU qui a amené la commune à ne pas ouvrir le zone AUf1 en cohérence avec la traitement de la zone AUo6, sachant que le plan d'ensemble de l'aménagement de cette OAP n° 8 est déjà arrêté alors qu'il n'est pas obligatoire pour une zone fermée ?
12- 41	ZM 206 zone AUf1 Mr et Mme JULIEN et ses enfants		
<p>Pour information l'article R.151-20 du code de l'urbanisme impose désormais que, lorsque les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser sont insuffisants, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification (ou une révision) du PLU. Cependant, si cette desserte est prévue à brève échéance (ce qui est le cas pour la zone AUo6, puisque l'extension du réseau d'assainissement est programmée dans le courant de l'année), son classement en zone AU ouverte pourraient être envisagé.</p> <p>La faisabilité d'une extension à court terme du réseau d'assainissement au droit de la zone AUf1 sera donc vérifiée auprès du service assainissement de l'agglomération, ce qui permettrait d'envisager le classement en zone AU ouverte de la zone AUf1.</p>			
13	ZK 71, quartier Nivolet, Mr et Mme POCHON GAVET	souhaitent le classement de la parcelle en zone constructible,	Observation du commissaire enquêteur : La parcelle est située dans une zone agricole où l'habitat à ce niveau est effectivement relativement regroupé mais en périphérie éloignée du centre bourg. L'emprise de la parcelle est de l'ordre de 11 000m2. Avis défavorable pour les motifs présentés par le commissaire enquêteur
15	AT644-645-648 à 651 Mrs MOULIN, ROZAND et ROYET	<p>souhaitent acquérir ces parcelles pour un projet de construction . 2 habitations individuelles seraient implantées sur les parcelles AT644 et AT645 en partie constructible (UB), Compte tenu de la morphologie en pente des parcelles, du retrait obligatoire vis-à-vis de la voirie communale en contrebas, il apparait impossible d'implanter les habitations sans « mordre » à l'arrière du bâtiment légèrement l'emprise inconstructible des parties hautes des parcelles, en particulier pour les parcelles AT 644-645. Ils proposent de reculer légèrement de 6,5m vers l'ouest (coté montagne) la limite de</p> <div data-bbox="680 1174 1229 1492">  </div> <p>constructibilité</p>	Observation du commissaire enquêteur : Le zoom du report de la topographie de la carte IGN au 1/25000° sur le fond cadastrale ne semble pas en effet justifier ces décrochements. L'emprise pelouse sèche semble suffisamment en retrait pour ne pas être impactée. Reste à recueillir l'avis de l'écologue. Avis favorable pour cette étudier cette extension de la zone UB, qui resterait limitée (570 m²).

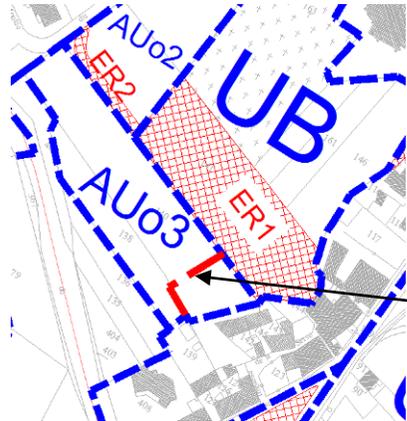
PLU PEYRINS – Analyse des remarques émises à l'enquête publique

N°	Localisation et nom	Résumé remarques	Avis mairie
16 26 43	AL 564, 566 et 568 de la zone UI « Les Escoffers Mme Monique CORDIER et Mr Jean-Pierre NOL	demande le classement en zone UB en cohérence avec le lotissement les Babos UB à l'est	Observation du commissaire enquêteur : L'implantation d'une réelle activité artisanale sur cette emprise est en effet susceptible de créer des nuisances sonores et des problèmes de voisinage. Une destination logements apparait plus en cohérence avec l'usage réel du bâti existant périphérique Il sera revenu plus loin par le commissaire enquêteur sur l'emprise de la zone d'activité UI Les Escoffers.
Avis défavorable : ce secteur est directement soumis aux nuisances sonores de la RD538, est en continuité directe de la zone artisanale et est séparé du secteur d'habitat des Babos par une voie communale. Il n'est donc pas apparu pertinent de changer sa vocation actuelle (activités économiques) pour une vocation d'habitat. En outre, ce secteur représente plus de 5000 m² disponibles, soit un potentiel de 14 ou 15 logements s'il était classé en zone constructible pour l'habitat, qui conduirait au dépassement des objectifs fixés par le PADD et le PLH.			
17	ZN 201 Mr Pierre OLLIER l'OAP n°6 AUo4	regrette que le parti d'aménagement conduit à rendre non constructible une partie importante (1500-1600m2 environ) de sa parcelle	
Ce terrain est en contrebas des dernières constructions à l'ouest, mais il est en position dominante par rapport à la plaine agricole plus à l'ouest et donc assez visible. Les enjeux pour l'urbanisation de ce secteur étaient d'y limiter les constructions à la partie du terrain la plus basse, de construire une « grappe » de bâtiments inspirée des fermes alentours (avec des bâtiments s'étageant du RdC à R+2), et d'encadrer les bâtiments de bosquets d'arbres. Ces objectifs d'intégration paysagère expliquent également le tracé du périmètre du secteur AUo4, qui exclut la partie haute du terrain et les secteurs boisés autour, qui sont classés en zone naturelle.			
18	OAP n°10 AUo6 Mr DUCHENE Julien	souhaite que sur cette OAP n°10 AUo6 le parti d'aménagement respecte et soit en cohérence avec l'urbanisme du quartier, et en particulier de ne pas accumuler des maisons individuelles identiques sans aucune variation pour les habitats groupés.	
19	AT501 (ou 502 ?) et AT503rue de l'église Mr DAGOSTINO Marcel	venu vérifier le caractère constructible ou non de ses parcelles	Observation du commissaire enquêteur : Le classement en zone naturelle N en rupture avec l'emprise constructible mitoyenne nord est il lié à une pente plus forte, à la proximité de l'église ? Ce terrain est plus haut en altitude que terrain d'implantation de l'église et en outre très pentu.

PLU PEYRINS – Analyse des remarques émises à l'enquête publique

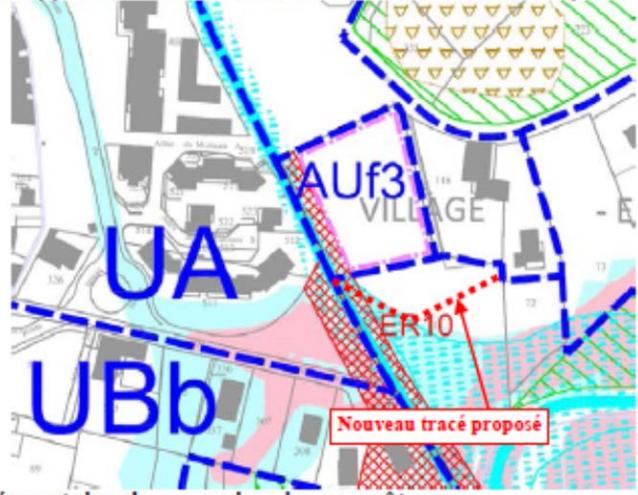
N°	Localisation et nom	Résumé remarques	Avis mairie
20 46	AT140 OAP n°5 Auo3 Mme DUMAS Catherine	Mme Dumas n'est pas favorable au projet en état : Elle mentionne que environ 1000m2 de la parcelle a été aménagé en 2018 par ses soins, notamment pour lui permettre son accès, et donc ne peut être pris en compte dans le projet. • Qu'elle souhaite conserver cette parcelle pour d'autres projets	Observation du commissaire enquêteur : Lors de notre rencontre à l'occasion d'une permanence, j'ai senti une forte opposition sur ce projet en état, en tout cas à court terme. Ceci entraine « de facto » une rétention foncière importante, 18 logements, qu'il conviendrait de prendre en compte. De plus, l'étude des incidences environnementales prévisibles réalisée par un bureau d'études spécialisé, ECOTER, met en évidence des enjeux et des risques concernant les essences patrimoniales forts et conclue : « Du fait de la nature de l'occupation du sol et de la nature très thermophile des milieux, nous recommandons d'enlever cette OAP ou de réaliser une étude faune flore (flore, insectes, oiseaux et reptiles) en préalable à la réalisation du projet pour que cette dernière puisse conclure quant à l'absence d'enjeux faune/flore sur ces parcelles ». Il semble que l'étude faune flore n'ait à ce jour pas été réalisée.

Avis : Il est proposé d'intégrer environ 600 m² de la partie Est de la zone AUo3, qui sont attenants à l'habitation de la propriétaire (parcelle AT142), à la zone UA. La zone AUo3 sera réduite en conséquence. Le nombre de logements attendus sur la zone AUo3 sera par conséquent revu à la baisse. L'étude faune flore recommandée par l'écologue est préconisée au moment où un projet d'aménagement sera élaboré.



Nouveau tracé proposé pour la limite entre UA et AUo3

PLU PEYRINS – Analyse des remarques émises à l'enquête publique

N°	Localisation et nom	Résumé remarques	Avis mairie
21 44	ZK 118 concernée par l'OAPn°2 AUf3 ZK 117 en zone N Mr GRENIER Frédéric	<p>projet d'EHPAD 50 chambres associé avec un foyer 10 logements. Il propose un plan d'aménagement conduisant à étendre « à la marge » (Ndr : sur 350-400m2) la limite sud de la zone constructible AUf3.</p> <p>D'autre part, l'ARS aurait souhaité que l'établissement projeté anticipe des besoins futurs d'une capacité potentielle d'extension de 20 lits supplémentaires (soit environ 500m2 selon Mr Grenier). Le règlement écrit de la zone limite la hauteur du bâtiment à R+1 pour des raisons paysagères. Mr GRENIER propose d'autoriser en retrait de façade la création d'attiques ou de mansardes dans le cas où une extension supplémentaire de la zone constructible ne serait pas envisageable.</p>  <p>Document communiqué par le commissaire enquêteur :</p>	<p>Ce type de projet est particulièrement important pour une commune (accueil de personnes âgées en centre bourg et emplois sur place). L'extension proposée « à la marge sud » semble envisageable dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elle demeure hors zone inondable pour les emprises bâtiments - elle respecte l'ER 10 (travaux de digues) - Mr GRENIER oralement m'a assuré qu'il n'y aurait pas à priori de conflit de voisinage avec les parcelles mitoyennes ZK 116 et ZK 72. <p>Quelle est la position de la commune par rapport aux deux propositions de Mr GRENIER ?</p> <p>Son projet est-il cohérent avec le schéma illustrant les principes d'aménagement de cette OAP ?</p> <p>En préambule, il est précisé que l'extension « à la marge » évoquée par le demandeur (350-400m²), correspond à une surface d'extension par rapport à la zone UB telle qu'elle est délimitée dans le PLU actuel. Mais, par rapport au projet de PLU révisé, cette extension représenterait 1000 m² environ. Pour être complet, il faut préciser que dans le PLU actuel, les ¼ de la surface de cette partie de zone UB font l'objet d'un emplacement réservé pour un parking.</p> <p>Un projet d'EHPAD est en effet un projet très intéressant et important pour une commune. Mais il paraît très délicat de modifier le projet de PLU après enquête sur la base d'une 1^{ère} ébauche dont tous les éléments restent à étudier et valider. En effet, la création d'un EHPAD nécessitera des études complémentaires et une concertation avec les partenaires concernés.</p> <p>On peut par exemple évoquer la question de la desserte routière d'un tel équipement (50 chambres et 10 logements), qui nécessitera une attention particulière. La zone ne dispose actuellement que d'un accès sur la RD au nord-est, qui doit déjà être aménagé vu le manque de visibilité actuel. Dans le projet d'EHPAD fourni par le demandeur, le plan indique un accès supplémentaire via un pont sur la Gèle, qui serait relié à l'allée de la Méditerranée au sud-ouest. La faisabilité de cette voirie est loin d'être avérée au regard notamment des enjeux environnementaux : elle supposerait des travaux en zone humide et dans le secteur réservé par l'agglomération pour l'aménagement hydraulique à la confluence Gèle/Savasse et pour un cheminement piéton.</p> <p>A ce stade, le projet d'EHPAD n'est donc pas suffisamment avancé pour justifier d'une modification du projet de PLU après enquête. Il paraîtrait plus pertinent pour ce type de projet, qui présente un caractère d'intérêt général, de procéder, une fois le projet abouti, à une procédure de mise en compatibilité du PLU.</p>

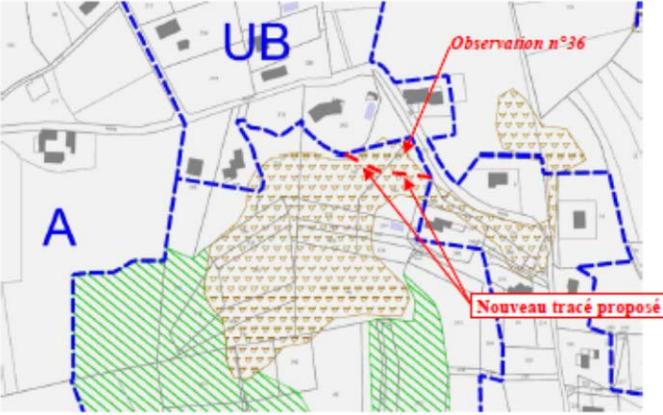
PLU PEYRINS – Analyse des remarques émises à l'enquête publique

N°	Localisation et nom	Résumé remarques	Avis mairie
22	Mr MARGARON Sylvain	<p>- observation concernant la variante de tracé de l'ER n°13 (déplacements doux) proposée par la chambre d'agriculture qui conduirait à emprunter la voirie privée d'un lotissement et les « conflits d'usage » engendrés.</p> <p>- observation concernant la zone AUf1 (OAP n°8), zone fermée non desservie par le réseau Eaux Usées. Cette desserte nécessiterait selon lui, compte tenu de la topographie du site, l'installation d'un dispositif de relevage pénalisant et peu adapté par rapport à une évacuation gravitaire classique.</p>	<p>Observation du commissaire enquêteur : L'ER13 ne pourrait il pas s'arrêter à l'extrémité nord du secteur UBa, la desserte à l'intérieur de l'AUF1 étant à prendre en charge dans le cadre du plan d'aménagement de l'opération d'ensemble de cette OAP n° 8 ?</p> <p>Avis : l'ER13 permettra à tous les quartiers Ouest de rejoindre par une voie piétonne sécurisée la RD112 et au-delà le stade Abbé Liotard. Il n'est donc pas prévu de modifier son tracé comme le propose la Chambre d'agriculture. Par ailleurs, il s'agit d'un équipement public utile à tous les quartiers Ouest, il n'est donc pas du ressort du futur aménageur de la zone AUf1 de le réaliser.</p>
23	Mr ODEYON	venu s'informer sur la possibilité d'extension de son habitation quartier les haillons, 845 route du stade.	Observation du commissaire enquêteur : Zone agricole.
24	zone AUo5 (OAP n°7) Mr et Mme BRENIER	Mr et Mme BRENIER habitent 13 impasse de Condillac, en mitoyenneté directe nord avec cette zone à urbaniser Ils proposent de déplacer le bâtiment collectif R+1 plus au sud au sein de l'emprise de l'OAP afin de le mettre en cohérence avec la seule habitation en R+1 existante du secteur (parcelle ZM 100)	<p>L'OAP 7 de la zone AUo5 avait déjà été modifiée par rapport à la version initiale dans le cadre de la concertation, afin d'une part de réduire la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le biais de l'OAP, de limiter une partie des constructions à un RDC.</p> <p>Mais dans un contexte où la réglementation impose une densification des parcelles constructibles et demande la limitation de l'imperméabilisation des sols, il est difficile d'interdire à toutes les constructions de réaliser un étage.</p> <p>Il faut noter que dans le PLU actuel, ce secteur est classé en zone UB où la hauteur maximale autorisée est la même que dans la future zone AUo5. Par contre l'OAP prévue dans le projet de PLU limitera la possibilité d'atteindre cette hauteur, uniquement à la partie Est, en bordure de la voie, pour justement rester dans l'alignement de la maison existante déjà en R+1 et structurer le bâti vis-à-vis de la voie.</p> <p>La situation est donc améliorée par rapport au PLU actuellement en vigueur (qui était aussi le PLU en vigueur au moment de la construction des habitations du lotissement Condillac).</p>
27	ZL 153 quartier Les sables nord Mme Nicole VICAT	Demande que la parcelle ZL 153 quartier Les sables nord soit constructible	<p>Observation du commissaire enquêteur. :</p> <p>Le projet se situe en bordure, mais de l'autre coté de la route d'une zone constructible et toute son emprise est concernée par la présence de pelouses sèches protégées: inconstructible, zone naturelle.</p> <p>Avis défavorable pour les motifs présentés par le commissaire enquêteur. En outre il est rappelé que le PADD ne prévoit pas d'extension des quartiers excentrés, en cohérence avec le SCOT qui le proscriit également.</p>

PLU PEYRINS – Analyse des remarques émises à l'enquête publique

N°	Localisation et nom	Résumé remarques	Avis mairie
28	AT 180, quartier « montée de la tour » Mr Alain SYLVESTRE	Demande que la parcelle AT 180, classée N, soit constructible, au même titre que la parcelle AT 558 classée UB dans le projet de PLU : elles sont indissociables (accès)	<p>Observation du commissaire enquêteur : La parcelle AT558 n'existe pas au cadastre. Sans doute s'agit-il de la parcelle AT 708 ? Les pelouses sèches ne semblent pas s'être développées sur cette parcelle. La zone UB a déjà été étendue à cette endroit puisque la parcelle AT708 est classée en zone N dans le PLU actuellement en vigueur. Avis défavorable pour intégrer en plus la parcelle AT180 : en effet cette parcelle est située à une altitude supérieure à toutes les constructions du secteur, en façade nord de l'ancienne motte castrale, dont la protection paysagère est inscrite dans le PADD. L'urbanisation de cette parcelle, qui en outre est pentue, aurait donc un très fort impact paysager sur la perspective sur le village depuis la RD538 en venant du Nord.</p>
29	ZM 179 quartier Val des grillons David et Julie LOPES	Parcelle classée en zones A et N. Ils souhaiteraient implanter sur cette parcelle des abris pour leurs deux poneys et un cheval. L'emprise de la servitude boisement sur cette parcelle apparait exagérée et à revoir (photos aériennes à l'appui). La partie sud de cette parcelle ZM 179 qui jouxte au nord-est la zone UBa et au sud-ouest le hameau « Les Crozes-est » et compte tenu également de la présence des réseaux soit constructible en extension de la zone UBa Les Ducs	<p>Observation du commissaire enquêteur : Les abris pour chevaux ne peuvent ils pas être instruits comme simple abri de jardin nécessitant une simple déclaration de travaux (Surface <20m2 et hauteur <12m) ? Les parcelles ZM179-180 et ZM49 forment une coupure N et A intéressante à conserver en continuité sud-est du Val des Grillons Avis défavorable au classement en zone constructible de la partie sud de la parcelle ZM 179 pour les motifs présentés par le commissaire enquêteur. En outre il est rappelé que le PADD ne prévoit pas d'extension des quartiers excentrés, en cohérence avec le SCOT qui le proscrit également. Sur les abris pour chevaux : en zone A et N le code de l'urbanisme n'autorise que les extensions et annexes aux habitations existantes. Les abris pour animaux pourraient donc être envisagés s'ils constituaient une annexe à une habitation existante, en respectant les conditions fixées dans le règlement du PLU. Il faut préciser que même les constructions non soumises à DP ou à permis doivent respecter le code de l'urbanisme et le règlement du PLU.</p>
30	zone AUo6 (OAP n°10). Mme Pascale BILLON	Mme BILLON habite 50 chemin de Condillac, en covisibilité directe avec le bâtiment R+2 prévu dans le principe d'aménagement. Elle souhaiterait que la hauteur des bâtiments soit limitée à un RdC afin de rester en cohérence avec les autres habitations existantes et maintenir le cadre campagnard du site. Elle attire également l'attention sur la nécessité de garder des cheminements doux traversant l'OAP afin de permettre comme actuellement la traversée des parcelles vers les zones plus champêtres à l'ouest et au nord.	<p>Dans un contexte où la réglementation impose une densification des parcelles constructibles et demande la limitation de l'imperméabilisation des sols, il n'est difficile de trop limiter la hauteur des constructions. Les différences de niveau liées à la pente naturelle du terrain devraient en outre faciliter la cohabitation dans ce secteur. L'OAP n°10 prévoit un chemin piéton traversant de la voie publique à la zone agricole à l'ouest.</p>
32 59	Mr PELLETIER	L'observation est similaire à l'observation 33- 58. Elle détaille la non compatibilité du passage éventuel de ce secteur Les Liorettes en zone UB en s'appuyant sur les articles Ub2 (inondation), Ub3 (sécurité) et Ub4 (imperméabilisation des sols) du règlement du projet de PLU	

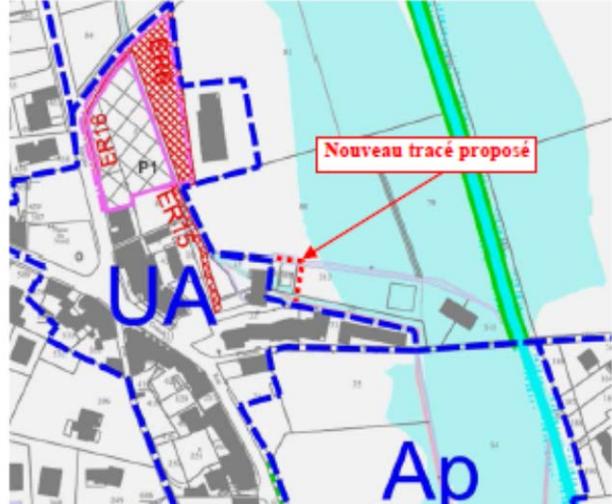
PLU PEYRINS – Analyse des remarques émises à l'enquête publique

N°	Localisation et nom	Résumé remarques	Avis mairie
33 58	Gaëlle et Alexandre JULIEN	concerne l'ouverture éventuelle à l'urbanisation du quartier sud de Les Liorettes, parcelles AL 580-583-584-585-586-587-588 attire l'attention sur l'étroitesse de la voie desservante, l'impasse St Eusèbe, 3m, et sa pente 10%. L'hypothèse de 3 à 5 logements nouveaux va engendrer une augmentation significative du trafic automobile et donc de la dangerosité. Par ailleurs, en cas de forte pluie, le ruissellement non canalisé se fait sur cette voirie pentue avec compte tenu de l'augmentation des surfaces imperméabilisées, un accroissement du risque inondation pour le lotissement en contrebas.	Observation du commissaire enquêteur : L'impasse St Eusèbe est elle en capacité d'accueillir cette augmentation du trafic automobile? Comment se passe à l'heure actuelle l'évacuation des eaux de ruissellement en pied du relief en cas de forte pluie, chemin Babos et lotissement mitoyen en contrebas?. Il sera revenu plus loin par le commissaire enquêteur sur l'urbanisation de ce secteur sud Les Liorettes.
<i>Voir avis en fin de document sur le secteur des Liorettes (avis commun pour les remarques 32-59 et 33-58)</i>			
34	AK 213 classée A, , 800A chemin de Combe Jacquet Mr Luigi PIERRO	L'observation concerne le changement de destination n°8 d'un bâtiment agricole	Observation du commissaire enquêteur : Le projet n'a pas soulevé d'observation de la chambre d'agriculture, ni des services de l'état et paraît justifié
36	AH 341, 625 montée des sables Mr SABATIER	la partie constructible UB a été considérablement réduite par rapport au PLU actuel du fait semble t il de la présence de pelouses sèches protégées en partie basse sud. Mr Sabatier fait observer que l'emprise restante ne lui permet plus la construction d'un bâtiment d'habitation indépendant et que la végétation dans cette frange ne s'apparente pas à de la pelouse sèche. En conséquence, il demande à ce que la limite de l'emprise de la pelouse sèche et de la zone N non constructible soit réétudiée au plus près, d'autant plus que la présence en mitoyenneté des réseaux et d'habitations justifient le classement en zone UB de cette partie nord et centrale de la parcelle AH 341. 	Observation du commissaire enquêteur : La proposition à l'avantage de maintenir la continuité, certes réduite, est-ouest de l'emprise protégée pelouses sèches. Reste à recueillir l'avis de l'écologue Avis : demande à étudier plus précisément par une visite terrain pour vérifier la topographie et l'absence de pelouse sèche.

PLU PEYRINS – Analyse des remarques émises à l'enquête publique

N°	Localisation et nom	Résumé remarques	Avis mairie
37	ZM 214-215-216. Mme Marie Françoise MORIN	Est venue se renseigner sur la constructibilité de ses parcelles ZM 216 : pour partie AUf2 ; OAP n°9 : constructible fermée et qui nécessitera une modification ultérieure du PLU en attente de l'assainissement collectif. ZM 214 : simple chemin d'accès dans la zone UBa ZM 215 : secteur UBa mais totalement grevé par la superposition de la trame Zone naturelle protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.	Avis mairie Observation du commissaire enquêteur : La totalité de l'emprise classée UBa constructible des parcelles ZM 215 et ZM 214 ainsi qu'une partie de la parcelle M216 également classées UBa est de fait inconstructible. Pourquoi ce classement UBa? L'emprise au titre de l'article L151-19 peut elle être détaillée et éventuellement revue dans sa nature et ses contours par l'écologie ?
38	ZD 147, 575 route de Sibeud Mr Maurice MORIN	ZD 147, 575 route de Sibeud pour un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole.	Observation du commissaire enquêteur : La demande de changement de destination n'apparaît pas dans le projet de PLU et n'a en conséquence pas été étudié par la Chambre d'agriculture. Est il possible de l'intégrer dans la présente révision ou faudra t il atteindre une prochaine modification du PLU ? Avis favorable, sous réserve de préciser la partie de l'ensemble bâti qui pourra être repérée, car cet ensemble est entouré par une voie et d'autres bâtiments et donc pas en contact direct avec une terre agricole. Il est possible de l'intégrer à ce stade car il n'y a pas d'avis formel préalable à obtenir. C'est au moment de la demande de permis pour le changement de destination que le pétitionnaire devra obtenir l'avis conforme de la CDPENAF.
42	AL 141-142-147, quartier Babos Mr DURET, société VALRIM	classés dans le PLU actuel AUa (constructible) et classés N dans le projet PLU. La société VALRIM prévoit un aménagement de 14 lots à bâtir et 4 logements sociaux. Elle souhaite le maintien en zone constructible sachant que tous les terrains autour sont classés en zone UB. Un projet d'aménagement niveau OAP est joint à la demande	Observation du commissaire enquêteur : Cette emprise a toutes les caractéristiques d'une « dent creuse ». Elle ne présente pas de particularité morphologique particulière avec les autres parcelles mitoyennes urbanisées du quartier. Le projet VALRIM porte 18 logements dont 4 sociaux, soit une densité de 19 logements à l'hectare un peu faible pour un tènement de plus de 1800m2. Il semblerait qu'il n'y ait pas de rétention foncière. Qu'elles sont la ou les raisons du classement de cette enclave foncière en zone naturelle. Présente t elle un enjeu environnemental particulier ? Avis défavorable : avec une surface de 1 ha qui est importante à l'échelle du village, on ne parle plus de dent creuse... et si ce secteur était classé en zone constructible à ce stade, avec un potentiel de 25 logements (pour respecter la densité moyenne attendue), il remettrait en question l'équilibre du PLU et d'autre part le PADD ne prévoit pas le développement du secteur des Babos.
45	secteur AUo4, OAP n°6, chemin de Chabrières Jean-Michel Mr COSTECHAREYRE	Mr COSTECHAREYRE insiste sur la richesse paysagère et en termes de biodiversité de cette emprise et souhaite un maintien non bâti en tant que « espace de respiration et de vue pour ce quartier » Habitant en face et potentiellement impacté il suggère, si le projet d'aménagement n'est pas retiré, de faire l'accès par le sud (bas de la parcelle) et de décaler légèrement les emprises bâties.	

PLU PEYRINS – Analyse des remarques émises à l'enquête publique

N°	Localisation et nom	Résumé remarques	Avis mairie
47	secteur AUo4, OAP n°6, parcelle ZN 002 Mr Jacques LAMBERT	Mr LAMBERT ne comprend pas pourquoi toute la parcelle n'est pas prise en compte en constructibilité, la partie abandonnée présentant une meilleure exposition pour un projet de lotissement.	Observation du commissaire enquêteur : On se reportera utilement en complément à l'observation n°17 et à contrario à l'observation n°45. Voir l'avis détaillé à l'observation n°17
48	AN 206, quartier du bois de Gastes Joseph et Chantal MAHE	Prise de renseignement concernant la constructibilité éventuelle de la parcelle AN 206, et le changement de destination éventuel d'un hangar agricole	Observation complémentaire du commissaire enquêteur : Erreur sur le numéro de la parcelle (206 ?). L'ensemble du secteur Les bois de Gastes est en zone N ou A. Le changement de destination pourrait être engagé dans une prochaine modification à venir du PLU (Nécessité d'un avis préalable de la Chambre d'agriculture). Il doit s'agir de la parcelle 236. Pour étudier le changement de destination, il aurait fallu avoir des précisions sur la nature et la localisation du hangar.
49	ZM 213, 605 route de Chateauroux Mr Marc DUMAS	Mr Dumas, artisan plombier, souhaite faire une extension d'un petit local professionnel annexe actuellement de 50m2 pour le porter à 90m2, éventuellement une partie en pré haut ouvert. Cette extension lui permettrait de rapatrier le siège de son entreprise sur la commune.	Observation du commissaire enquêteur : Le projet paraît intéressant mais le règlement de la zone limite à 20% les extensions des bâtiments existants. L'activité de cet artisan plombier n'apparaît pas nuisante pour le voisinage. Les bâtiments cadastrés sur la parcelle ZM213 sont tous situés en zone UBa qui ne limite pas les extensions des bâtiments existants (La limite de 20% d'extension ne concerne que les bâtiments situés en zone de risque inondation).
50	AT 660, quartier du Gatelet Mr Jean-Pierre DUMAS	parcelle AT 660, classée zone AP alors que le secteur UA est mitoyen. La parcelle est bâtie, le bâtiment en molasse R+1 de 30m2 au sol est attenant en continuité à l'ouest avec le bâtiment parcelle AT 15 classé UA par l'intermédiaire d'un garage bâti, parcelle AT 661, décollé de seulement 1m. 	Observation du commissaire enquêteur : Cette extension à la marge et très localisée n'est elle pas envisageable, sachant que la parcelle est hors zone inondable, dans la tache urbaine, bâtie et non agricole ? Le bâtiment est existant, cadastré et la parcelle en zone constructible dans le PLU actuel. Sa réhabilitation est cohérente avec le souhait de densifier et dynamiser le centre bourg. Avis favorable s'agissant d'une extension très limitée (250 m² environ) et concernant une parcelle bâtie en continuité de bâtiments existants.

PLU PEYRINS – Analyse des remarques émises à l'enquête publique

N°	Localisation et nom	Résumé remarques	Avis mairie
51	Mr Jean-Claude CHARRAS	Observation générale portant sur la nécessité dans les aménagements et les ouvertures à l'urbanisation futurs de prendre en compte les ruissellements en pied de coteaux pouvant être à l'origine d'importants dégâts sur le bâti.	Observation du commissaire enquêteur : Aucun secteur ou quartier en particulier n'est nommément identifié par l'observation
52	Mr Jean BONNEVIALLE	Observation portant à vigilance sur la collecte et l'évacuation des eaux de ruissellement dans la descente des Sables le long des habitations	Observation du commissaire enquêteur : Cette observation est à rapprocher de la précédente
53	château Le Gatelet, secteur Ag Mr GARZON	Souhaite que soit explicitement inscrit dans le règlement de cette zone son activité principale : « location du domaine en gestion libre pour un court séjour, pour divers évènements, location de salle de réception. »	Le règlement du PLU doit faire référence aux destinations de constructions définies par le code de l'urbanisme : dans ce cas il s'agit des destinations de restauration et d'hébergement hôtelier. Le règlement du secteur Ag pourrait à ce titre être complété pour indiquer le libellé entier de la destination « hébergement hôtelier et touristique » telle quelle figure dans le code de l'urbanisme et pas seulement la mention hébergement hôtelier ;
54	ZO 206 quartier « les Rages » Mme Marie Noëlle GUIGARD (indivision SARDOU)	souhaite que sa parcelle ZO 206 puisse rester constructible	Observation du commissaire enquêteur : Le PADD souhaite « stopper l'étalement linéaire de l'urbanisation le long de la RD538. » Avis défavorable pour le motif présenté par le commissaire enquêteur.
55	secteur AUf3, OAP n°2. Mme Antoinette LOSSIER	Demande une priorité à des logements adaptés à des personnes âgées ou personnes en invalidités plutôt que de simples logements. (Pas de lieu d'accueil sur la commune) et un aménagement piétonnier adapté au sein du parking pour rejoindre le centre bourg. D'autre part, le chemin piétonnier prévu au sud du gymnase passe sur une propriété privée et butte ainsi sur le mur d'enceinte du château.	Observation du commissaire enquêteur : Un chemin piétonnier à travers le parking apparaît en effet souhaitable en cas d'installation d'un établissement destiné aux personnes âgées ou avec handicap au sein de l'OAP 2. Création d'un E.R. ? L'OAP N°2 mentionne que des logements adaptés aux personnes âgées seraient pertinents dans ce secteur. En ce qui concerne un cheminement piéton au sein du parking, il pourra bien sûr être prévu. L'emplacement réservé n'est pas un outil adapté dans ce cas, le parking étant déjà une propriété communale.
56	zone AUo6, OAP n°10. Mme Françoise PERRIER THIBAUD	Forte inquiétude sur la covisibilité entre son habitation directement mitoyenne en contrebas, en particulier jardin et piscine, et le bâtiment R+2 prévu dans le principe d'aménagement. Demande que la hauteur des bâtiments soit limitée afin de mieux prendre compte le caractère RdC des habitations des lotissements mitoyens ou d'organiser différemment le plan d'aménagement.	Voir l'avis concernant l'observation n°30

PLU PEYRINS – Analyse des remarques émises à l'enquête publique

N°	Localisation et nom	Résumé remarques	Avis mairie
57	ZR 003 et AT 141 chemin des moulins Mr Daniel SERVONNET	zone UA, OAP n°3 : souhaite que ces parcelles restent inconstructibles pour ne pas augmenter les nuisances (de voisinage)	<p>Observation du commissaire enquêteur : Lors de notre rencontre à l'occasion d'une permanence, j'ai senti une forte opposition sur le projet de l'OAP n°3 Ceci entraîne « de facto » une rétention foncière importante, 16 logements, qu'il conviendrait de prendre en compte</p> <p>L'une des deux parcelles mentionnées n'appartient pas au demandeur et s'agissant d'une OAP portant sur un secteur classé en zone UA, il n'y a pas d'obligation d'opération d'ensemble : chaque parcelle pourra donc être urbanisée indépendamment de l'autre. La rétention foncière évoquée ne concerne donc au mieux que l'une des 2 parcelles.</p>
60	Mme Lydie JUBARD	Souhaiterait que soit préconisé un mode de chauffage collectif pour l'habitat collectif ou regroupé plus vertueux que le chauffage électrique individuel.	<p>Observation du commissaire enquêteur : Cette préconisation pourrait elle être ajoutée pour les habitats collectifs regroupés des OAP ?</p> <p>Avis défavorable pour aller jusqu'à ce niveau de préconisation dans le PLU</p>
61	société immobilière VALRIM	Simple déclaration d'intérêt pour les OAP n°4, AUo1 et n°5, AUo2.	
62	Mr Grégory BOISSET	Est venu se renseigner sur la constructibilité de sa parcelle AO 326, chemin de la Barnière	Observation du commissaire enquêteur : Secteur en zone A.
63	Mr JOUINOT	Est venu se renseigner sur la constructibilité des parcelles AT 86-87-88 (Hauteur, retrait et alignement)	Observation du commissaire enquêteur : Secteur en zone UBb.
64	Mr Lucien MARION	Est venu se renseigner sur la constructibilité de sa parcelle quartier Les Sables ZD(?) 60	Observation du commissaire enquêteur : Secteur en zone UB.
65	Mme BRUNEL	Est venue se renseigner sur les emprises inondables en centre bourg nord.	
66	Mr BARNERON	Est venue se renseigner sur la possibilité de réhabiliter un bâtiment partiellement en ruine quartier Mongrenier -Saint Ange	Zone N ou A

Observations complémentaires du commissaire enquêteur :

1- Concernant la rétention foncière

Le projet retient la mise à disposition de 168 logements en 12 ans (PADD) dont 102 à travers 6 programmes de logements. Sur ces dernières, les rencontres avec les propriétaires du foncier, observations n°46 et n°57, pour les OAP n°5 AUo3, 18 logements, 4 550m², et OAP n°3 UA 16 logements, 2 500m² m'amènent à penser qu'en état ceux-ci ne sont pas prêts à vendre leur terrain et bloqueront le projet actuel. Le manque de logement à produire s'estime ainsi à 34 logements, soit 33% de l'objectif !. La commune veut elle aller jusqu'à la Déclaration d'Utilité Publique ?

L'ouverture demandée à la construction des parcelles AL 141-142-147 quartier Babos, par l'observation n°42 permettrait de libérer dès à présent un projet d'aménagement à hauteur de 18 logements (14 lots + 4 logements sociaux). A ce sujet, on notera que la recherche des dents creuses >1 800m² quartier Babos-Liorettes (RP page 29) ne l'a pas listé (9 500m²).

Cependant l'application des règles de densité, 28 logements à l'hectare conduirait à revoir le plan d'aménagement en densifiant tout en restant dans la mesure du possible en compatibilité avec la densité du quartier. Il y aurait également lieu de diminuer légèrement l'emprise pour ne pas dépasser la consommation foncière cumulée des 2 OAP initiales.

L'ouverture rapide (réseau EU sous deux ans) de la zone fermée AUf1, OAP n°8, 14 logements ou AUf2, OAP n°9, 12 logements permettrait de faire le complément si nécessaire.

Avis mairie : Le PLU est un outil de planification à l'échelle de 10 à 12 ans. L'objectif est donc que l'urbanisation projetée s'étale sur ce laps de temps et non qu'elle soit concentrée sur les 3 ou 4 premières années qui suivront l'approbation du PLU. Le fait qu'il y ait quelques terrains faisant actuellement l'objet de rétention foncière n'est donc pas inquiétant en soi, car la situation peut être amenée à évoluer d'ici 10 ans. En outre, sur le secteur de l'OAP 3, seule une parcelle sur 2 serait concernée et il est envisagé de réduire un peu le périmètre de l'OAP 5.

Il faut préciser qu'en cas de rétention foncière avérée sur les zones constructibles, l'ouverture à l'urbanisation des zones AUf pourra être accélérée (sous réserve de l'extension des réseaux nécessaires).

Dernière précision, les objectifs fixés par le PLH en matière de production de logements, qui ont été repris dans le PADD, sont des objectifs de production maximale.

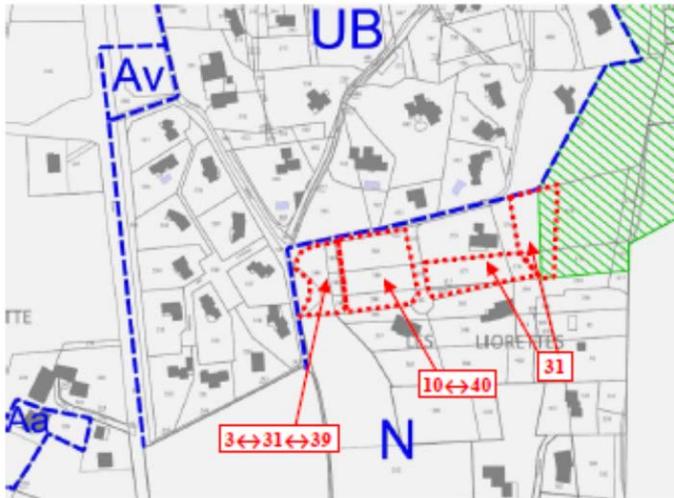
2 - Concernant la bordure sud du quartier Les Liorettes

Trois tènements différents mais mitoyens et accolés ont fait l'objet de demandes d'ouverture individuelles à l'urbanisation en souhaitant le maintien en zonage UB, zonage initial du PLU actuel. :

Observation 10 ↔40 ; AL 584-586-588, 3100 m² ; 3 lots prévus

Observation 3↔31↔39 ; AL 580-583-585-587, 1420 m² ; 2 lots prévus

Observation 31; AL374 et 614 pour partie ainsi que AL 377-378-611-612, 1 000 m² environ et 1 900 m².



Comme indiqué ci-avant, les tènements sont mitoyens, dans le même contexte urbanistique et morphologique et forment une continuité sur le terrain. Les avis peuvent difficilement être différents entre eux et sont, me semble t il, à instruire d'une manière globale regroupée. Ce qui conduirait en cas d'avis positif à une ouverture à l'urbanisation de près de 8 000m² cumulés supplémentaires !.

D'autre part, les observations 32↔59 et 33↔58 attirent l'attention sur les difficulté d'accès, voirie étroite, et les problèmes de ruissellement en contrebas à l'ouest.

Compte tenu des emprises cumulées et de la morphologie du site, la surface totale de l'emprise regroupée, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel amont dont les écoulements sont interceptés par le projet pourrait probablement atteindre et dépasser 1ha et être soumis à étude et déclaration préalable au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature IOTA (Loi sur l'Eau) relative aux rejets d'eaux pluviales.

Ne faudrait il pas que soit engagé une réflexion globale préalable à toute ouverture à l'urbanisation de ce secteur en particulier pour l'accès, la gestion des eaux pluviales et les densités de logements, avec éventuellement des opérations d'ensemble (OAP) différées dans le temps entre elles ?

Avis mairie : les enjeux concernant l'urbanisation éventuelle de ce secteur ont bien été décrits ci-dessus. En plus de ceux déjà mentionnés, il faut également ajouter le fait que l'ajout de 0,8 ha constructible à cet endroit ne serait pas cohérent avec le PADD qui ne prévoit pas de renforcement de ce quartier. Les enjeux en termes de desserte routière et de gestion des eaux pluviales font qu'il faudrait effectivement envisager le développement de ce secteur dans le cadre d'une réflexion globale. Pour tous ces motifs, l'avis est donc défavorable pour étendre la zone constructible sur les parcelles demandées après l'enquête publique.

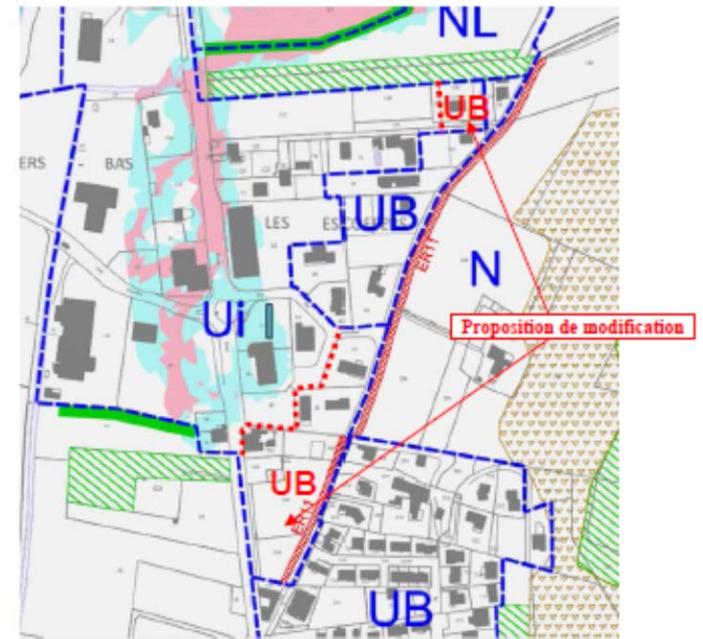
3 - Concernant la zone d'activité Ui Les Escoffers

Celle-ci fait l'objet de nombreuses observations qui font toutes référence à un abandon progressif au fil des ans de sa vocation artisanale et son usage actuel de fait en habitations avec peu ou pas d'activité économique. C'est particulièrement le cas de toute sa frange est, les activités économiques étant centrées coté ouest, de part et d'autre de la route départementale.

Le projet de PLU le reconnaît en créant dans cette zone Ui une frange est classée UB. Le PADD mentionne :
« La zone d'activités communale de PEYRINS est maintenant en grande partie occupée et des habitations s'y sont installées au fil des années, ce qui pose la question de son évolution dans les années à venir. »

« Compte-tenu de la présence de zones d'activités intercommunales proches et disposant de disponibilités, l'agglomération n'a pas prévu de développement de zone à vocation économique à PEYRINS. »

Au vu de ces données, le commissaire enquêteur propose d'étendre légèrement vers le sud et le nord la zone UB de manière à envelopper les secteurs à vocation réelle d'habitat dominant sans engendrer de problème de voisinage. Quelques parcelles resteront disponibles dans l'enveloppe Ui stricte ainsi redessinée pour assurer la confortation de la zone d'activité pure.



Avis mairie : reste sur la position exprimée quant aux parcelles AL 564-566 et 568 au sud de la zone Ui, qui font l'objet des observations 16-26-43 : ce secteur est directement soumis aux nuisances sonores de la RD538, est situé en continuité de la zone artisanale et est séparé du secteur d'habitat des Babos par une voie communale. Il n'est donc pas apparu pertinent de changer sa vocation actuelle (activités économiques) pour une vocation d'habitat. En outre, ce secteur représente plus de 5000 m² disponibles, soit un potentiel de 14 ou 15 logements s'il était classé en zone constructible pour l'habitat, qui conduirait au dépassement des objectifs fixés par le PADD et le PLH.

Il faut noter que la proposition de modification présentée sur l'extrait de plan inclurait également en zone UB 2 parcelles (ZK 87 et ZK 88) qui n'ont fait l'objet d'aucune observation à l'enquête publique et dans lesquelles des activités sont présentes.

La demande concernant les parcelles ZK 140-141-142 au nord-est de la zone Ui (observations 6-25) concerne un bâtiment existant comprenant déjà une habitation et son intégration à la zone UB s'inscrit dans la continuité d'autres habitations.

En conclusion, la seule modification envisagée après enquête est l'intégration en zone UB du bâtiment existant (parcelles ZK 140-141-142) au nord de la zone.

4 - Concernant l'urbanisation de la frange ouest des quartiers ouest du village

Il s'agit là d'une orientation fixée par le PADD. Elle se traduit dans le projet de PLU par une série de 4OAP : AUo6, AUo4, AUf2, AUf1. L'AUo6 et l'AUo4 ont particulièrement fait l'objet d'inquiétude (hauteur des bâtiments, covisibilité, paysage) de la part des riverains mitoyens en lotissement RdC. Il y a-t-il eu une concertation avec ces riverains ?

Le projet de PLU a fait l'objet d'une concertation préalable relativement importante (informations diffusées tout au long de l'étude et plusieurs réunions publiques et ateliers de travail) avec une participation active du public (ce qui a permis notamment de faire évoluer l'OAP N°7 pour la zone AUo6). Voir aussi l'avis détaillé dans les observations concernant ces OAP.

5 - Concernant la limite nord et nord-est de la zone naturelle de la butte de Château roux et de la butte de les Sables

Plusieurs observations ont demandé une modification « à la marge » de cette limite : observations n° 15, 28, 36. Est-il possible de vérifier cette limite par l'écologue ?

Les délais ne vont pas permettre une visite préalable par l'écologue, mais une visite terrain sera néanmoins effectuée pour les parcelles concernées par les observations 15 et 36 avant toute décision définitive. Une visite récente avait déjà été effectuée pour la parcelle concernée par l'observation 28 qui conclut à un avis défavorable pour cette demande.

6 - Concernant l'enjeu préservation de la biodiversité des OAP n°5 AUo2-AUo3 et n°10 AUo6

La conclusion de l'étude environnementale de chacune de ces deux OAP est la suivante :

« Du fait de la nature de l'occupation du sol et de la nature très thermophile des milieux, nous recommandons d'enlever cette OAP ou de réaliser une étude faune flore (flore, insectes, oiseaux et reptiles) en préalable à la réalisation du projet pour que cette dernière puisse conclure quant à l'absence d'enjeux faune/flore sur ces parcelles. »
Dans les deux cas, ces études faune flore n'ont pas été réalisées et pourtant ces deux OAP ont été maintenues ouvertes, en contradiction totale avec les conclusions du diagnostic environnemental. Celui-ci aurait dû conduire soit à abandonner ces OAP, soit, à minima, les maintenir fermées sous réserves de réalisation de ces études et de conclusions favorables.

Il s'agit d'une recommandation proposée par l'écologue et non d'une obligation réglementaire. Par ailleurs le code de l'urbanisme ne permet pas de fermer une zone à urbaniser pour ce motif. L'étude recommandée doit intervenir en phase de conception du projet d'aménagement avant sa réalisation. Il faut noter que les secteurs concernés ont été retenus pour l'urbanisation car situés au cœur ou en continuité directe du village et donc répondent à une logique urbaine et de protection des espaces agricoles. D'autre part, tous les autres milieux thermophiles de la commune ont largement été protégés dans le cadre du PLU (notamment par le biais de la protection des pelouses sèches).

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE PEYRINS**

ENQUETE PUBLIQUE
du 09 décembre 2019 au 09 janvier 2020
relative à la
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de PEYRINS (26)

Arrêté Municipal n°277/2019 du 21 novembre 2019

Document B
CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Commissaire Enquêteur: Patrick BERGERET
désigné par décision n° E19000327/38
du Tribunal Administratif de GRENOBLE, le 02 octobre 2019

Le 07 février 2020

Document B
CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE PEYRINS (26)

Ainsi que mentionné dans le rapport ci-joint (document A séparé) , l'enquête publique portant sur l'élaboration du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de PEYRINS (26), prescrite par arrêté municipal n° 277/2019 du 21 novembre 2019, s'est déroulée pendant 32 jours du 09 décembre 2019 au 09 janvier 2020 inclus.

Après avoir été désigné comme commissaire enquêteur par l'ordonnance n° E19000327/38 du Tribunal Administratif de GRENOBLE datée du 02 octobre 2019, et compte tenu que l'enquête prescrite par l'arrêté du Maire de PEYRINS n° 277/2019 s'est déroulée dans les conditions prévues par cet arrêté,

Etant rappelé que:

- la commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008 qui a fait l'objet ultérieurement de quatre modifications, la dernière datant du 07/11/2017,
- à la suite de la délibération approuvée de la séance du conseil municipal du 30 avril 2013 complétée par la délibération du 30 janvier 2018, la municipalité a prescrit la révision du PLU avec les objectifs suivant :
 - ✓ « *Maintenir une dynamique démographique et poursuivre la diversification de l'offre de logements dans le cadre des orientations du PLH et du SCOT.*
 - ✓ *Maintenir une dynamique économique locale basée sur les activités agricoles, le tissu artisanal et de commerces et services*
 - ✓ *Préserver un cadre de vie de qualité, aussi bien dans les espaces urbains que dans les espaces naturels et agricoles*
 - ✓ *Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti, naturel et paysager. »*
- à la suite de la délibération approuvée de la séance du conseil municipal du 27 août 2019, la commune après avoir tiré le bilan de la concertation arrête le projet de PLU le même jour et autorise Mr Le Maire à prescrire l'enquête publique,
- par arrêté municipal n°277/2019 du 21 novembre 2019, Mr le Maire a prescrit l'enquête publique qui s'est déroulée du 09 décembre 2019 au 09 janvier 2020,
- Mr le maire a adressé le 29 janvier 2020 de manière dématérialisée le mémoire en réponse de la commune au Procès-Verbal de synthèse que je lui avais remis en main propre le 16 janvier 2020.

Après avoir :

- étudié le dossier complet établi par le cabinet d'urbanisme BEAUR appuyé par le bureau d'étude écologie ECOTERRE,
- constaté le respect de l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et de son décret d'application du 25 avril 2017 à savoir la consultation de l'intégralité du dossier sur le site internet de la commune et la possibilité offerte au public d'adresser ses observations par courrier électronique ainsi que la mise à disposition en mairie d'un poste informatique dédié,
- constaté que l'information réglementaire par affichage et par insertion de deux avis dans deux journaux locaux à large diffusion dans la région a été effectuée et que les personnes intéressées par ces projets ont donc eu tout loisir d'en prendre connaissance et de s'exprimer pendant la durée de l'enquête,
- constaté que tout a été fait par la commune pour faire connaître la tenue de cette enquête publique : affichage sur le panneau lumineux publicitaire, encart dans le bulletin municipal trimestriel distribué dans les boîtes aux lettres,

- échangé à plusieurs reprises avec le maire de la commune ainsi que l'adjoint en charge de l'urbanisme ou l'agent communal référent,
- intégré dans ma réflexion les avis des Personnes Publiques Associées,
- visité les lieux dans la commune pendant l'enquête,
- assuré les quatre permanences, et rencontré dans ce cadre 75 personnes,
- pris en compte les nombreuses observations (66) dont 39 sur le registre, 16 par courrier, 6 par courrier dématérialisé et 5 orales,
- rédigé et remis un procès verbal de synthèse des observations à l'issue de l'enquête et reçu dans les délais légaux la réponse du maire de PEYRINS.

Considérant sous un angle général :

- que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans aucune difficulté,
- que la forte fréquentation des permanences et le nombre d'observations du public témoignent d'une bonne information du public,
- que le document à l'enquête est de bonne qualité et proportionné à la nature et aux enjeux de l'enquête,
- que le projet de PLU constitue une vraie réflexion globale de l'équipe municipale sur le devenir de la commune à l'horizon 2030,
- qu'une concertation préalable avec le public a bien été menée même si elle n'est explicitement détaillée que dans le compte rendu des délibérations du conseil municipal du 27 août 2019
- que le dossier fourni est complet, bien documenté et de bonne qualité graphique
- que globalement les orientations du PADD vont dans le bon sens et respectent les préconisations des récentes lois sur l'urbanisme.

Après avoir relevé les points négatifs suivants du dossier :

- Une justification à préciser ou compléter quant à la non-comptabilisation des jardins et parcelles en cours d'urbanisation dans le calcul du potentiel de logements au sein de la tache urbaine,
- Une mise à jour nécessaire de la carte des risques inondations, ainsi que son règlement associé,
- Une mise à jour nécessaire des informations concernant le risque incendie de la forêt,
- Une mise à jour nécessaire de la liste des sites potentiellement pollués
- La demande explicite des services de l'état demandant à mieux définir et délimiter l'implantation et le nombre de constructions ou habitats légers des STECAL At et NL
- La demande explicite de la CDPENAF dans le règlement zone A et zone N de ramener la superficie maximale des annexes à 35m² (40m² dans le projet de PLU) et leur distance maximale d'implantation par rapport à l'habitation principale à 20m (30m dans le projet)
- Un certains nombres d'autres observations très spécifiques et ciblées des PPA et similaires
- Une prise en compte incomplète de la recommandation de l'écologue de réaliser une étude spécifique détaillée faune/flore préalablement à la réalisation des OAP n°5 AUo2-AUo3 et n°10 AUo6
- Une absence de réel phasage des zones AU entre elles afin de mieux organiser dans le temps sur les 10-12 ans à venir du PLU l'ouverture de ses 10 OAP sectorielles et éviter un effet de mitage temporaire concomitant à l'ouverture de ces zones,
- Une fréquence trop lâche, 9 ou 10ans, des indicateurs d'évaluation environnementale ou du suivi de la mise en œuvre du PLU

Après avoir relevé les points positifs suivants du dossier :

- Le dossier présente un réel souci de modérer la consommation d'espaces agricoles ou naturels et lutter contre un étalement urbain excessif en accord avec les nouvelles règles nationales d'urbanisme,

- Le développement est recentré sur le centre bourg et le seul quartier Les Sables-Les Etangs,
- Ainsi les autres secteurs d'habitat diffus ne pourront accueillir de nouveaux logements, mettant fin au « mitage » de l'espace rural toléré par les documents d'urbanisme précédents,
- Un inventaire complet (perfectible) des « dents creuses » des secteurs urbanisés, 4,0 hectares, aboutissant à un réel effort de densification au sein de la tache urbaine et une extension de celle-ci très encadrée et limitée à 2,6 hectares,
- Une projection démographique contenu, +0,7-0,8% par an, raisonnable pour cette commune périurbaine soumise à forte sollicitation et en conformité avec le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) du Grand Rovaltain et le PLH 2018-2023 (Programme local de l'habitat) porté par Valence Romans Agglo; population communale estimée à 2936 à 2989 habitants en 2030,
- Un rythme de construction de logements neufs correspondant : 14 logements par an en moyenne dont 20% en logements locatifs sociaux, et une consommation foncière maximale moyenne de 0,6ha /an, en conformité avec le PLH,
- Des règles vertueuses de densités pour les tènements supérieurs à 1800m² et les 10 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles : 28 logements à l'hectare en moyenne, conforme au SCOT et PLH sur la durée du PLU.
- Des changements de destination de bâtiments agricoles en zone A ou N limités à dix unités mais bien ciblés,
- Enfin 8 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dont les activités sont bien identifiées et justifiées, bien que sur certaines les emprises demandent à être mieux définies ou restreintes.

Je donne en conclusion un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PEYRINS avec cinq recommandations

Recommandation n°1 :

La Commune prendra en compte, comme l'indique son mémoire en réponse « Analyse de l'avis des Personnes Publiques Associées » les observations de ces services (Divers compléments dans le rapport de présentation, justification à préciser ou compléter quant à la non-comptabilisation des jardins et parcelles en cours d'urbanisation dans le calcul du potentiel de logements au sein de la tache urbaine, mise à jour des risques inondation, incendie de forêt, sites potentiellement pollués, définition et délimitation ciblées de l'implantation et du nombre de constructions ou habitats légers des STECAL At et NL, etc ...) y compris :

dans le règlement des extensions et annexes aux habitations en zones A et N ramener la distance entre annexe et habitation à 20 m et la taille des annexes à 35 m² comme le demandent la CDPENAF et La Chambre d'Agriculture, le caractère à forte pente évoqué par la commune n'étant pas argumenté ni apparemment généralisé et uniforme sur l'ensemble de ces zones A et N.

Recommandation n°2 :

Pour les OAP n°5 AUo2-AUo3 et n°10 AUo6, une inscription explicite dans les orientations d'aménagement de la recommandation de l'écologie :

Du fait de la nature de l'occupation du sol et de la nature très thermophile des milieux, il sera réalisé une étude faune flore (flore, insectes, oiseaux et reptiles) en préalable à la réalisation du projet.

Recommandation n°3 :

Introduire un phasage (une conditionnalité de % de remplissage par exemple, etc...) ou autre dispositif permettant d'échelonner dans le temps sur toute la durée du PLU (10-12 ans) les ouvertures respectives des zones AU afin que celles-ci ne soient pas toutes

concomitantes et limiter ainsi un effet potentiel de mitage temporaire périphérique à la tache urbaine les premières années d'exercice du PLU.

Recommandation n°4 :

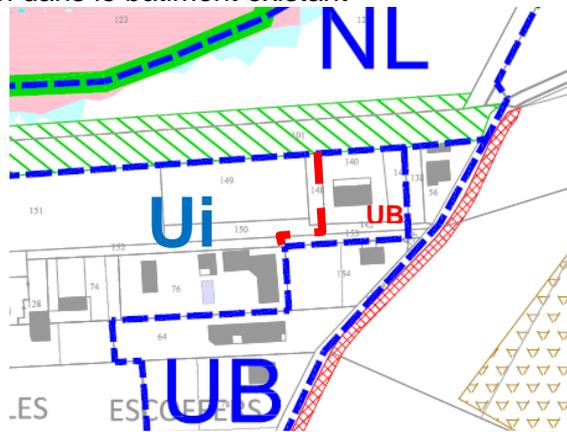
Pour les deux familles d'indicateurs de suivi environnemental et de mise en œuvre du PLU dans le temps, une fréquence plus resserrée que 9-10 ans sera retenue pour mettre en place de manière anticipée les mesures correctives nécessaires en cas de mauvais résultats avant l'échéance du PLU ou de son analyse réglementaire des résultats de l'application du plan.

Recommandation n°5 :

Prise en compte des avis favorables aux demandes et observations retenues du public en entraînant une modification du règlement graphique ou écrit du projet de PLU à savoir :

✓ **Observations 6↔25. Parcelles ZK 140-141-142 et ZK 153 zone artisanale « Les Escoffers » Ui**

Intégrer à la zone UB ces parcelles de l'extrémité nord-est de la zone d'activités « Les Escoffers » dans la mesure où ce secteur est mitoyen à la zone UB existante et qu'il y a déjà une partie habitation dans le bâtiment existant

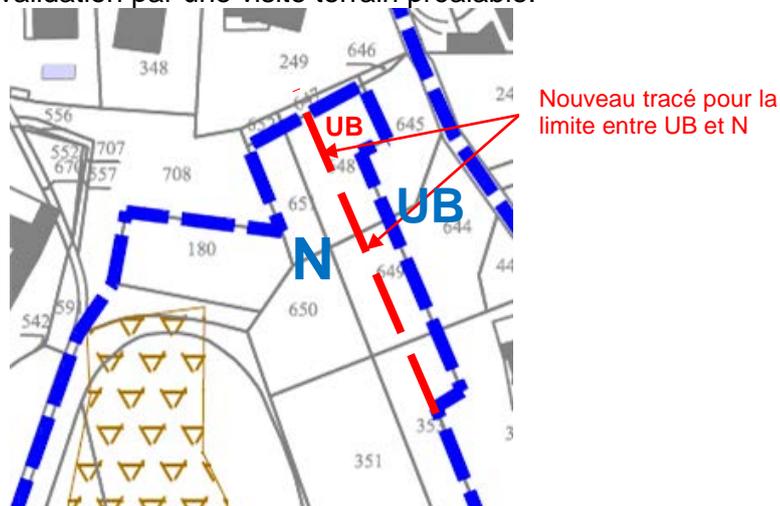


✓ **Observations 11↔35 et 12 ↔ 41. Zone AUf1 fermée**

Classement en zone ouverte dans la mesure où la faisabilité d'une extension à court terme du réseau d'assainissement au droit de la zone AUf1 soit vérifiée auprès du service assainissement de l'agglomération.

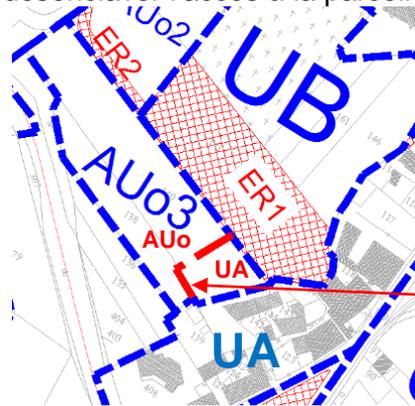
✓ **Observation 15. Parcelles AT 353 et AT 648-649 classées N. Le village**

Extension limitée de la zone UB vers l'ouest, 570 m² environ, en cohérence avec la morphologie du site après validation par une visite terrain préalable.



✓ **Observation 20 ↔46 Parcelle AT140, OAP n°5 Auo3. Le village**

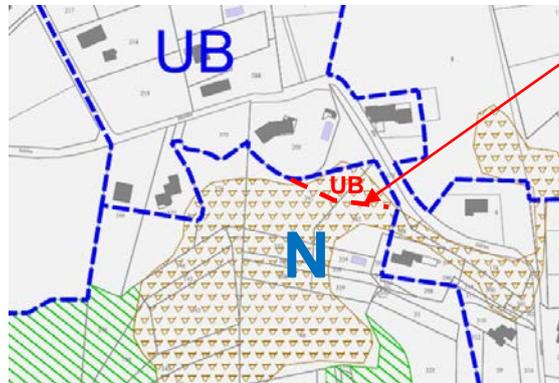
Nouveau tracé pour la limite entre UA et AUo3, réduction partielle de l'emprise AUo3 sur la parcelle AT 140 de manière à désenclaver l'accès à la parcelle bâtie AT 142



Nouveau tracé pour la limite entre UA et AUo3

✓ **Observation 36. Parcelle AH 341. Les sables**

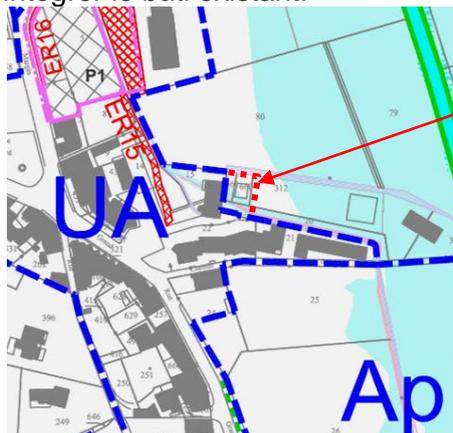
Nouveau tracé pour la limite entre UB et N pour vérifier la cohérence de la topographie et l'absence de pelouse sèche après validation par une visite terrain préalable.



Nouveau tracé pour la limite entre UB et N

✓ **Observation 50. Parcelle AT 660, quartier du Gatelet**

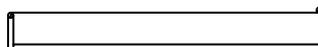
Nouveau tracé entre la zone UA et Ap : passage en zone UA parcelles AT 660, AT661 et AT 20 pour partie de manière à intégrer le bâti existant.



Nouveau tracé pour la limite entre UA et Ap

✓ **Observation 53. Secteur Ag, château Le Gatelet**

Le règlement du secteur Ag sera complété pour indiquer le libellé entier de la destination « hébergement hôtelier et touristique » telle qu'il figure dans le code de l'urbanisme.



Fait à La Laupie , le 07 février 2020

Patrick BERGERET
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read "P. Bergeret", is written over a long, thin horizontal line that extends across the width of the page.