

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU VAL DE DRÔME EN BIOVALLÉE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE
SUR LE PROJET D'ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Août 2025

Commission d'enquête :
Yves Debouverie (président)
Marie Dominique Chabal
Jean Léopold Ponçon

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Val-de-Drôme en Biovallée (CCVD) et le projet d'abrogation des cartes communales des communes de Divajeu et Omlèze ont fait l'objet d'une enquête publique unique avant d'être soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Le présent document présente les conclusions et l'avis de la commission d'enquête sur le projet de PLUi. Il complète le rapport de l'enquête publique mais, conformément à la réglementation, fait l'objet d'une présentation séparée.

Suite à la demande du président de la CCVD, le président du Tribunal administratif de Grenoble a désigné, par la décision n°E25000113/38 du 16 mai 2025, une commission d'enquête composée de M. Yves Debouverie, président, Mme Marie-Dominique Chabal et M. Jean-Léopold Ponçon, membres titulaires pour l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLUi du Val de Drôme en Biovallée. Par arrêté du président de la CCVD en date du 2 juin 2025, l'enquête publique unique relative à la procédure d'élaboration du PLU intercommunal de la CCVD et d'abrogation des cartes communales des communes de Divajeu et Omlèze a été ouverte pour la période du 23 juin 2025 à 9 heures au 25 juillet 2025 à 18 heures.

Les dispositions de l'arrêté ont été respectées. L'information du public sur l'ouverture de l'enquête et les lieux, dates et horaires des 37 permanences de la commission a été assurée dans de bonnes conditions.

Concernant la qualité du dossier d'enquête publique, la commission estime que le dossier présenté au public est complet au regard de la réglementation mais qu'il présente un certain nombre de défauts matériels (lisibilité de certains plans, principalement). Ce dossier très épais est difficile à aborder par le public et certaines personnes s'en sont plaintes ; il aurait fallu que le résumé non technique, qui constitue en principe la pièce du dossier rédigée spécialement à l'attention du public, soit moins épais (64 pages) et surtout qu'il soit mis en exergue dans le dossier.

L'enquête elle-même s'est déroulée sans difficulté particulière. 276 visiteurs se sont présentés pendant les permanences de la commission. Un registre dématérialisé a été mis en œuvre (11 402 visiteurs uniques).

La commission a enregistré au total 462 observations écrites ou orales. Après élimination des nombreux doublons et regroupement des observations portant sur le même sujet, la commission d'enquête a identifié 250 observations du public. La commission a noté qu'un nombre conséquent de personnes ont présenté des observations visant à défendre les dispositions du projet du PLUi les concernant (limites des zones urbaines, OAP, STECAL, espaces réservés, changements de destination) contre les avis défavorables ou réservés des personnes publiques associées figurant dans le dossier. Ceci démontre que le dossier d'enquête publique a été consulté et que cette enquête a bien joué son rôle.

Ces observations du public et les éléments de réponse de la communauté de communes sont analysés dans le rapport. Il en est de même pour les observations émises par les personnes publiques associées et les autres institutions consultées dont l'avis est parfois défavorable¹ et plus souvent favorable avec des réserves ou des remarques.

¹ Ont émis un avis défavorable : l'Etat, la Communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans (CCCPS), les communes de Crest et Aoste-sur-Sye (membres de la CCCPS)

Les conclusions de la commission d'enquête sur le projet de PLUi sont les suivantes.

Importance du projet de PLUi pour la CCVD

Le périmètre de la CCVD englobe des territoires d'une grande diversité, allant des communes de la vallée du Rhône (Livron et Lorient), dont l'activité économique est liée aux grandes voies de circulation du couloir rhodanien, aux communes rurales et montagnardes situées de part et d'autre de la vallée de la Drôme dont le potentiel touristique est manifeste (Vercors, Savoie).

Ce territoire présente en outre une morphologie particulière dans la mesure où toute sa partie orientale se trouve dans la zone d'attraction du pôle urbain de Crest – Aoste-sur-Sy, qui ne fait pas partie de la CCVD mais qui est en fait le centre géographique du territoire de la CCVD (la CCVD a d'ailleurs établi son siège sur la commune d'Eure à quelques centaines de mètres de Crest).

En raison de cette situation particulière, une des priorités des élus de la CCVD a été de construire et de maintenir la cohésion des territoires. L'élaboration du PLUi, prescrite dès 2018, est à cet égard un outil de nature à rassembler les 29 communes sur un projet fédérateur de développement cohérent. Le PADD du PLUi a été rédigé en grande partie à partir du « Projet de territoire du Val de Drôme » validé en avril 2022. L'avis des 29 conseils municipaux, rendu dans le cadre de la consultation réglementaire suite à l'arrêt du PLUi, est favorable (avec toutefois des réserves pour 8 d'entre eux).

La commission d'enquête est consciente de l'importance que revêt, dans ce contexte, le projet de PLUi pour la CCVD. Elle est convaincue que son adoption devrait favoriser une meilleure application des politiques publiques que dans le cadre des documents d'urbanisme communaux.

Un document d'urbanisme pour 10 communes qui n'en ont pas

Le PLUi s'appliquera notamment aux 10 communes qui ne disposent pas de document d'urbanisme actuellement. Le PLUi permettra à ces communes d'avoir une vision de leur aménagement et de leur développement à long et moyen terme.

Un SCOT très récent

La CCVD est membre du syndicat mixte du SCOT (schéma de cohérence territoriale) de la Vallée de la Drôme aval. L'autre membre en est la communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans (CCCPS). L'élaboration du SCOT a permis d'appréhender les problèmes de développement avec une vision plus large et plus cohérente que celle des deux intercommunalités. Ce SCOT a été approuvé tout récemment, le 18 décembre 2024. Son élaboration a été menée parallèlement à celle du PLUi de la CCVD (projet de PLUi arrêté le 29 janvier 2025).

Le SCOT encadre sur de multiples aspects le contenu du PLUi et réduit fortement les marges de manœuvre du PLUi. On pouvait donc attendre que le PLUi tienne compte au plus près des analyses et orientations du SCOT, aucune mise à jour n'étant nécessaire pour les traduire dans le PLUi. C'est le cas sur de nombreux thèmes. L'avis rendu par le conseil syndical du syndicat mixte du SCOT sur le projet de PLUi de la CCVD est ainsi favorable. Il comporte toutefois 10 réserves et 24 observations.

L'examen par la commission d'enquête de ces diverses réserves et observations la conduit à mettre en doute sur plusieurs points la compatibilité du PLUi arrêté avec le SCOT.

La procédure d'approbation du PLUi

Le projet de PLUi qui a été arrêté le 29 janvier 2005 comporte des imperfections et laisse une impression d'avoir été finalisé dans la précipitation.

Suite à l'arrêt du projet de PLUi, la CCVD a consulté l'Autorité environnementale et les diverses personnes publiques associées. L'Autorité environnementale dans son avis recommande que l'évaluation environnementale soit complétée sur de nombreux points. L'Etat (préfet de la Drôme) émet un avis défavorable sur le projet de PLUi ; il invite la CCVD à le reprendre et à procéder à un nouvel arrêt de celui-ci, avant la mise à l'enquête publique. En dépit de ces demandes, la CCVD a décidé de poursuivre la procédure et de soumettre à l'enquête publique sans modification le projet arrêté le 29 janvier 2025. Au cours de l'enquête publique, plusieurs intervenants se sont étonnés de cette situation.

La commission note qu'en réponse aux réserves et observations des personnes publiques associées, la CCVD s'est engagée à faire évoluer son projet, de manière parfois significative s'agissant notamment de l'évaluation environnementale et la justification des choix.

La commission estime, dans ces conditions, que la modification du projet de PLUi arrêté avant de le soumettre à l'enquête publique aurait permis au public d'avoir une information plus complète mais qu'elle aurait retardé le calendrier de la procédure.

Harmonisation intercommunale

Le PLUi définit des orientations d'aménagement et de développement et un règlement pour l'intercommunalité. La commission reconnaît que, globalement, le zonage et le règlement écrit assurent la cohérence du projet intercommunal.

Toutefois, il apparaît dans le détail du règlement écrit et graphique des éléments spécifiques aux communes qui n'ont pas été harmonisés. Sur certains points, le règlement ressemble donc plus à une compilation des PLU communaux qu'à un PLU intercommunal. Ainsi, dans le règlement graphique, il apparaît des incohérences de zonage entre les communes. Par exemple, le zonage de l'espace boisé entre les communes de Cobonne, Vaunaveys-la-Rochette et Gignors-et-Lozeron diffère d'une commune à l'autre, le massif boisé en Gervanne n'est classé EBC qu'à Plan-de-Baix, la zone classée Ap à Soyans devient A à la frontière communale avec Francillon, le zonage Np à La Répara-Auriples devient N à Soyans, etc. Le travail d'harmonisation intercommunale ne semble donc pas avoir été complètement fait dans ce domaine.

Sobriété foncière

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers résultant des dispositions du PLUi soumis à l'enquête publique est estimée à 66 hectares sur 12 ans (2024-2036), ce qui est cohérent avec l'enveloppe allouée par le SCOT et avec la loi Climat et résilience². Toutefois, il apparaît que l'estimation de cette consommation par les personnes publiques associées est très largement

² La loi Climat et résilience prévoit une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 50 % sur la période 2021-2031 par rapport à la consommation réelle 2011-2021. Cette mesure constitue la première étape pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050.

supérieure. Par exemple, le syndicat mixte du SCOT estime que cette consommation est en réalité le double du chiffre mentionné dans le dossier du PLUi arrêté.

Les méthodes de calcul appliquées ne sont donc pas les mêmes pour tous les services. Dans les réponses que la CCVD a apportées suite à la remise du procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête, la CCVD admet que son estimation était incomplète sur plusieurs points : elle fournit une nouvelle estimation de la consommation foncière (73 hectares) qui tient compte, d'une part, d'éléments de consommation foncière qu'elle avait omis dans l'estimation initiale et, d'autre part, de la suppression ou réduction de certaines zones à urbaniser.

L'analyse menée par la commission d'enquête montre que le point principal de divergence des méthodes concerne la prise en compte ou non de la consommation foncière correspondant aux espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine actuelle. La CCVD ne la compte pas alors que les autres personnes publiques la comptent (30 hectares pour le syndicat mixte du SCOT, 47 hectares pour l'Etat). Pour la CCVD, il s'agit là d'une question d'interprétation de la loi.

La commission d'enquête constate que les règles du jeu ne semblent pas avoir été précisément fixées. Les arguments avancés par la CCVD n'ont pas convaincu la commission d'enquête que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PLUi était compatible avec le SCOT et avec la loi. Mais il ne lui appartient pas de se prononcer sur le problème d'interprétation dont la résolution appartiendra, le cas échéant, au juge.

La commission constate qu'en tout état de cause l'objectif chiffré de limitation de l'artificialisation fixé par le PADD (projet d'aménagement et du développement durables) devra être modifié pour tenir compte du nouveau chiffrage.

La commission note néanmoins que la CCVD a, pendant l'enquête publique, fait un effort significatif de réduction de 15 hectares de la surface des zones à urbaniser, principalement à vocation d'activités ou d'équipements.

Population

Conformément au SCOT, une croissance de 1 % par an de la population est prévue par le PLUi, soit 4010 habitants supplémentaires sur 12 ans. L'apport de population est réparti de façon homogène entre les diverses polarités du territoire, ce qui permet à la fois de conforter le dynamisme des pôles structurants de Livron et Lorient, de conforter la croissance des pôles relais et des pôles de proximité et de préserver le dynamisme des villages ruraux. C'est donc globalement le maintien de la répartition actuelle de la population entre tous les pôles de l'armature territoriale que prévoit le PLUi, ce qui paraît équilibré.

Besoins en logements

Le besoin théorique est évalué à 2444 logements. Compte tenu des estimations de logements vacants à remettre sur le marché (148) et de logements créés dans les opérations de renouvellement urbain (100), le nombre de logements neufs théoriques est évalué à 2196, ce qui est cohérent avec le SCOT.

Potentiel de densification en zone urbaine

Le potentiel disponible de densification à vocation résidentielle en zone urbaine est évalué à 62 hectares (dents creuses et parcelles divisibles mobilisables). Le dossier du PLUi ne fournit aucune estimation du nombre de logements neufs à créer dans ces zones urbaines de densification, ni de leur densité.

La commission constate, avec le syndicat mixte du SCOT, qu'il est donc impossible de vérifier la compatibilité du PLUi avec le SCOT en ce qui concerne la réalisation de l'objectif de production de logements en densification des enveloppes urbaines. Il est impossible d'apprécier les efforts prévus pour densifier la zone urbaine (sauf les efforts prévus concernant la mobilisation des logements vacants et le programme de rénovation urbaine, qu'il convient de souligner) et ainsi éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en dehors de la zone urbaine.

Besoin de surfaces en extension urbaine pour les logements

En appliquant, pour l'ensemble des logements neufs à produire, les objectifs de densité fixés par le SCOT, le PLUi évalue la surface nécessaire pour les logements neufs à 85 hectares, c'est-à-dire 23 hectares (85 - 62) en dehors de l'enveloppe urbaine.

La commission note que ce chiffrage ne tient pas compte des logements nouveaux issus des changements de destination en zone agricole ou naturelle (180). Le besoin de surfaces pour les logements neufs paraît donc surestimé.

En outre, le dossier indique que la surface des zones AUH (zones à urbaniser pour l'habitat) est égal à plus de 28 hectares, soit significativement plus que le besoin estimé ci-dessus.

Enfin, le dossier du PLUi ne permet pas d'évaluer le niveau de densité globale sur les nouvelles zones d'habitat au niveau du territoire. La compatibilité du PLUi avec le SCOT ne peut pas être vérifiée sur ce point. Les seuls chiffres disponibles montrent une densité très en deçà des objectifs affichés.

La commission conclut que le besoin de surfaces en extension urbaine pour les logements n'est pas déterminé de façon cohérente et que les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont peut-être surdimensionnées.

Mixité de l'habitat

Le projet de PLUi prévoit des logements nouveaux répartis entre les communes de manière cohérente avec la répartition équilibrée de la population nouvelle entre les diverses polarités.

La typologie des nouveaux logements, précisée par les 68 OAP (orientations d'aménagement et de programmation) sectorielles, est adaptée aux objectifs de densité prévus par le SCOT et diversifiée selon les communes ou les quartiers concernés. La typologie des logements paraît ainsi équilibrée.

La mixité sociale est favorisée, par des projets de résidences seniors par exemple.

Logements sociaux

Le PADD prolonge sur les 12 ans du PLUi le ratio, fixé par le PLH (programme local de l'habitat) 2022-2028 de la CCVD, entre le nombre de logements sociaux à produire et le nombre total de logements à

produire (11 %). Cet objectif du PADD devrait conduire à la production de 252 logements sociaux sur 12 ans ; le PLUi en prévoit 225.

Activités économiques

L'augmentation du nombre d'emplois constitue une priorité pour la CCVD. L'objectif est d'augmenter le taux de concentration d'emplois (la création d'emplois locaux doit être plus rapide que l'accroissement de la population active). Cet objectif ne peut être que soutenu. Cela se traduit, dans le PLUi, par des extensions urbaines assez conséquentes pour les parcs d'activités.

La plupart des parcs d'activités identifiés par le PLUi correspondent à ceux qui sont identifiés par le SCOT. Le SCOT identifie, pour chaque parc d'activités, les objectifs de consommation d'espaces en densification et en extension des zones d'activités à l'horizon de 20 ans. Les projets de zones à urbaniser à vocation économique prévues au PLUi arrêté correspondent aux objectifs d'extension du SCOT, soit 49 hectares, y compris les besoins identifiés par le SCOT pour le long terme. Le PLUi consommerait donc en 12 ans la totalité de ce qui est prévu par le SCOT sur 20 ans. Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête, la CCVD retire 2 zones à urbaniser représentant 9 ha, ce qui porte à 40 hectares la surface des zones à urbaniser (AUA, 1AUA ou 2AUA) à vocation économique du PLUi. La commission considère que le PLUi va plus vite que le SCOT sans pour autant être incohérent avec lui.

Par ailleurs, les attentes du SCOT en matière de qualité des aménagements au sein des parcs d'activité sont insuffisamment retranscrites. Mais la CCVD évoque une charte d'aménagement des parcs d'activité et préfère ne pas bloquer l'instruction des futures demandes d'autorisation de construire.

Commerces

Le PLUi traduit les principes retenus par le SCOT, notamment le développement maîtrisé des secteurs d'implantation périphérique réservés aux grands commerces, la concentration de tous les commerces de détail dans les centralités urbaines, le gel des autres zones commerciales.

Mais certaines dispositions du règlement ne sont pas tout à fait en ligne avec ces principes :

- le règlement de la zone d'extension du secteur d'implantation périphérique du parc des Crozes à Loriol doit être corrigé pour n'admettre que les grands commerces (**Recommandation n°1 de la commission**) ;
- le périmètre des zones UC (centralités urbaines) doit être resserré à Grâne et à Montoisson pour éviter l'éparpillement des commerces (**Recommandation n°2**) ;
- le STECAL prévu pour une station-service à Montoisson doit être supprimé (**Recommandation n°3**) ;
- le linéaire de protection des commerces au centre de Loriol doit être repéré sur le plan de zonage. (**Recommandation n°4**).

En outre, la nouvelle zone commerciale AUC Grand Pré à Montoisson n'est pas admise par le SCOT mais cette zone est aussi présentée comme une extension de la zone d'activité. La commission recommande de réévaluer la compatibilité de la zone avec le SCOT (**Recommandation n°5**).

Equipements

Les zones à urbaniser (ouvertes ou fermées) à vocation d'équipements consomment 20 hectares dans le PLUi, auxquels il faut ajouter de nombreux STECAL (secteurs de taille et de capacité limitées) en zone agricole ou naturelle.

La consommation d'espaces allouée par le SCOT pour les équipements est de 4 hectares. La surconsommation par rapport au SCOT est donc importante, même si la CCVD a réduit ensuite de 5 hectares une zone d'équipement à Livron.

Tourisme

L'orientation 67 du SCOT qui vise à offrir une protection renforcée aux sites touristiques majeurs ne semble pas être suffisamment mise en œuvre par le PLUi. Des mesures doivent donc être étudiées et transcrites dans le PLUi (**Recommandation n°6**).

En particulier, il convient d'étudier un zonage plus protecteur pour les espaces sensibles départementaux à Saoû et Omblèze (**Recommandation n°7**).

Campings

Le PLUi prévoit une extension de 1,5 hectare du camping du Couspeau au Poët-Célar. Cette extension constitue une consommation excessive d'espace agricole, et n'est pas compatible avec le SCOT. En effet, le SCOT interdit toute extension pour les campings de plus de 4 hectares. La commission note que les dispositions du SCOT concernant les campings sont sévères, mais qu'elles correspondent à une stratégie assumée de limitation du développement des campings. En outre, l'extension du camping se situe en extension d'une enveloppe urbaine existante de niveau 2 identifiée par le SCOT comme pouvant développer uniquement en densification. Dans ces conditions, l'extension du camping du Couspeau doit être retirée du PLUi.

Agriculture

La commission note que, dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, la CCVD a supprimé du PLUi plusieurs secteurs impactant des terres agricoles (les zones à urbaniser déjà citées, ainsi que des STECAL et certains secteurs de zone U) et que ces évolutions sont bienvenues pour atténuer le caractère excessif de la consommation de terres agricoles à fort potentiel. Elle note également le travail réalisé par la CCVD et la chambre d'agriculture pour remettre en culture des terres agricoles en friche.

La commission constate toutefois que l'orientation 53 du SCOT n'est pas mise en œuvre par le PLUi. Cette orientation vise à limiter la consommation des terres agricoles en mettant en œuvre la démarche ERC (éviter/réduire/compenser) à l'échelle des documents d'urbanisme ou des opérations et de prioriser les efforts d'évitement sur les espaces agricoles les plus précieux. Cette démarche doit être appliquée à chaque opération (OAP, STECAL, emplacement réservé).

Disponibilité de la ressource en eau

La problématique de la disponibilité de la ressource en eau constitue le point qui appelle la plus grande vigilance dans l'examen du PLUi, comme le rappellent certaines observations du public et celles des personnes publiques associées. Il résulte des analyses menées au niveau du SCOT ou dans le dossier de PLUi qu'il y a une inadéquation entre la ressource disponible pour l'eau potable, dans le respect des volumes prélevables à l'étiage définis par les PGRE, et le développement envisagé sur le territoire de la CCVD. Le plan d'action 2023-2040 défini au niveau du SCOT vise à résoudre cette difficulté, en prévoyant à court terme des mesures d'économie et à long terme la mise en œuvre de ressources de substitution. Le plan prévoit que le déficit résultant du dépassement du plafond de volumes prélevables à l'étiage ne sera résorbé qu'en 2030. Ce problème concerne principalement les prélèvements dans la Drôme et sa nappe souterraine qui assurent la plus grosse part de l'approvisionnement de la CCVD, mais aussi le bassin du Haut Roubion et notamment Saoû. La question se pose avec moins d'acuité pour le bassin Gervanne-Sye, qui ne connaît actuellement pas de déficit.

La commission a bien noté que les responsables de la CCVD sont très confiants pour l'avenir et estiment que les ressources de substitution utilisables sur le territoire de la CCVD sont très largement suffisantes pour répondre aux besoins de la population et des autres utilisateurs. L'augmentation de la population et la réalisation du programme de logements neufs ne seraient donc pas en inadéquation avec la ressource en eau à long terme. Toutefois, dans l'état actuel des études en cours, ce potentiel et les conditions de sa mobilisation ne sont pas encore connus.

La commission a également noté que la mise en œuvre du plan d'action se traduit par des résultats plus rapides que prévu. Elle en conclut que le respect des plafonds de volumes prélevables pourrait être atteint avant 2030.

La commission est toutefois d'avis que la situation actuelle de déficit, qui est officialisée depuis plus de 10 ans dans les plans de gestion de la ressource en eau et qui met en danger la qualité des milieux aquatiques, appelle des mesures de limitation du développement des logements à court terme.

Elle est d'avis que l'orientation 94 et l'objectif 75 du SCOT ainsi que la doctrine de l'Etat en Drôme soient effectivement mis en application pour interdire, tant que le déficit n'est pas résorbé ou tant que de nouvelles ressources ne sont pas mobilisées à l'étiage, la production de nouveaux logements (sauf rénovation urbaine) dans tous les secteurs déficitaires.

Compte tenu de certaines observations du public et des personnes publiques, la commission est d'avis en outre que toute création de logement doit être interdite, le cas échéant, dans les communes ou secteurs dont l'approvisionnement en eau potable n'est pas sécurisé en période d'étiage (risque de rupture d'approvisionnement).

Qualité de l'eau

La commission note que l'évaluation environnementale sera mise à jour concernant l'état des non conformités de l'eau distribuée et de la mise en conformité réglementaire de la protection des captages. La zone AUH des Fayes à La Roche-sur-Grâne, dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage est supprimée du PLUi.

Par ailleurs, le règlement graphique doit être modifié et des prescriptions doivent être ajoutées au règlement écrit pour assurer une meilleure protection des captages et des zones de sauvegarde de la ressource en eau qui ont définies dans des zones sensibles (karst de Gervanne, molasse du miocène à Montoisson, calcaires du synclinal de Saoû, cône de déjection des alluvions de la Drôme).

Assainissement, eaux pluviales

Le PLUI ne conditionne le développement urbain ni à la capacité des systèmes d'épuration à traiter les futurs volumes et charges de pollution et à limiter les risques de pollution des milieux récepteurs, ni à la création d'un système d'épuration lorsqu'il n'y en a pas. La commission est d'avis, comme certains intervenants du public et les personnes publiques associées, que les principes d'urbanisation conditionnée (orientation 96 et de l'objectif 79 du SCOT) doivent être appliqués.

De façon générale, le PLUi prévoit l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et des coefficients de pleine terre sur les opérations plus importantes. Plusieurs emplacements réservés prévoient des bassins de rétention ou d'infiltration. En réponse à l'autorité environnementale, la CCVD prévoit d'améliorer les OAP pour mieux protéger les haies, boisements, fossés, talwegs et terrasses et préconiser des équipements de récupération d'eau de pluie et d'économie d'eau.

Protection des milieux naturels, de la biodiversité et des espaces remarquables

La commission estime que la CCVD aurait dû prendre en compte les recommandations de l'autorité environnementale pour améliorer l'évaluation environnementale : quantifier et qualifier précisément les impacts bruts des différents projets d'OAP, STECAL, emplacements réservés et changements de destination prévus par le PLUi, présenter les solutions de substitution envisagées et définir les mesures ERC adaptées. Cette analyse doit également porter sur les risques, ainsi que sur la consommation de terres agricoles comme indiqué ci-dessus. L'évaluation environnementale pour chacun des projets de construction doit donc être affinée et complétée conformément aux recommandations de l'Autorité environnementale (**Recommandation n°8**).

Le règlement doit être modifié pour supprimer les exceptions à l'interdiction de construire en zones humides (**Recommandation n°9**).

Les éléments bâtis qui font l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage, mais il n'y a pas de prescriptions les concernant dans le règlement écrit. Ces prescriptions doivent être ajoutées au règlement (**Recommandation n°10**).

Suite aux observations des riverains du quartier des Serres à Montoisson, le sentier de randonnée (parcelle ZL35) et le couloir écologique (parcelle AC203) doivent être maintenus en dépit de l'urbanisation de ces parcelles (**Recommandation n°11**).

Risques

Les cartes des aléas inondation figurant en annexe au PLUi sont illisibles et devront être modifiées (**Recommandation n°12**).

La prise en compte de l'aléa feu de forêt n'apparaît pas suffisante et devra être améliorée (**Recommandation n°13**).

Les aléas inondation à Allex ainsi que les risques glissement de terrain (Allex, Le Poët-Célarde) présents sur les PLU en vigueur ne sont pas repris dans le PLUi. Les risques de glissement de terrain qui affectent le secteur de la zone AUH (OAP Mairie) à Mornans n'ont pas été pris en compte. La commission estime

que ces risques, dès lors qu'ils sont avérés et même s'ils n'ont pas fait l'objet du porter-à-connaissance de l'Etat, doivent être pris en compte dans le règlement écrit et graphique (**Recommandation n°14**).

Déplacements

La CCVD a approuvé en 2021 son schéma directeur cyclable qui a pour ambition de faire du vélo une solution de déplacement fiable dans la vallée et de renforcer son usage au quotidien. Les préconisations du schéma se traduisent par des emplacements réservés dans le PLUi.

Energie

L'autorité environnementale demande que l'évaluation environnementale soit complétée pour justifier que le territoire s'inscrit dans la trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050 (**Recommandation n°15**).

La question de l'agrivoltaïsme n'est pas traitée par le PLUi ; celui-ci devra être modifié pour que les exploitants agricoles concernés puissent y trouver une réponse à leurs questions.

Règlement

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête, la CCVD apporte des réponses en général positives aux diverses demandes de modification du règlement formulées par les personnes publiques. Ces modifications sont justifiées aux yeux de la commission et il convient d'en tenir compte (**Recommandation n°16**).

Le tableau de l'article A1a du règlement de la zone agricole prévoit que la sous-destination artisanat et commerce de détail fait partie des destinations autorisées sous conditions mais il n'y a d'ailleurs aucune précision sur ces conditions dans l'article A1b. Cette sous-destination autorisée doit être supprimée (**Recommandation n°17**).

La liste des éléments du patrimoine paysager à protéger (bosquets et parcs publics, jardins, pelouses sèches, etc.) qui doit figurer en annexe n'y est pas. Cette liste pourrait être l'occasion de les justifier lorsque la justification ne va pas de soi. Il convient donc d'établir cette liste (**Recommandation n°18**).

Les besoins des exploitants de carrières ont été mal pris en compte par le PLUi dans le règlement et le plan de zonage. Il convient de corriger cette omission (**Recommandation n°19**).

Zonage

Des ouvertures à l'urbanisation pour l'habitat soulèvent des réserves. Il en est ainsi de la zone AUH Chemin des Eygats à Montoisson, dont la localisation excentrée et même la justification sont problématiques alors que les projets de construction sont déjà nombreux dans la commune et que le nombre de logements pourrait être augmenté sur l'OAP du Stade en zone UR. La commission est d'avis que cette extension de l'enveloppe urbaine doit être réexaminée (**Recommandation n°20**).

La zone UR des Marelles au Poët-Célarde est étendue sans aucune justification sur des parcelles non bâties ; il convient de la supprimer en totalité ou de la réduire strictement aux parcelles bâties (**Recommandation n°21**).

La zone AUH Les Thuiles à Soyans, en extension d'une zone d'une densité faible, fait l'objet de réserves de la CNDPS (prioriser la densification ou l'extension des parties basses du village et justifier les besoins en extension pour l'urbanisation sur les coteaux) qui n'ont pas reçu de réponse. IL convient donc de la supprimer (**Recommandation n°22**).

Les demandes présentées par le public de reclasser en zone UR les parcelles ZM88 et ZX703 à Loriol-sur-Drôme et A630 à Beaufort-sur-Gervanne sont justifiées et doivent être prises en compte (**Recommandation n°23**).

Une erreur concernant un zonage en espace boisé classé des parcelles AH119 et AH120 à Grâne doit être corrigée (**Recommandation n°24**).

Il y a une incohérence entre la légende du plan de zonage et le règlement concernant la définition de la zone AUC (zone commerciale ou zone urbaine centrale). Il en est de même pour le repérage des « bosquets et parcs publics » à protéger. (**Recommandation n°25**)

Compte tenu des observations du public, il paraît nécessaire de justifier de façon précise les zones agricoles protégées Ap de chaque commune, et notamment celles de Soyans (**Recommandation n°26**).

Par ailleurs, compte tenu des observations du public dont certaines sont reprises dans les observations de la chambre d'agriculture, plusieurs sièges d'exploitation font improprement l'objet d'un classement dans une zone restreignant la constructibilité agricole (zones Ap, As ou N). Le zonage doit être modifié en conséquence (**Recommandation n°27**)

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La programmation des OAP dans le temps est marginale, même à l'échelle d'une même commune (seule une dizaine de projets fait l'objet d'un phasage sur les 68 OAP « logements » du projet de PLUi).

Une part importante des OAP semble ne pas avoir fait l'objet de suffisamment de concertation avec les propriétaires des terrains concernés et les riverains. Le public a donc présenté diverses observations sur les dispositions prévues dans certaines OAP (OAP Rif à Allex, OAP Route du Vercors à Beaufort-sur-Gervanne, OAP Orée du bois et Brian à Clionsclat, OAP Col de Véraut à Eygluy-Escoulin, OAP Chemin du Colombier et OAP Buffon à Loriol-sur-Drôme, OAP Gervanne à Montclar-sur-Gervanne, OAP Montée de la Chien à Vaunaveys-la-Rochette). La commission est d'avis que les difficultés rencontrées devraient être discutées, le moment venu, lors de réunions de concertation avec les riverains sur la base des projets d'aménagement proposés par les aménageurs (**Recommandation n°28**).

L'OAP Hameau de Lozeron doit être modifiée compte tenu de l'observation présentée par le propriétaire. (**Recommandation n°29**).

La cohérence et l'intérêt de l'OAP Rusticotte, qui figurait déjà au PLU actuel, sont soutenus fortement par la commune du Poët-Célarde en dépit des inconvénients relevés par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). La commission d'enquête n'y est donc pas défavorable mais elle demande que la densité prévue par cette OAP et celle du Sud du bourg, qui est anormalement faible, soit augmentée pour qu'elle atteigne en moyenne sur les deux OAP l'objectif de densité fixé par le SCOT pour les villages (**Recommandation n°30**).

La commission d'enquête ne peut que manifester son désaccord avec l'OAP Paillason à Montclar-sur-Gervanne, située en pleine forêt, soumise à des risques incendie, de faible densité, loin de la zone urbanisée du village. Elle comprend toutefois qu'il s'agit d'une régularisation compte tenu des

aménagements déjà réalisés et espère que le renforcement des mesures prévues par l'OAP contribuera à la protection des habitants contre les risques de feu de forêt.

Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

La CCVD a indiqué, en réponse au procès-verbal de synthèse de la commission, que 6 STECAL seront supprimés et 7 autres seront réduits suite aux observations des personnes publiques. La commission note que deux STECAL sont maintenus mais réduits conformément aux observations présentées par le public (Aloriol¹ château de Signol et Agrane⁴ Donis). Elle note aussi que les STECAL Nbeaufort² (pisciculture) et Amontoil¹ (La Colline à Montoisson) seront modifiés conformément aux observations présentées.

Changements de destination

La CCVD a indiqué, en réponse au procès-verbal de synthèse de la commission, que 10 changements de destination seront supprimés suite aux observations des personnes publiques. Elle précise que les changements de destination maintenus au PLUi ne présentent pas de risque de conflit d'usage selon les élus. La commission en prend acte.

La commission invite la CCVD à prendre en considération les nombreuses nouvelles demandes présentées au cours de l'enquête publique (**Recommandation n°31**).

Elle note notamment que plusieurs personnes ont soutenu pendant l'enquête publique un projet associatif de création de tiers-lieu au lieu-dit La fabrique de Buffières à Grâne. Ce projet implique selon la mairie un changement de destination (espace de coworking). Cette demande nouvelle mérite d'être pris en considération (**Recommandation n°32**).

Globalement, la commission d'enquête reconnaît que les difficultés soulevées par le projet de PLUi sont en partie atténuées par les évolutions présentées dans la réponse de la CCVD au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique. Mais des évolutions fortes, qui correspondent principalement à des orientations du SCOT non mises en œuvre dans le projet de PLUi, paraissent encore nécessaires pour justifier un avis favorable de la commission.

Dans ces conditions, la commission d'enquête émet un avis favorable au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Val de Drôme en Biovallée sous les réserves suivantes :

- Des objectifs chiffrés de production de logements en densification de l'enveloppe urbaine existante doivent être déterminés
- Le besoin de surfaces en extension de l'enveloppe urbaine existante pour les logements doit faire l'objet d'une justification cohérente
- La démarche ERC, préconisée par le SCOT, pour limiter la consommation de terres agricoles doit être mise en œuvre projet par projet
- L'urbanisation doit être conditionnée à la disponibilité d'une ressource suffisante en quantité pour l'alimentation en eau potable des populations

- **L'urbanisation doit être conditionnée à la capacité des systèmes d'épuration à traiter les volumes d'effluents et les charges de pollution**
- **L'agrivoltaïsme doit être traité par le PLUi**
- **Le zonage aux limites des territoires communaux doit être harmonisé**
- **L'extension de la zone UT du camping du Couspeau doit être retirée**

En outre, la commission demande que les 32 recommandations citées plus haut soient mises en œuvre.

Fait à Eurre le 27 août 2025



Yves Debouverie



Marie-Dominique Chabal



Jean-Léopold Ponçon