

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

**ENQUÊTE PUBLIQUE
SUR LE PROJET D'ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
ET D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES
DES COMMUNES DE DIVAJEU ET OMBLÈZE**

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Août 2025

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

SOMMAIRE

1	Généralités sur les projets soumis à l'enquête publique	4
1.1	Cadre général et objets de l'enquête	4
1.2	Cadre juridique.....	5
1.3	Présentation du projet de PLUi.....	5
1.4	Composition du dossier	8
1.5	Concertation publique sur le projet de PLUi.....	13
2	Organisation de l'enquête	14
2.1	Désignation de la commission d'enquête.....	14
2.2	Contacts avec le responsable du projet et visite des lieux	14
2.3	Arrêté d'ouverture et modalités de l'enquête publique	15
2.4	Mesures de publicité.....	16
3	Déroulement de l'enquête	17
3.1	Permanences.....	17
3.2	Comptabilisation des observations du public.....	20
3.3	Clôture de l'enquête	20
4	Analyse des observations du public.....	20
4.1	Généralités.....	21
4.2	Habitat	23
4.3	Activités économiques	24
4.4	Tourisme, campings	26
4.5	Agriculture	28
4.6	Carrières.....	29
4.7	Disponibilité de la ressource en eau	31
4.8	Qualité de l'eau	33
4.9	Assainissement, eaux pluviales	34
4.10	Protection des milieux naturels et des espaces remarquables	35
4.11	Risques	39
4.12	Energie	39
4.13	Règlement écrit.....	41
4.14	Zonage.....	45
4.15	Zonage : demandes de reclassement en zone urbaine	57
4.16	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	72

4.17	Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)	82
4.18	Changements de destination	87
4.19	Changements de destination : nouvelles demandes	94
4.20	Emplacements réservés	100
4.21	Divers	102
5	Analyse des observations des PPA et des autres institutions	103
5.1	Consommation foncière.....	104
5.2	Habitat	109
5.3	Activités économiques.....	112
5.4	Tourisme	116
5.5	Agriculture	117
5.6	Disponibilité de la ressource en eau	117
5.7	Qualité de l'eau	121
5.8	Assainissement, eaux pluviales.....	123
5.9	Protection des milieux naturels et des espaces remarquables	125
5.10	Loi montagne	128
5.11	Risques	130
5.12	Déplacements	133
5.13	Energie	134
5.14	Règlement écrit.....	134
5.15	Zonage.....	136
5.16	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	141
5.17	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	143
5.18	Changements de destination	147
5.19	Emplacements réservés (ER).....	149
5.20	Divers	150
6	Autres observations de la commission d'enquête	151
	ANNEXES.....	153

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 Omblèze ont fait l'objet d'une enquête publique unique avant d'être soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Le présent document constitue le rapport de l'enquête publique, rédigé par les membres de la commission d'enquête qui a été chargée de conduire cette enquête. Ce rapport présente successivement le cadre général des projets soumis à l'enquête publique, l'organisation et le déroulement de l'enquête, l'analyse des observations du public avec les éléments de réponse de la communauté de communes, l'analyse des observations des personnes publiques associées avec les éléments de réponse de la communauté de communes, et les appréciations de la commission d'enquête.

Conformément à la réglementation, les conclusions et l'avis de la commission d'enquête sur le projet d'élaboration du PLUi de la CCVD, d'une part, et sur le projet d'abrogation des cartes communales de Divajeu et d'Omblèze, d'autre part, font l'objet de présentations séparées.

1 Généralités sur les projets soumis à l'enquête publique

1.1 Cadre général et objets de l'enquête

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document stratégique qui définit les grandes orientations d'aménagement de la communauté de communes et de développement de son territoire. C'est aussi un document réglementaire qui régit l'urbanisme au quotidien en définissant les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

En application de la loi Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, la compétence des communes en matière de plan local d'urbanisme a été transférée de plein droit aux établissements publics de coopération intercommunale à compter du 27 mars 2017 sauf opposition des communes (minorité de blocage). La CCVD est ainsi compétente depuis cette date.

La CCVD a décidé de lancer la procédure d'élaboration de son PLUi par une délibération du conseil communautaire le 26 juin 2018. La délibération indique que, contrairement à d'autres territoires construits autour d'une ville centre, le Val de Drôme se caractérise par l'absence d'un pôle unique et par une répartition plus diffuse des populations et du développement, et que les élus ont fait le choix d'initier un PLUi afin de définir un projet de développement cohérent prenant en compte la diversité des communes membres. Les objectifs fixés pour le PLUi correspondent à trois des orientations du Projet de Territoire adoptées en juin 2016 : « Bien vivre en Val de Drôme », « Vivre ensemble et s'impliquer », « Solidaires et entreprenant contre le chômage » ; ces trois orientations sont déclinées en une trentaine d'objectifs. La délibération du conseil communautaire le 26 juin 2018 définit également les modalités de la concertation publique tout au long de l'élaboration du PLUi.

Le conseil communautaire a approuvé le 2 juillet 2024 le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui constitue un élément essentiel du PLUi. Enfin, par délibération du 29 janvier 2025, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLUi.

C'est ce projet qui a été mis à l'enquête publique par l'arrêté n°2025/277 du président de la CCVD en date du 2 juin 2025. Le projet de PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte de l'avis des personnes publiques consultées, des observations du public et de l'avis de la commission d'enquête, sera ensuite soumis à l'approbation du conseil communautaire de la CCVD.

Cette enquête porte également sur l'abrogation des cartes communales des communes de Divajeu et Omblèze. En effet, le PLUi a pour vocation de remplacer les documents d'urbanisme précédemment en vigueur dans les communes membres. L'approbation du PLUi a pour effet d'annuler et remplacer les anciens PLU communaux mais ce n'est pas le cas pour les cartes communales (deux communes concernées) dont l'abrogation nécessite une procédure séparée comportant une enquête publique. Après cette enquête, le projet d'abrogation des cartes communales de Divajeu et d'Omblèze sera soumis à l'approbation du conseil communautaire de la CCVD, puis à l'approbation du préfet.

1.2 Cadre juridique

Le cadre juridique applicable aux PLU est fixé par le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-1 et suivants ainsi que R 151-1 et suivants. Ces articles déterminent les objectifs, le contenu et la procédure d'élaboration et de révision du PLU.

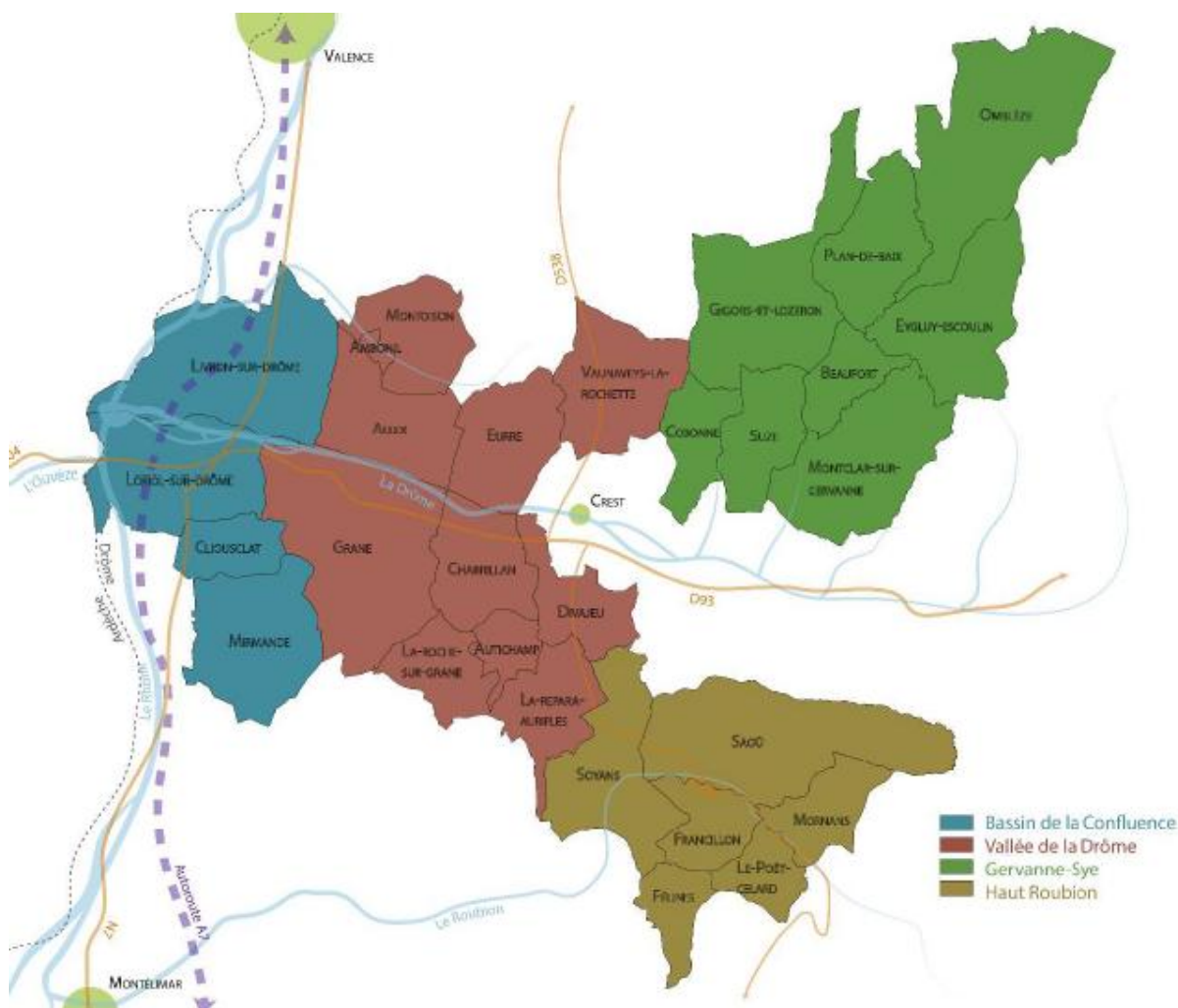
Les cartes communales sont par ailleurs régies par les articles L 160-1 et suivants du code de l'urbanisme. Aux termes des articles L 163-6 et L 163-7, la carte communale est approuvée après enquête publique par le conseil municipal ou par délibération de l'établissement public de coopération communal compétent, puis elle est soumise à l'approbation de l'autorité administrative compétente de l'Etat. En application du principe de parallélisme des formes, l'abrogation des cartes communales doit suivre la même procédure.

Par ailleurs, l'enquête publique unique relative au projet de PLUi et à l'abrogation des cartes communales est réalisée conformément aux dispositions des articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement.

1.3 Présentation du projet de PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est un document d'urbanisme unique pour les 29 communes composant la Communauté de Communes Val de Drôme en Biovallée (CCVD). Elle se répartit sur 4 grands bassins : Confluence, Vallée de la Drôme, Gervanne-Sye et Haut Roubion

Les 29 communes présentent des profils très hétéroclites. Livron et Lorient les deux communes les plus peuplées constituent des **pôles structurants**, 5 des **pôles relais** (Alex, Beaufort-sur-Gervanne, Grâne, Montoisson, Saoû), 6 des **pôles de proximité** (Chabrillan, Clionsclat, Divajeu, Eurre, Mirmande, Soyans) auxquels s'ajoutent 16 **villages** dont certains comptent moins d'une centaine d'habitants (Autichamp, Cobonne, Eygluy-Escoulin, Félines-sur-Rimandoule, Francillon-sur-Roubion, Gigors-et-Lozeron, La Répara-Auriples, La Roche-sur-Grâne, Le Poët-Celard, Montclar-sur-Gervanne, Mornans, Omblèze, Plan-de-Baix, Suze, Vaunaveys-la Rochette).



Des différences notables existent aussi en matière de politique d'urbanisme. Lors de la prescription du PLUI, 13 communes disposaient déjà d'un PLU, plusieurs étaient en train de l'élaborer, 2 avaient une carte communale et 10 étaient soumises au Règlement National d'Urbanisme. Ceci a pu constituer une difficulté supplémentaire pour l'élaboration d'un document d'urbanisme commun.

Ce PLUI présente un projet stratégique global du territoire sur un horizon de 10-15 ans, et il est appelé à devenir, après validation, un outil règlementaire opposable fixant les règles d'utilisation du sol au niveau le plus fin de chaque parcelle. Cet outil permettra ainsi de s'assurer que les projets portés par les citoyens ou les collectivités sont en adéquation avec les ressources existantes (foncières, eau, énergie) et éviter un développement qui porterait atteinte aux qualités du territoire et à son attractivité.

Il se substituera aux documents d'urbanisme en vigueur dans chacune des 29 communes.

Ce projet de PLUI est né de la volonté forte de l'ensemble des maires de la CCVD d'harmoniser leur politique d'urbanisme afin de répondre au mieux à la volonté de leurs administrés déclinée en 3 objectifs : bien vivre dans la vallée, vivre ensemble et s'impliquer, être solidaire et entreprenant, tout en respectant les normes environnementales en vigueur et les documents d'urbanisme de rang supérieur.

Ce projet de PLUI, le 1^{er} dans la Drôme, a nécessité des années de travail et de concertation ; il a été prescrit le 26 juin 2018.

Il a fait l'objet d'une large concertation publique, 17 réunions publiques, 4 ateliers ont été organisés sur tout le territoire.

En prenant en compte au niveau le plus fin les caractéristiques et les objectifs de chaque commune les élus ont défini leur projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Pour ce faire ils se sont appuyés sur le PROJET DE TERRITOIRE validé en 2022.

Ce PADD se décline en 3 axes :

- mener une politique d'aménagement ambitieuse qui améliore le fonctionnement du territoire
- dépasser la logique de transition et organiser des ruptures pour répondre véritablement aux enjeux environnementaux et climatiques
- développer le territoire et renforcer la cohésion sociale.

Il vise un territoire attractif, sobre en foncier et en énergie, solidaire et fortement résilient au changement climatique tout en conciliant développement économique, logement et préservation des richesses naturelles.

Selon le dernier recensement la population de la CCVD était de 30 300 habitants. D'après les projections réalisées, elle devrait augmenter de 4 000 habitants d'ici 2036 avec un taux de croissance annuel moyen de 1 %. Ce scénario conduit à un besoin théorique de nouveaux logements de 2 440. Il est prévu la construction de 2 200 logements neufs, 240 en réhabilitation. 68 OAP (orientation d'aménagement et de programmation) à vocation logement sont inscrites dans le projet pour un total de logements oscillant entre 1 319 et 1 405 dont 205 à caractère social. Les 800 autres logements sont prévus en densification.

Le territoire se caractérise entre autres par de larges espaces à vocation agricole et des zones naturelles remarquables qui font toute sa valeur. Aussi, ce projet de PLUI porte une attention soutenue à la modération de sa consommation d'espaces naturels et agricoles et à la lutte contre l'étalement urbain. Il prévoit une consommation d'espace naturel agricole et forestier limitée à 66,5 ha sur le pas de temps considéré.

Il prévoit aussi la création de 39 STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée) en zone agricole (zone A) et 23 en zone naturelle (zone N). 162 anciens bâtiments agricoles sont appelés à changer de destination, ce qui permettra la création de 193 logements.

19 OAP à vocation économique ou d'équipement sont prévues ainsi que 170 emplacements réservés pour de futurs équipements collectifs ou infrastructures.

Des paysages exceptionnels sont présents sur tout le territoire pour lequel ils représentent un atout fort. Le PLUI recense 295 éléments bâtis remarquables, 36 cônes de vue, 82 arbres remarquables, 2,37 km de haies et d'alignements d'arbres, 5 747 ha d'espaces boisés classés ...

Le dossier de PLUI examine sa conformité avec la Loi Montagne (concerne 14 communes), le SCOT de la Vallée de la Drôme Aval (approuvé en décembre 2024), le Programme Local de l'Habitat 2022-2028 (approuvé en octobre 2022) ainsi que le Plan Climat Air Energie Territorial (approuvé en septembre 2021).

1.4 Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les éléments suivants :

0- NOTE D'INTRODUCTION A PROPOS DU PLUI ET DE L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE DIVAJEU ET D'OMBLEZE (1 page)

1- RAPPORT DE PRESENTATION

- Préambule, présentation du territoire (6 pages).
- Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement (348 pages), avec :
 - une présentation du paysage et du patrimoine, ainsi que les trames verte et bleue (continuité écologique) et la trame noire (pollution lumineuse),
 - une analyse socio-économique,
 - une description de l'organisation fonctionnelle du territoire,
 - une analyse des performances et des nuisances environnementales du territoire, portant sur la gestion de la ressource en eau, la gestion des déchets, les risques (inondation en lien avec le Rhône et la Drôme, mouvements de terrain et retrait/gonflement d'argile, feux de forêt, risques sismiques, risques technologiques, nuisances sonores, pollution de l'air...)
 - une présentation des actions en faveur de la transition énergétique.
- Evaluation Environnementale présentant les incidences sur l'environnement des différents projets présentés (141 pages).
- Justification des choix (133 pages), après un rappel de ce qu'est un PLUi, le document présente la justification des choix retenus pour établir le PADD, puis la justification du PADD, celle du règlement écrit et graphique, avec un focus sur la consommation d'espaces et l'articulation avec les documents d'urbanisme, plans et programmes de rangs supérieurs.
- Résumé non technique de l'ensemble du dossier (65 pages).

2- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D) (29 pages)

Il fixe les grandes orientations de la Communauté de Communes du Val de Drôme (CCVD) pour les 12 prochaines années selon 3 axes.

Axe 1 : Aménagement et fonctionnement du territoire

Objectif : organiser le développement urbain de manière équilibrée.

- **Stratégie foncière** : lutte contre l'étalement urbain, mobilisation des friches, limitation de l'artificialisation (81,5 ha max. entre 2021 et 2036).
- **Habitat** : répondre au déficit en logements avec 160 logements/an, rénovation énergétique, mixité sociale avec 11 % de logements sociaux.
- **Mobilité** : développer les transports collectifs, mobilités douces et intermodalité autour des gares de Livron et Lorient.
- **Cadre de vie** : préserver paysages, patrimoine bâti, identité des villages et qualité des espaces publics.

Axe 2 : Enjeux environnementaux et climatiques

Objectif : dépasser la transition et engager de vraies ruptures.

- **Ressources naturelles** : protection de l'eau, gestion raisonnée des forêts et sols, réduction des déchets.

- **Énergie** : appliquer le PCAET avec -32 % de consommation d'énergie d'ici 2030 et aboutir à un territoire exportateur d'énergies renouvelables en 2050.
- **Biodiversité** : protection des réservoirs écologiques, lutte contre les espèces invasives, restauration de corridors.
- **Paysages et agriculture** : lutte contre l'artificialisation, agrivoltaïsme encadré.
- **Risques** : intégration des risques naturels et technologiques dans l'aménagement (inondations, feux de forêt, pollutions).

Axe 3 : Développement économique et cohésion sociale

Objectif : affirmer un modèle économique diversifié et solidaire.

- **Parcs d'activités** : privilégier la densification et la réhabilitation plutôt que l'extension, favoriser l'économie circulaire.
- **Cohésion sociale** : renforcer centralités, services publics, équipements culturels et sportifs, accès au numérique.
- **Agriculture** : préserver les terres agricoles, accompagner l'installation/transmission, encourager agro-écologie et circuits courts.
- **Tourisme** : orienter vers un tourisme durable (agritourisme, hébergements sobres, protection des rivières).

3- DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT (zonage) (29 cartes communales et 62 zooms) :

Ce dossier comporte, pour chaque commune, un plan format A0 (84cm x 120cm) d'échelle variable selon la taille de la commune, avec le zonage détaillé, des informations et des prescriptions surfaciques, des prescriptions ponctuelles et des prescriptions linéaires. Les éléments de repères sont les réseaux routiers, les bâtiments et limites cadastrales et communales.

En plus de ces plans, et selon les enjeux, chaque commune dispose d'au moins un plan zoomant un secteur, au moins sur la partie la plus urbanisée.

4-REGLEMENT ECRIT (295 pages) : Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation des sols afin de traduire concrètement les orientations du PADD.

Il se structure autour de **zonages réglementaires** (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) assortis de prescriptions spécifiques. Les zones **U** concernent les secteurs déjà urbanisés et organisent la densification, la mixité et la qualité architecturale. Les zones **AU** encadrent l'urbanisation future de manière progressive et maîtrisée. Les zones **A** visent la protection des terres agricoles et forestières, tandis que les zones **N** assurent la préservation des espaces naturels, paysagers et écologiques.

Le règlement précise les **conditions de constructibilité** (hauteur, implantation, densité, stationnement, performances énergétiques) et intègre les enjeux de sobriété foncière, de rénovation du bâti existant, de production d'énergies renouvelables et de gestion des risques (inondations, incendies, nuisances). Il impose aussi des règles relatives aux **espaces publics et privés** : végétalisation, gestion des eaux pluviales, intégration paysagère, continuités écologiques.

Il présente en détail par commune les 62 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées - STECAL et les Emplacements Réservés – ER.

Enfin, le document se termine par un lexique, la réglementation sur les risques d'inondation, une synthèse de l'étude « Loi Barnier » pour le projet de la ZAC Confluence à Livron-sur-Drôme, et un Référentiel thermique.

5- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - (409 pages)

Ce document présente les 87 OAP sectorielles, 1128 logements (tranche haute) pour une superficie totale de 222,43 ha. Chaque projet est décrit de façon synthétique, avec son contexte, les enjeux et

objectifs généraux, une analyse environnementale et paysagère, des principes d'aménagement et un schéma de principe d'aménagement.

6- CHANGEMENTS DE DESTINATION - (213 pages)

Ce document présente 162 projets, représentant 193 logements potentiels.

Une carte de chaque commune situe chaque projet, qui est ensuite décrit de façon très synthétique, avec le ou les numéros de parcelles concernées, la destination actuelle et la destination future, ainsi qu'une précision sur le raccordement aux réseaux.

7- ANNEXES :

7.1 Environnement et risques :

- Plans par commune, délimitant les zones présentant des risques d'inondation et autres
- Plans par commune, identifiant les voiries selon leur classement sonore
- Plans par commune concernée, délimitant les forêts soumises à la gestion par l'ONF
- L'arrêté du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L. 132-1 et L. 133-1 du code forestier,
- L'arrêté préfectoral n°2013057-0026 réglementant l'emploi du feu et le débroussaillage dans le cadre de la prévention des incendies de forêt, du 26 février 2013,
- L'arrêté du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, du 18 mars 2014 accordant un permis exclusif de recherche de gîtes géothermiques « Val de Drôme »,
- L'arrêté préfectoral du 20 novembre 2014, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le Drôme,
- Un atlas cartographique « Plan de gestion de l'espace fonctionnel » relatif à la rivière Drôme,
- Une présentation des 11 propositions de sites d'urbanisation en « discontinuité »,
- L'arrêté préfectoral du 2 janvier 2008, définissant la zone à risque faible pour l'incendie de forêt,
- Une cartographie à l'échelle du projet relatives aux risques de nuisances sonores,
- Une note de la DDT de la Drôme portant sur l'obligation de débroussaillage et une autre sur des recommandations préventives relatives à l'incendie de forêt, avec un tableau récapitulatif selon l'aléa,
- Une carte format A4 à l'échelle du projet, portant sur les aléas retrait/gonflement d'argile, inondation, et mouvements de terrain, et une autre sur les installations classées pour la protection de l'environnement, les sites et sols pollués, le risque nucléaire, le risque de rupture de barrage, l'autoroute et les canalisations de transport de matières dangereuses.
- Un tableau de la DDT répertoriant par commune les sites et les milieux naturels,
- Le règlement du Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles d'inondation pour la commune de Livron-sur-« Rhône ».

7.2 Patrimoine, dont patrimoine protégé :

- La liste des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Le « Porter à connaissance » de la DRAC Auvergne-Rhône-Alpes, et son annexe,

7.3 Sanitaires :

- La carte format A4 des modes de gestion de l'eau potable et celle de l'assainissement par commune,
- Le dossier avec les arrêtés préfectoraux relatifs à l'eau potable, pour chaque commune

7.4 Servitudes d'utilité publiques – SUP :

- L'arrêté préfectoral du 16 mars 2025 relatif à l'installation de stockage de déchets à Livron, avec en annexe la fiche de synthèse des informations portant sur le site de stockage de gaz à Lorient

- L'arrêté préfectoral du 29 novembre 2016, instituant des servitudes d'utilité publique « transport de matières dangereuses » à Ambonil, Autichamp, Eurre, La-Répara-Auriples, Livron-sur-Drôme, Loriol, Chabrillan, Grâne, La-Roche-sur-Grâne et Montoisson,
- L'atlas des servitudes d'utilité publique dressé par la DDT de la Drôme du 22 mars 2019, pour chacune des communes concernées,
- Une carte des servitudes d'utilité publique dressée par la DDT de la Drôme du 22 mars 2019 pour l'ensemble du territoire.

8- DELIBERATIONS de la PROCEDURE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE :

- 26 juin 2018 : Modalités de collaboration entre la communauté de communes et ses communes membres,
- 26 juin 2028 : Prescription du PLUi et définition des modalités de concertation,
- 25 février 2020 : Validation du diagnostic de l'Etat initial de l'environnement et du diagnostic agricole,
- 2 juillet 2024 : Débat sur le PADD, et son annexe : projet de schéma de procédure,
- 29 janvier 2025 : Bilan de la concertation et arrêt du projet.

9- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES & DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :

Liste des avis :

- Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - CDPENAF : avis du 28 avril 2025,
- Mission régionale d'Autorité environnementale – MRAE : avis du 15 avril 2025 et mémoire en réponse de la CCVD du 19 juin 2025,
- Avis des autres personnes publiques associées :

PPA	
Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes	24/04/2025
Conseil Départemental de la Drôme	25/04/2025
ETAT : DDT/UDAP/DREAL	28/04/2025
DRAC	27/02/2025
UDAP (Etat)	28/04/2025
DREAL AURA	05/03/2025
DREAL UT Drôme-Ardèche (Etat)	28/04/2025
SM SCoT Vallée de la Drôme Aval	24/04/2025
Chambre d'Agriculture de la Drôme	02/05/2025
SMRD/CLE	09/04/2025
SID	15/04/2025
INAO	25/04/2025
Parc Naturel Régional du Vercors	24/04/2025
ARS	04/03/2025
GRT-GAZ / NATRAM	25/04/2025
Société des Transports pétroliers par pipelines	14/02/2025
SM SCoT du Grand Rovaltain	24/04/2025
CC du Diois	14/04/2025
CA Privas Centre Ardèche	22/04/2025
CC du Crestois et du Pays de Saillans	23/04/2025
Communes de Puy-Saint-Martin	17/04/2025
Communes de Cléon-d'Andran	10/04/2025
Communes de Aouste sur Sye	05/05/2025
Commune de Crest	05/05/2025

- Avis des communes membres de la CCVD :

Communes de la CCVD	
Mairie Allex	28/04/2025
Mairie Ambonil	07/04/2025
Mairie Autichamp	28/03/2025
Mairie Beaufort-sur-Gervanne	31/03/2025
Mairie Chabrillan	11/03/2025
Mairie Cliousclat	19/02/2025
Mairie Cobonne	03/03/2025
Mairie Divajeu	03/03/2025
Mairie Eurre	10/03/2025
Mairie Eygluy-Escoulin	16/04/2025
Mairie Félines-sur-Rimandoule	07/04/2025
Mairie Francillon-sur-Roubion	31/03/2025
Mairie Gigors-et-Lozeron	26/03/2025
Mairie Grane	24/03/2025
Mairie La Répara-Auriples	07/03/2025
Mairie La Roche-sur-Grane	13/02/2025
Mairie Le Poet-Célar	17/02/2025
Mairie Livron-sur-Drôme	14/04/2025
Mairie Loriol-sur-Drôme	07/04/2025
Mairie Mirmande	02/05/2025
Mairie Montclar-sur-Gervanne	12/03/2025
Mairie Montoisson	24/03/2025
Mairie Mornans	21/02/2025
Mairie Omblèze	01/04/2025
Mairie Plan de Baix	14/04/2025
Mairie Saoû	10/03/2025
Mairie Soyans	06/03/2025
Mairie Suze	09/04/2025
Mairie Vaunaveys-la-Rochette	26/02/2025

10 - COMMENTAIRES ET APPRECIATIONS SUR LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE :

Le dossier est complet ; il comporte toutes les pièces requises réglementairement. Hors des annexes, chacun des documents le composant est clair et bien présenté.

On peut regretter toutefois les points suivants :

- Les documents graphiques :
 - Sous format papier, les plans A0 ne sont pas facilement lisibles car établis à une échelle trop petite pour permettre une lecture facile et un repérage du zonage à l'échelle des parcelles. Le fond cadastral n'apparaît pas toujours. Cette lecture peut être améliorée en zoomant sous format informatique.
 - Les zooms papier au format A3 n'apportent pas toujours des précisions, n'étant qu'un agrandissement parfois très faible du format A0, sans que ces zooms ne soient repérés sur les plans A0,
 - Ces documents, papier ou numériques, ne comportent pas toutes les informations qui seraient nécessaires pour comprendre l'utilisation possible de chaque parcelle. L'absence la plus importante est le zonage « Risque d'inondation » (il est bien noté que ces informations ont été transmises par les services de l'Etat en début d'année et qu'il n'était pas possible pour la CCVD de les intégrer compte-tenu de son objectif de lancer l'enquête publique avant l'été). Ainsi, ces informations se retrouvent en

annexe, sous forme de carte A3 par commune, à une échelle qui les rend illisibles et sans légende claire.

- L'organisation du dossier :
Le dossier – plus de 30 cm de haut pour le format papier – comporte en tout 8 documents reliés, des documents graphiques et une multitude d'annexes. Une présentation générale et une table des matières générale auraient facilité la compréhension de son contenu.
L'accumulation des documents, sans mode d'emploi et quasiment sans ordre pour les annexes, n'en facilite pas une vision globale.
- Le résumé non technique, qui aurait pu être le mode d'emploi de l'ensemble du dossier, n'est pas mis en avant et se retrouve au milieu des divers documents. De plus, il comporte un chapitre 9, sans contenu.
- L'état initial de l'environnement est daté et n'est pas mis à jour ; par exemple, il est indiqué que le territoire de la CCVD ne comprend que 2 éoliennes (à La Répara-Auriples) alors que 5 autres éoliennes sont en service depuis déjà quelques années à La Roche-sur-Grâne.
- L'ensemble des documents présente des erreurs diverses. Ainsi, par exemple, le périmètre de l'OAP Mairie à Mornans est différent sur le plan de zonage et dans le dossier des OAP ; de même, la légende des plans A0 par commune identifie des « Espaces remarquables à protéger » alors qu'il s'agit en fait des « Bosquets et parcs publics » ; elle identifie la zone AUC zone à urbaniser à vocation d'habitat dans les centres anciens alors qu'il s'agit en fait de zone à urbaniser à vocation commerciale.

1.5 Concertation publique sur le projet de PLUi

En application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, la CCVD a organisé une concertation publique avant d'arrêter le projet d'élaboration du PLUi soumis à l'enquête publique. Les modalités de la concertation ont été définies par le conseil communautaire le 26 juin 2018. Elles comportent notamment la mise à disposition du public au siège de la CCVD et dans les mairies d'une plaquette d'information et de documents de travail, la mise en place de panneaux d'information itinérants, l'information des habitants par la presse et le site de la CCVD. Elles comportent également la mise à disposition de registres au siège de la CCVD et dans les mairies ainsi que d'adresses courrier et mail destinés à recevoir les observations des habitants, et l'organisation de plusieurs réunions publiques décentralisées ou au siège de la CCVD.

Le bilan de la concertation a été présenté au conseil communautaire le 29 janvier 2025. Ce bilan fait état de la réalisation effective et de la diffusion de la plaquette d'information ; de la mise à disposition sur le site de la CCVD d'une page d'information sur la procédure et l'avancement des études et de téléchargement du porter à connaissance de l'Etat et des documents constitutifs du PLUi au fur et à mesure de leur avancement. Il mentionne les articles parus dans la presse à chaque étape d'évolution du PLUi ainsi que sur Facebook ou sur les sites propres de certaines communes. Trois panneaux didactiques portant sur les spécificités du règlement écrit ont tourné sur le territoire et ont servi de support à des réunions publiques territorialisées.

Un cahier de recueil des avis a été mis à disposition du public dans les 29 mairies et au siège de la CCVD durant toute la durée d'élaboration du PLUi. Le public a pu aussi envoyer ses observations par courrier ou email. Au total 159 observations ont été reçues entre 2019 et 2024 (52 % par mail). Les demandes de constructibilité de parcelles prévalent dans les doléances, mais d'autres thématiques ont été abordées. L'ensemble des doléances ont reçu une réponse, généralement dans les 2 mois.

17 réunions publiques ont été organisées entre 2019 et 2024 : 1 en 2024 au siège de CCVD, 4 réunions thématiques dans chacun des 4 bassins de vie du territoire (atelier citoyen en 2019, diagnostic au

printemps 2022, PADD en juillet 2022 et règlement en 2023). La participation a été forte grâce à une communication renforcée. Au total, les réunions publiques ont réuni 700 participants.

Selon le bilan de la concertation, la concertation publique a permis d'informer régulièrement la population sur le PLUi et a garanti la transparence de la démarche. Les avis exprimés ont été pris en compte (intégrés ou non) et des réponses précises ont été intégrées au document. Le projet de PLUi a été finalisé en tenant compte de la parole des habitants et les modalités de concertation ont été respectées.

2 Organisation de l'enquête

2.1 Désignation de la commission d'enquête

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, et Mme Dominique Hansberger (membre suppléante) pour l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLUi du Val de Drôme en Biovallée.

2.2 Contacts avec le responsable du projet et visite des lieux

Les modalités de l'enquête publique et de l'information des habitants ont fait l'objet d'une réunion au siège de la CCVD le 28 mai 2025 à laquelle ont participé M. Serret président de la CCVD, M. Morel vice-président, M. Duvert directeur général des services, Mme Vincent directrice urbanisme et habitat, Mme Lacaille chargée de mission PLU et les membres de la commission d'enquête. Le président de la CCVD a présenté les points forts de la démarche de la communauté de communes et les grandes lignes du projet. Les membres de la commission ont pu poser les premières questions sur le dossier.

Le dossier d'enquête publique a été remis aux membres de la commission, qui ont demandé que le dossier soit complété par deux documents avant son envoi dans les mairies et sa mise en ligne : la réponse de la CCVD à l'avis de l'Autorité environnementale et une note de présentation concernant le PLUi proprement dit et l'abrogation des cartes communales.

La CCVD et la commission ont convenu de mettre un dossier d'enquête et un registre et d'organiser une permanence dans chacune des 29 communes, y compris les 5 communes de moins de 100 habitants. La commission a proposé de tenir 3 permanences dans les communes de plus de 5000 habitants (Livron-sur-Drôme et Loriol-sur-Drôme), 2 permanences dans les communes de plus de 2000 habitants (Allex, Grâne et Montoisson) et une seule permanence dans les autres communes, ainsi qu'au siège de la CCVD. Les dates et horaires des permanences ont été fixés en fonction des horaires d'ouverture des mairies mais, de façon à ce qu'un maximum de personnes ait la possibilité de rencontrer un membre de la commission, deux permanences ont été programmées en début de soirée (Livron-sur-Drôme et Loriol-sur-Drôme) et une le samedi matin (Allex). La durée de certaines permanences dans des petites communes a été fixée à moins de 3 heures de façon à ce qu'un membre de la commission puisse assurer plusieurs permanences dans la même demi-journée.

La commission a pu faire valoir ses remarques sur le projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête.

A l'occasion des permanences dans les communes, les membres de la commission d'enquête ont visité les sites principalement concernés par les dispositions du projet de PLUi.

A ces mêmes occasions, les membres de la commission ont rencontré le maire de la commune ou un adjoint, et/ou l' élu en charge de l'urbanisme et/ou, le cas échéant, le responsable du service communal d'urbanisme ou le secrétaire de mairie.

Par ailleurs, la commission d'enquête s'est entretenue du projet de PLUi de la CCVD avec M. Morel, président du syndicat mixte du SCOT Vallée de la Drôme aval et vice-président de la CCVD ; avec MM. Robert, Talaska et Aninat de la direction départementale des territoires ; et avec MM. Mommée vice-président, et Salvador, chargé de mission, de la chambre d'agriculture.

2.3 Arrêté d'ouverture et modalités de l'enquête publique

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 Omblèze a été ouverte pour la période du 23 juin 2025 à 9 heures au 25 juillet 2025 à 18 heures.

Le dossier d'enquête publique sur le PLUi, comprenant une courte note de présentation sur l'abrogation des deux cartes communales, ainsi qu'un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public au siège et dans les 29 mairies de la communauté de communes aux heures d'ouverture au public de ces bâtiments. Les 30 registres d'enquête ont été cotés et paraphés par un membre de la commission d'enquête.

Le dossier numérique, dont le contenu était identique à la version papier, a été disponible en téléchargement sur le site de la CCVD www.valdedrome.com (accès par la rubrique « PLUi : enquête publique » de la page d'accueil) et sur le site du registre dématérialisé www.registre-dematerialise.fr/6146. Il était également disponible sur un poste informatique au siège de CCVD (ainsi que dans certaines mairies).

Les 37 permanences ont été programmées dans les mairies des communes et au siège de la CCVD aux dates et heures mentionnées dans le tableau ci-après.

L'arrêté du président de la CCVD précisait que le public pouvait faire parvenir à la commission d'enquête ses observations par voie postale au siège de la CCVD. Ces courriers ont été annexés au registre du siège de la CCVD.

Le public pouvait également transmettre ses observations par voie électronique via le formulaire disponible en ligne sur le site du registre dématérialisé www.registre-dematerialise.fr/6146, ou par courrier électronique à l'adresse enquete-publique-6146@registre-dematerialise.fr. Dans les 24 heures suivant leur réception, les courriels ont été intégrés aux observations du registre dématérialisé par le prestataire de service de registre dématérialisé. Le public a pu ainsi prendre connaissance en permanence sur le site de toutes les contributions déjà reçues par voie électronique.

2.4 Mesures de publicité

La publicité légale de l'enquête a été réalisée par la publication de l'avis d'enquête par voie de presse : Dauphiné Libéré dans les éditions datées du 5 juin 2025 et du 26 juin 2025 ; Le Crestois dans les éditions datées du 6 juin 2025 et du 27 juin 2025.

Les membres de la commission d'enquête ont constaté à chacun de leurs passages dans les communes pendant la durée de l'enquête que l'avis d'enquête était affiché à l'entrée de la mairie (affiches de format A2, caractères noirs sur fond jaune). D'autres affiches ont été placées à d'autres endroits dans certaines communes.

En outre, les informations principales relatives à l'enquête étaient publiées sur la page d'accueil du site de la CCVD et de certaines communes. L'application PanneauPocket, utilisée par toutes les communes, donnait des informations sur l'enquête publique et annonçait notamment les dates et heures des permanences. La CCVD et certaines communes ont utilisé les réseaux sociaux pour communiquer sur l'enquête publique.



Enquête publique
**PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**



La CCVD a édité des affiches individualisées par commune pour renforcer la communication sur l'enquête publique. Des tracts ont été diffusés dans les boîtes aux lettres des habitants de certaines communes (par exemple au Poët-Célard qui n'a pas de site internet).



Affiche à l'extérieur de la mairie de La Roche-sur-Grâne

Le panneau à messages variables de la commune d'Allex n'a en revanche pas été utilisé pour communiquer les informations sur l'enquête publique et les permanences.

Dans ces conditions, la commission considère que l'information du public sur l'enquête publique a été assurée dans de bonnes conditions.

Il convient de rappeler en outre que des articles relatifs à l'élaboration du PLUi ont été publiés antérieurement dans les bulletins communaux ou celui de la CCVD et dans la presse, et qu'une concertation publique a été organisée par la communauté de communes avant que le projet d'élaboration du PLUi soumis à l'enquête publique soit arrêté par le conseil communautaire.

La commission d'enquête n'a pas estimé utile d'organiser une réunion publique d'information pendant l'enquête.

3 Déroulement de l'enquête

Les dispositions de l'arrêté du président de la CCVD ont été respectées.

3.1 Permanences

Les 37 permanences assurées un membre de la commission d'enquête se sont déroulées sans difficulté particulière. Les conditions d'accueil en mairie et les salles mises à disposition étaient adaptées. Aucun groupe de plus de 5 personnes ou délégation en nombre n'a demandé à être reçu.



La salle de permanence en mairie de Livron-sur-Drôme

La durée de cinq permanences a été prolongée d'une demi-heure ou plus par le commissaire enquêteur pour pouvoir accueillir tous les visiteurs qui attendaient. Le délai d'attente pour rencontrer le commissaire enquêteur a pu parfois être long : ainsi, à Allex, deux personnes ont indiqué, dans la contribution écrite qu'ils ont transmise après la permanence, avoir dû renoncer à rencontrer le commissaire enquêteur du fait de la longueur de la file d'attente.

Au total, 276 personnes ont été reçues pendant les permanences. 223 d'entre elles ont présenté des observations sur le projet de PLUi et 53 ont seulement demandé des informations. Le détail par permanence apparaît dans le tableau ci-joint.

Fréquentation des permanences de la commission d'enquête

date	heures	lieu	nombre total de visiteurs	nombre de visiteurs ayant émis des observations
23/06/2025	9h à 12h	Livron-sur-Drôme	7	7
23/06/2025	9h à 12h	Loriol-sur-Drôme	11	7
23/06/2025	14h30 à 16h	Francillon-sur-Roubion	5	4
24/06/2025	14h à 17h	Mirmande	1	1
25/06/2025	9h à 12h	Grâne	4	4
27/06/2025	10h à 12h	Plan-de-Baix	4	4
27/06/2025	16h à 18h	Suze	3	3
28/06/2025	9h à 12h	Allex	11	7
30/06/2025	9h à 12h	Le Poët-Célard	12	10
30/06/2025	14h à 16h	Vaunaveys-la-Rochette	1	1
30/06/2025	17h à 18h	La Répara-Auriples	0	0
01/07/2025	10h à 12h	Ambonil	0	0
03/07/2025	9h à 12h	Montoisson	15	14
03/07/2025	9h à 12h	Saoû	11	5
03/07/2025	14h à 17h	Soyans	4	4
07/07/2025	9h à 12h*	Beaufort-sur-Gervanne	16	16
07/07/2025	14h à 16h	Félines-sur-Rimandoule	4	3
07/07/2025	14h à 16h*	Gigors-et-Lozeron	16	11
07/07/2025	17h à 20h	Loriol-sur-Drôme	9	9
08/07/2025	10h à 12h	Omlèze	2	2
08/07/2025	14h à 15h30	Montclar-sur-Gervanne	4	4
08/07/2025	16h à 17h30h	Eygluy-Escoulin	3	3
11/07/2025	9h à 12h	Chabrillan	7	6
11/07/2025	14h à 17h	Eurre	5	5
11/07/2025	14h30 à 17h30	Grâne	12	5
15/07/2025	10h à 12h	Mornans	4	3
15/07/2025	14h à 16h	Cobonne	1	1
16/07/2025	14h à 17h	Livron-sur-Drôme	11	9
17/07/2025	9h à 12h*	Allex	15	13
22/07/2025	10h à 12h*	Autichamp	10	10
22/07/2025	10h à 12h	La Roche-sur-Grâne	0	0
22/07/2025	14h à 17h	Divajeu	9	9
22/07/2025	17h à 20h*	Livron-sur-Drôme	14	10
23/07/2025	9h à 12h	Montoisson	21	12
23/07/2025	13h30 à 16h30	Loriol-sur-Drôme	9	8
24/07/2025	14h à 17h	Cliusclat	13	12
25/07/2025	15h à 18h	siège de la CCVD	2	1
	TOTAL	37 permanences	276	223

* La durée de cette permanence a été prolongée d'une demi-heure ou plus

3.2 Comptabilisation des observations du public

Le site web du registre dématérialisé a été consulté par 11 402 visiteurs uniques, qui ont téléchargé 14 129 documents. 143 contributions écrites (115 en ligne et 28 par courriel) y ont été déposées.

12 courriers ont été reçus au siège de la CCVD.

Compte tenu des observations écrites sur les 30 registres et des observations orales reçues pendant les permanences, la commission d'enquête a enregistré au total 462 observations du public concernant l'élaboration du PLUi. Aucune observation concernant l'abrogation des cartes communales des communes de Divajeu et Ombèze n'a été reçue.

Après élimination des nombreux doublons et regroupement des contributions portant sur le même sujet, la commission d'enquête a identifié 250 observations du public qui sont analysées ci-dessous.

3.3 Clôture de l'enquête

Après la clôture de l'enquête publique, en application des dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, la commission d'enquête a remis le 1^{er} août 2025 à M. Serret, président de la CCVD, un courrier (ci-joint en annexe) tenant lieu de procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête (observations du public et observations des personnes publiques associées) en lui demandant de communiquer à la commission ses observations éventuelles. Ce courrier a été remis lors d'une réunion au siège de la CCVD à laquelle ont participé, outre M. Serret, M. Morel vice-président, M. Duvert directeur général des services, Mme Vincent directrice urbanisme et habitat, Mme Lacaille chargée de mission PLU et les membres de la commission d'enquête.

Les observations de la CCVD ont été transmises à la commission d'enquête par courriel le 14 août 2025 (ci-joint en annexe). Y étaient ajoutées deux documents de réponse aux avis de la DDT et de la chambre d'agriculture.

4 Analyse des observations du public

La commission d'enquête remarque que les observations du public portent assez peu sur des dispositions d'ordre général du projet de PLUi, qu'elles soient à portée intercommunale ou même communale. Certains élus communaux ont présenté, au nom de la commune, des observations dans le cadre de l'enquête publique ; elles sont prises en compte ci-dessous (sauf si ces observations figuraient déjà dans la réponse du conseil municipal à la consultation officielle sur le PLUi arrêté -cf. observations des personnes publiques associées).

Les observations sur les dispositions de détails du projet de PLUi, celles qui peuvent affecter des intérêts privés, sont donc les plus nombreuses (limites des zones urbaines, OAP, STECAL, espaces réservés, changements de destination). Il n'y a bien entendu rien d'anormal à cela dans le cadre d'une enquête publique. Mais la commission a noté qu'un nombre conséquent d'observations visaient à défendre les dispositions du projet du PLUi les concernant 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.

Les 250 observations du public sur le projet de PLUi de la CCVD que la commission a identifiées ont été classées par thèmes et sont présentées ci-dessous. Pour chaque observation, figurent le résumé de l'observation (*en caractères italiques*), la réponse de la CCVD (*en caractères de couleur bleue*) et l'appréciation de la commission d'enquête (en caractères normaux).

4.1 Généralités

Observation n°1 :

M. Malet s'étonne que l'enquête publique ait pu être engagée alors que les services de l'État (DDT) avaient demandé des modifications du projet avant l'arrêt de celui-ci, modifications qui n'ont pas été prises en compte. M. Jay demande pourquoi l'enquête publique a été lancée, alors même que le Préfet (DDT) avait donné un avis défavorable et préconisé de reprendre le projet avant de lancer l'enquête. Un intervenant anonyme trouve pour le moins étonnant que l'enquête publique ait été réalisée sans que les nombreuses réserves émises dans l'avis défavorable du Préfet aient été levées, comme il le préconisait. M. Delemotte trouve fort inquiétantes les nombreuses incohérences, toutes largement décrites par le courrier du préfet, concernant la consommation d'espaces agricoles, le dépassement de l'enveloppe foncière, et enfin, la non adéquation des ressources en eau par rapport aux besoins estimés. Il pense que le bon sens conduirait à revoir les projets immobiliers surestimés du PLUi. Mme Mathieu (ancienne maire) souhaiterait savoir si les remarques de Monsieur le Préfet, qui a émis un avis défavorable le 28 avril dernier, ont été intégrées dans le PLUi.

Éléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la DDT est défavorable, mais la majorité des avis sont favorables. Des réponses seront apportées à toutes les remarques de l'Etat, dans l'objectif de lever les réserves les plus fortes.

Appréciation de la commission d'enquête :

Suite à l'arrêt du projet de PLUi le 29 janvier 2025 et conformément à la réglementation applicable, la CCVD a consulté l'Autorité environnementale et les diverses personnes publiques associées. L'Autorité environnementale, dans son avis, recommande que l'évaluation environnementale du PLUi 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, afin de lever toutes les réserves et sources d'illégalités relevées » par les services de l'Etat. 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.

La commission d'enquête note que plusieurs des réserves de l'Etat et de l'Autorité environnementale, sont partagées par d'autres personnes publiques associées, et qu'en réponse à ces réserves et observations, la CCVD a fait évoluer, ou s'est engagée à faire évoluer, son projet (et notamment l'évaluation environnementale) de manière parfois significative.

La question se pose donc de savoir s'il était préférable de consulter le public sur la base du projet du 29 janvier 2025 ou sur celui du projet modifié. Dans ce dernier cas, la procédure d'élaboration du PLUi aurait sans doute subi un retard conséquent.

Observation n°2 :

L'association pour la protection de l'environnement et des sites remarquables en Gervanne/Sye dénonce l'absence de réunions publiques dans chaque commune. M. Filz, maire d'Eygluy-Escoulin, regrette qu'il n'y ait pas eu de réunion publique de présentation du projet à Eygluy-Escoulin. Mme Pasquet, ancienne maire de Mornans, déplore le manque de concertation avec les habitants lors de

l'élaboration du projet de PLUi. A Mornans, M. et Mme Athénol regrettent l'absence de réunion spécifique à la commune pour parler du PLUi et déclarent ne pas avoir été concertés sur le projet d'implantation de la STEP. M. Pasquet à Mornans déplore le manque d'information et de concertation locale. M. Bertrand, exploitant agricole à Mornans, regrette aussi le manque de concertation ; il aurait pu préparer dans de meilleures conditions un projet de changement de destination pour un bâtiment agricole pouvant devenir une habitation. A Beaufort-sur-Gervanne, M. Jay indique que les propriétaires n'ont pas été avertis personnellement des futurs projets.

Eléments de réponse de la CCVD :

Comme le précise la délibération d'arrêt de PLUi, actant du bilan de la concertation, les modalités de concertation qui avaient été prescrites ont été respectées (cf. annexe1 de la délibération). Ainsi, entre 2019 et 2024, ont été organisés

- 17 réunions publiques, aux trois étapes clés du PLUi sur les 4 bassins de la CCVD
- 4 ateliers
- 1 réunion plénière de synthèse à Eurre, ouverte à tout le territoire.

M. Loïc MOREL, Vice-Président, s'est tenu à la disposition des élus, tout au long de la procédure, pour présenter le PLUi dans les communes. Plusieurs réunions ont ainsi été organisées, dont trois à Eygluy-Escoulin, dont le maire dément avoir fait des remarques sur le manque de concertation.

Par ailleurs, on peut affirmer que la concertation a eu les effets attendus puisque, pendant l'enquête publique :

- 11 402 visiteurs uniques, ont consulté le site web du registre.
- 14 129 documents ont été téléchargés.

Appréciation de la commission d'enquête :

Pendant leurs permanences dans les mairies, les membres de la commission d'enquête ne se sont pas privés, en cas de besoin, de rappeler à leurs interlocuteurs le dispositif de concertation mis en place par la CCVD pendant la préparation du PLUi. En dépit de ce dispositif, il est vrai que quelques personnes ont déploré ne jamais avoir été informés avant l'enquête publique que le projet de PLUi comportait des dispositions contraignantes pour la jouissance de leur propriété (par exemple, création d'une OAP).

Les moyens qu'aurait nécessités la préparation de 29 PLU en matière d'information et de concertation n'ont certes pas été mobilisés par la CCVD. Toutefois, la commission considère qu'avec la phase de concertation préalable et la communication faite au sujet de l'enquête publique, les moyens ont été suffisants pour une bonne information du public et des élus.

Observation n°3 :

M. Castro (Plan-de-Baix) n'a pas de remarque sur le projet et se dit satisfait des élus.

Eléments de réponse de la CCVD :

Pas de remarque.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette observation positive du public.

Observation n°4 :

M. Deshayes, élu à Mornans, considère que le projet de PLUi n'est qu'une compilation de projets individuels sans vision globale.

Eléments de réponse de la CCVD :

M. Deshayes, élu à Mornans, a largement participé, en étant présent, aux travaux d'élaboration du PLUi avec les communes, entre 2019 et 2024, soit : 28 commissions d'urbanisme, 11 jours d'ateliers et 11 conférences des maires.

Appréciation de la commission d'enquête :

Cette observation pose la question de savoir si le PLUi intercommunal ne laisse pas, sur certains points, trop de place aux spécificités communales. La commission d'enquête a ainsi noté que, sur le plan de zonage, certains espaces homogènes étaient classés différemment de part et d'autre de la frontière communale sans justification apparente (notamment pour les espaces boisés classés, les zonages Ap ou Np). De même, le règlement écrit fait apparaître, en zone urbaine, des sous-secteurs propres à une commune permettant de maintenir des règles communales spécifiques sans justifications. Il en est ainsi, par exemple, de règles spécifiques à Alex sur plusieurs points en zone UC ou UR, de hauteurs des constructions non harmonisées pour les zones UCb, de sous-zonages spécifiques à certaines communes en zone UR, etc. Ces éléments semblent refléter un manque d'harmonisation au niveau intercommunal, alors que l'un des bénéfices attendus du PLUi est de gommer les disparités des règles entre les communes et donc entre les citoyens.

Observation n°5 :

L'Association pour la protection de l'environnement et des sites remarquables en Gervanne/Sye propose différentes mesures afin de protéger l'environnement et réduire l'artificialisation des sols.

Eléments de réponse de la CCVD :

La protection de l'environnement est une priorité des élus.

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD ne répond pas aux propositions de l'association tout en réaffirmant sa priorité en matière de protection de l'environnement. Mais il apparaît que plusieurs d'entre elles sont déjà prises en compte par le PLUi (favoriser l'infiltration des eaux de pluie, accepter les changements de destination, ne pas autoriser des bâtiments agricoles éloignés du siège d'exploitation, préserver les milieux naturels pour le maintien de la biodiversité, développer les mobilités douces, utiliser des isolants denses, etc.) et que d'autres ne relèvent pas du PLUi (horaires de fonctionnement de l'éclairage public, recenser les chemins communaux, etc.).

4.2 Habitat

Observation n°6 :

L'Association pour la protection de l'environnement et des sites remarquables en Gervanne/Sye encourage les changements de destination qui permettent de conserver le patrimoine et de créer des logements sans consommation foncière. M. Delabouteillère préconise de favoriser les changements de destination plutôt que des constructions neuves. M. Bouchet, maire du Poët-Célard, soutient les changements de destination demandés car ils permettent la création de quelques logements sans consommer de foncier. Le maire de Saoû rappelle que dès 2018, le PLU avait rendu plus de 100 ha à l'agriculture, ce qui a obéré les capacités de la commune à répondre aux demandes d'habitations principales ; la commune est favorable aux demandes de changements de destination qui concernent des bâtis existants, permettant de répondre à la demande de logements principaux sans imperméabilisation supplémentaire des sols ni création de servitudes nouvelles puisque voirie et réseaux déjà existants.

Eléments de réponse de la CCVD :

La CCVD soutient les changements de destinations. Elle est convaincue de leur bien-fondé. Plus de 160 projets sont proposés dans le PLUi.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte du soutien de la CCVD aux changements de destination. Elle a observé qu'il y avait une demande forte du public qui considère que cela permet de conserver le bâti existant, notamment lorsqu'il s'agit de constructions de type traditionnel, sans consommation d'espace supplémentaire. Les changements de destination présentent toutefois l'inconvénient de poser des problèmes de cohabitation avec les exploitations agricoles (conflits d'usage) et d'accroître les déplacements individuels en automobile.

Observation n°7 :

M. Deshayes, élu à Mornans, regrette l'inadéquation entre les besoins de la commune en matière de logements et le PLUi ; il déplore l'illégalité de certaines constructions et le fait qu'elles ne soient pas condamnées.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le nombre de logements neufs estimés à Mornans est cohérent avec l'objectif des besoins en logements du PLH du Val de Drôme pour les villages.

Les estimations ont en effet été faites par polarité et non par commune. (cf. justificatif des choix).

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse de la CCVD est claire et étayée.

Observation n°8 :

A La Roche-sur-Grâne, M. et Mme Brousse regrettent qu'il ne soit pas possible de construire sur des parcelles agricoles en bordure du village pour permettre à leurs enfants de revenir sur la commune ; ils s'inquiètent pour l'avenir des communes très rurales. Caroline dénonce l'impossibilité de s'installer au village compte tenu des prix des maisons et de l'impossibilité de construire sur des terres familiales ; elle pense que dans ces conditions le village sera bientôt un village fantôme avec beaucoup de résidences secondaires fermées et inhabitées.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire de La Roche-sur-Grâne n'a pas apporté de réponse à cette remarque.

Appréciation de la commission d'enquête :

Les intervenants posent la question de l'accaparement des logements existants pour des résidences secondaires dans les villages touristiques. Le PADD affiche la volonté de « freiner le développement des résidences secondaires, bien que les outils pour agir sur ce parc soient limités ». La commission n'a pas vu en effet de dispositions particulières à ce sujet dans les parties opérationnelles du PLUi.

4.3 Activités économiques

Observation n°9 :

M. Durnez, adjoint de direction du CFA en charge de la technique, affirme la nécessité de l'OAP pour la survie du CFA Batipôle.

Eléments de réponse de la CCVD :

La zone AUE du CFA a été réduite, mais l'OAP sera maintenue.

Au travers du document d'urbanisme, les collectivités se doivent d'assurer le maintien du CFA Batipole sur notre territoire et permettre son projet de développement de formation sur le quart-sud-est de la France, voire élargi. Cela concernera 1 500 apprentis à terme qui s'ajouteront aux 1 000 apprentis du CFA Multipro.

Pour mémoire, le fonctionnement actuel du CFA est fortement contraint par un foncier de 3,6 ha classé en zone inondable (secteur de Fiancey). Sa délocalisation conditionne la pérennité du centre de formation.

Eu égard aux avis formulés par les PPA (Etat...) sur la consommation foncière du projet de PLUi arrêté, il convient de maintenir a minima un périmètre constructible de 2,5 ha nécessaires à la relocalisation mais aussi au développement du CFA.

Le projet prévoit notamment 2 ha d'ombrières nécessaires au bon déroulement (en tout temps) des travaux pratiques des apprentis, un bâtiment d'environ 2 000 m² d'emprise au sol (salle de formation, vestiaires...), des espaces de stationnement, de circulation et de manœuvre, ainsi que des surfaces importantes non bâties affectées aux travaux pratiques (à ciel ouvert) pour les nombreuses filières de formation.

Appréciation de la commission d'enquête :

L'évolution de cette OAP, demandée aussi par les PPA, va dans le sens de la préservation de l'activité du CFA tout en limitant la consommation d'espace agricole et en prenant en compte les risques.

Observation n°10 :

M. Jean-Charles Autajon est satisfait des dispositions du PLUi qui sont en adéquation avec le futur de GPA.

Eléments de réponse de la CCVD :

GPA, leader européen de la déconstruction de voitures et première entreprise française bâtie sur l'économie circulaire et le recyclage à environ 98/99 % des véhicules usagés, représente un développement économique précieux 200 emplois en jeu.

Appréciation de la commission d'enquête :

Voir aussi la réponse aux observations des PPA.

Observation n°11 :

Le Maire de Montoisson signale une erreur dans la légende pour la zone AUC. Au lieu de zone à urbaniser à vocation d'habitat dans les centres anciens, il faut mettre zone à destination de commerce et activités de service.

Eléments de réponse de la CCVD :

La légende de la zone AUC à Montoisson sera corrigée.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note que la correction sera effectuée. Toutefois, la qualification de cette zone pose problème. Elle est qualifiée dans l'OAP Grand Pré de zone d'activités. Elle est considérée comme une extension d'une zone d'activités existante qui est identifiée par le SCOT sans toutefois que le SCOT prévoie une extension. Les nouvelles constructions ou activités commerciales de détail ne sont pas

admises par le SCOT en dehors des centralités et des secteurs d'implantation périphériques (orientation 46).

Observation n°12 :

A Livron-sur-Drôme, M. Vinson, société Vinson, demande qu'une partie plus importante de la parcelle ZN962 puisse devenir constructible, au-delà de ce qui est zoné au projet de PLUi afin de permettre de meilleures possibilités de développement de son entreprise.

Éléments de réponse de la CCVD :

La commune émet un avis défavorable. Le ZAN ainsi que les zones inondables (dont le « risque Ruisseaux Nord » en entrée de ville) contraignent et orientent fortement le développement communal. A ce jour, vis à vis du risque inondation, seule une extension du bâtiment existant peut être envisagée, sous conditions.

Il convient ainsi de maintenir le périmètre présenté dans le projet arrêté de PLUi pour permettre le développement de l'entreprise.

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD et la commune auraient intérêt à revoir la société pour bien évaluer ses futurs besoins de développement en extension du bâtiment existant, et plus particulièrement l'espace nécessaire aux circulations des PL dans un tènement déjà très contraint.

Observation n°13 :

A Livron-sur-Drôme, M. Juvet, société Skipper, demande que la parcelle ZO64 soit bien maintenue en zone U car elle est nécessaire au maintien de l'entreprise qui doit reconditionner le site pour répondre aux obligations de la DREAL et au risque d'inondation.

Éléments de réponse de la CCVD :

La commune émet un avis favorable, au maintien de la parcelle ZO64 en « U activité » afin de permettre l'extension de l'entreprise.

Appréciation de la commission d'enquête :

La demande de l'entreprise est donc maintenue, malgré les réserves des PPA.

4.4 Tourisme, campings

Observation n°14 :

M. Bouchet, maire du Poët-Célard, soutient le projet de développement du camping du Couspeau, seule entreprise créatrice d'emplois de la commune et vertueuse au plan environnementale (baisse de la consommation d'eau, autonomie électrique à terme). M. et Mme Jouve (camping Le Couspeau) font valoir que l'extension du camping prévue au projet de PLUi répond à la nécessité d'évoluer face une concurrence de plus en plus agressive tout en restant une structure indépendante pour un tourisme à taille humaine ; les enjeux environnementaux sont pris en compte : réduction de la consommation annuelle d'eau de 4000 m³ et investissement de 500 000 € dans le photovoltaïque pour atteindre l'auto-consommation énergétique ; l'extension permettrait de développer l'activité hors saison et de dynamiser l'économie locale ; ils constatent que la parcelle B423 cultivée a été incluse dans la zone du camping alors que la demande n'en a jamais été faite ; ils font valoir que l'extension au nord de la zone du camping sur 2 ha de terre agricole qui ne sont plus cultivées depuis 2023 est compensée par le retour

en zone A des parcelles 370 et 371 sur lesquelles il y a des équipements techniques du camping. M. Fabbri (responsable de l'épicerie du camping) fait valoir que l'épicerie du camping travaille avec les producteurs et fournisseurs locaux et que l'extension du camping permettrait la création d'un poste en CDI supplémentaire à l'année, profiterait aux marchés locaux et renforcerait les partenariats avec les artisans. M. Garand (responsable technique du camping) estime que l'agrandissement du camping permettrait de créer des postes à l'année et non seulement des saisonniers et d'embaucher des techniciens plus qualifiés ; il fait valoir par ailleurs les actions environnementales du camping : 4000 m³ d'eau ont été économisés en une seule saison et l'installation de panneaux photovoltaïques permet aujourd'hui d'être en auto-consommation. M. Puntel (restaurateur au camping) estime que l'extension du camping permettrait de mieux accueillir les groupes (sportifs, séminaires, événements associatifs et familiaux), notamment en basse saison, et donc de proposer des CDI aux employés et les fidéliser, il souligne en outre que le restaurant travaille avec des producteurs locaux. Mme Sylvie Laurie demande que la parcelle B423, qui est cultivée et qui n'appartient pas au camping, soit exclue du périmètre de la zone du camping du Couspeau. Mme Sylvie Laurie n'est pas favorable à l'extension du camping du Couspeau qui s'étend sur une terre agricole plate en bordure de route, qui propose en échange une zone de pente très importante qui ne peut pas être exploitée, et qui risque d'accroître les problèmes d'encombrement par les véhicules stationnés en bordure de la route départementale qui peuvent gêner la circulation des engins agricoles et des véhicules incendie. M. Jullian constate que les conditions de circulation se sont dégradées avec les agrandissements divers du camping du Couspeau ; il estime que l'infrastructure routière doit être impérativement améliorée avant l'agrandissement du camping. Mme Sarah Laurie, M. Tom Pradier et M. Daniel Laurie sont défavorables à l'agrandissement du camping Le Couspeau, compte tenu des problèmes de circulation (la route départementale transformée en parking ne permet pas la circulation des engins agricoles et des véhicules de secours), de la ressource limitée en eau de la commune, de la capacité déjà insuffisante de la station d'épuration, et indique que la parcelle B370 est trop en pente pour être transformée en zone agricole.

Éléments de réponse de la CCVD :

La CCVD et la commune soutiennent le projet du camping du Couspeau. Il précise que la plupart des remarques au sujet du camping sont faites par 2 familles d'agriculteurs (dont un est retraité) qui sont, pour lui, partisans et ne devraient pas entraver un projet ancien générateur d'activités pour la commune et le territoire de la vallée du Roubion.

La parcelle 423 sera enlevée de la zone UT car elle n'appartient pas au propriétaire du camping.

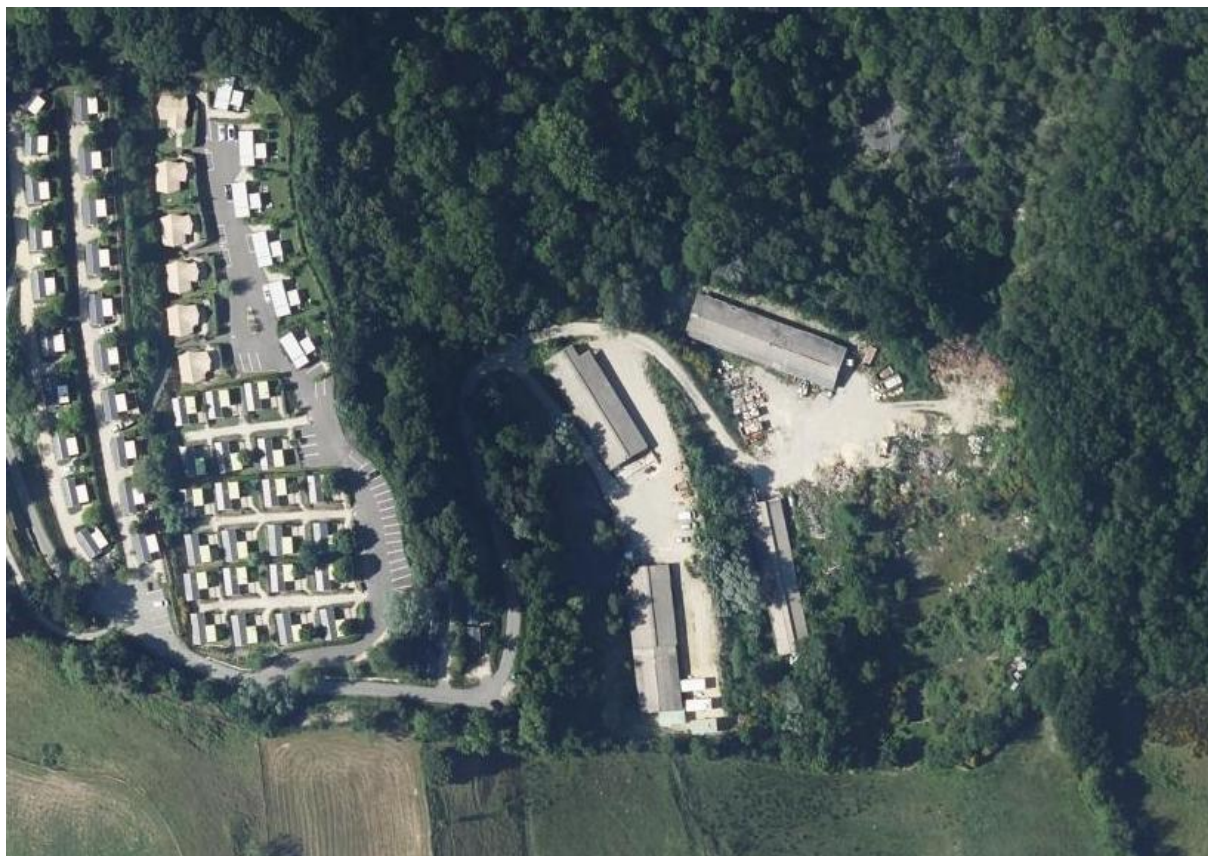
Appréciation de la commission d'enquête :

Pour la CCVD, la zone UT a été simplement déplacée : transfert au nord de la partie supprimée à l'est. Elle n'a donc pas été élargie. Le camping se trouve donc bien entièrement situé en zone UT.

Mais cet échange est contesté car la partie à l'est qui est restituée à la zone A n'est pas exploitable.

La Chambre d'agriculture pour sa part est défavorable à l'extension du camping sur des terres agricoles de bon potentiel et propose à titre de compromis de réduire cette possibilité d'extension.

Malgré le soutien de la CCVD et de la commune pour le projet d'agrandissement de ce camping, générateur d'une activité économique certaine pour le territoire, la commission note, d'une part, que l'échange proposé entre une terre agricole de bonne qualité permettant au camping de développer ses activités et une zone qui serait rendue à l'agriculture alors qu'elle est inexploitable, occupée par 4 grands bâtiments et sert de zone technique au camping, constitue un arrangement déséquilibré ; la commission note, d'autre part, que cette l'extension contrevient totalement aux dispositions du SCOT pour lequel les campings de plus de 4 ha ne peuvent pas s'agrandir et qu'en outre elle constitue une extension d'une enveloppe urbaine existante de niveau 2 du SCOT. La commission rappelle que, dans son avis sur le projet de PLUi, la commune de Crest a indiqué que « la possibilité d'extension offerte par le PLUi sur un camping d'une superficie existante de 8 ha était en contradiction avec les orientations et équilibres trouvés lors de l'élaboration du SCOT, ce qui interroge sur les incidences d'un tel développement sur le plan économique à l'égard d'autres campings du territoire dont ceux de la ville de Crest ».



Zone technique du camping du Couspeau que le PLUi prévoit de rendre à l'agriculture

4.5 Agriculture

Observation n°15 :

A Beaufort-sur-Gervanne, M. Rigaud demande qu'un volet agritourisme soit intégré au PLUi afin que les agriculteurs puissent compléter leurs revenus. Il demande que les projets d'ateliers de transformation puissent être intégrés au PLUi. Il demande que l'eau de pluie ou de ruissellement puisse être stockée pour être réutilisée au service de l'agriculture. Il demande que toutes les zones utilisées par l'agriculture soient classées en zone A et non pas dans d'autres zonages (Ap, N, ...) qui sont plus contraignants pour les exploitants.

Eléments de réponse de la CCVD :

A Beaufort, les seules zones Ap ont été positionnées au titre du paysage en contrebas du vieux village. Les aménagements proposés, concernant l'utilisation des eaux de ruissellement sont intéressants, mais ne relèvent pas du PLUi. Les zones Ap, N ... sont définies sur des critères précis qui sont mentionnés dans le règlement du PLUi. Une activité agricole peut avoir lieu sur une zone N, sauf prescription particulière.

Appréciation de la commission d'enquête :

L'orientation 3.4 du PADD prévoit de développer l'agritourisme. Mais la traduction de cette orientation dans les autres pièces du PLUi ne fait pas l'objet de dispositions spécifiques.

Le règlement de la zone A prévoit la possibilité de construire les bâtiments nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits agricoles à condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et que leur implantation soit située à proximité du bâtiment principal d'exploitation existant et forme un ensemble cohérent.

La CCVD répond à l'intervenant sur le critère qui justifie les zones Ap à Beaufort-sur-Gervanne (paysage en contrebas du vieux village). On peut noter toutefois que, de façon générale, ni le règlement, ni le rapport de présentation ne justifient les diverses zones Ap du territoire au moyen de critères précis. L'indication « au titre du paysage, de la biodiversité ... » ne constitue pas un critère précis. D'autres observations du public ou de la Chambre d'agriculture (cf. ci-dessous) portent sur des cas concrets où le zonage Ap ou N est jugé trop contraignant pour l'exploitation agricole.

Observation n°16 :

A Eurre, Les Vergers de la Tour s'opposent au projet d'aire naturelle de camping à proximité de leur verger (Neurre1 - parcelles YC 90, YC89 et YC26), du fait de difficultés de cohabitation de ces deux activités. De plus, ils souhaitent y planter de nouveaux arbres.

Éléments de réponse de la CCVD :

[Le projet d'aire naturelle de camping a été supprimé par le maire.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse favorable de la CCVD.

Observation n°17 :

A Beaufort-sur-Gervanne, la SCEA Pisciculture de Font-Rome demande de corriger le périmètre du STECAL Nbeaufort2 qui doit se limiter à la parcelle C 304. Elle demande que les parcelles attenantes C 305 et C 306 soient entièrement classées en zone A en vue d'une éventuelle extension de l'exploitation.

Éléments de réponse de la CCVD :

[Le périmètre du STECAL sera réétudié. La pisciculture a le statut agricole. Le changement de zonage de deux parcelles et leur classement en zone A ne préjuge pas de l'obtention d'une autorisation d'extension.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD répond positivement aux demandes de l'intervenant tout en rappelant que, bien entendu, l'extension de l'exploitation sera soumise, le cas échéant, à autorisation environnementale.

4.6 Carrières

Observation n°18 :

L'UNICEM Auvergne-Rhône-Alpes sollicite des rectifications des règlements graphique et écrit afin de permettre la poursuite de l'exploitation des carrières sur le territoire : sur le règlement graphique, plusieurs erreurs de sous-zonage des périmètres de carrière (Montoison, Ambonil, Lorient) ; sur le règlement écrit : page 24, les prescriptions pour les EBC sont incompatibles avec le schéma régional des carrières (SRC) et doivent intégrer le cas particulier des carrières ; page 29, dans les zones humides, les carrières doivent être ajoutées dans la liste des éléments admis sous conditions et la compensation à 200 % de la surface perdue doit être remplacée par la rédaction du SAGE ; page 30, sur les pelouses sèches, il faut préciser que les carrières sont compatibles sous conditions ; page 161, à l'article A2, les

carrières doivent être des activités acceptées sous conditions ; page 175, le règlement énonce les conditions d'autorisation de la carrière de Livron-sur-Drôme fixées par le préfet mais qui n'ont pas à figurer dans le PLUi. La société Delmonico-Dorel Carrières qui exploite une carrière à Livron-sur-Drôme et une à Eurre demande les mêmes modifications du règlement.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'ensemble des modifications demandées seront apportées au règlement écrit. Le périmètre de chaque trame carrière sera vérifié dans le zonage graphique.

Sur la commune de Livron-sur-Drôme, les conditions d'exploitation de la carrière des Petits Robins figurant dans le PLUi (p.175) arrêté sont reprises du PLU en vigueur et constituent un postulat que la commune souhaite autant que possible reconduire afin de tenir compte des contraintes du site et de ses abords.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse favorable de la CCVD aux demandes de rectification des règlements écrit et graphique formulées par l'UNICEM afin de permettre la poursuite de l'exploitation des carrières sur le territoire, tant en ce qui concerne les autorisations en cours que les projets d'extension en cours d'examen.

Quelle que soit la valeur juridique des conditions d'exploitation de la carrière de Livron-sur-Drôme figurant dans le règlement du PLUi, elles ne s'opposent pas à l'exploitation de la carrière dans les conditions de l'autorisation environnementale délivrée par l'Etat.

Observation n°19 :

A Lorient-sur-Drôme, M. Sahy, chef de secteur de la société Granulats-Vicat, demande que la carrière exploitée à l'extrême nord-ouest du territoire communal se trouve classée en zone agricole et que la trame "carrières" prévue au 5.D du règlement ne figure pas sur l'emprise autorisée. De même, l'installation de concassage-criblage, sur la partie est de la parcelle ZA069 classée en zone A, est couverte d'une trame "zone humide" et ne bénéficie pas non plus de la trame carrières. Il demande donc que chacun des périmètres autorisés soit recouvert de la trame exploitation de carrière et que la trame zone humide qui n'a pas d'existence physique soit supprimée.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le périmètre de la trame carrière sera vérifié dans le zonage graphique.

Appréciation de la commission d'enquête :

On se demande pourquoi la trame « carrière » figurant au PLU en vigueur n'a pas été reportée sur le PLUi. Il faudra en outre reclasser la zone A en zone N puisque le règlement de la zone A interdit les carrières à moins que le règlement de la zone A soit modifié.

Observation n°20 :

A Montoisson, la société Cheval Granulats constate que la zone de recherche et d'exploitation de carrière ne couvre pas l'intégralité de l'autorisation actuelle, ni le projet d'extension en cours (plans fournis).

Eléments de réponse de la CCVD :

Les modifications demandées seront apportées

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse favorable de la CCVD.

Observation n°21 :

A Montoisson, le président des Sablières Vignal souhaite la rectification d'une erreur concernant la carrière de la société. Ni le périmètre d'exploitation autorisé, ni le périmètre d'extension projeté ne figurent sur le règlement graphique. En outre, il demande le classement du périmètre (autorisé et projeté) en zone N afin de permettre la poursuite de l'exploitation, ou une modification du règlement.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Les modifications demandées seront apportées](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse favorable de la CCVD.

4.7 Disponibilité de la ressource en eau

Observation n°22 :

M. Malet constate que les ressources en eau potable ne permettent pas de réaliser les objectifs de construction d'habitations nouvelles prévus au PLUi. M. Deshayes, élu à Mornans, considère que le projet de PLUi ne tient pas compte des limites des ressources en eau par rapport à l'objectif d'augmentation de la population et de l'urbanisation en conséquence. M. Delpy a déposé une contribution argumentée qui s'appuie sur l'avis défavorable de l'AE et de la DDT concernant l'insuffisante prise en compte par le PLUi des études sur la disponibilité de la ressource en eau sur le territoire ; les études ne sont pas terminées de l'avis même de la CCVD et pourtant le PLUi est arrêté ; le PLUi arrive trop tôt, à marche forcée, pour respecter les échéances électorales ; il déplore que la permanence de la commission d'enquête soit programmée avant la réunion publique le 9 juillet à Beaufort pour exposer les premiers résultats de l'étude sur l'eau de la Gervanne.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Compatibilité du projet avec la ressource /cf. Réponse PPA n°26](#)

[Le PLUi, en ayant la même trajectoire de croissance démographique que le SCoT et le territoire menant les études liées à la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable, telles que préconisées par l'étude Bilan besoins ressources en eau potable sur de le territoire du SCoT de la Drôme aval – BRL 2022, confirme la compatibilité entre les deux documents quant à la prise en compte de la ressource en eau pour en garantir la sécurisation.](#)

[Le maire de Mornans indique que la commune est suffisante en eau potable, du fait de sa connexion avec le réseau de la communauté de communes de Bourdeaux, en plus d'un captage dans le territoire communal.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Bien que la CCVD conforte sa position en soulignant que le projet de PLUi suit la même trajectoire de croissance démographique que celle du SCoT, la question de la disponibilité de la ressource en eau du territoire au moment même de l'approbation du PLUi se pose.

Il est à noter que le comité de vigilance « Gervanne en danger », qui avait organisé des manifestations et lancé une pétition face aux menaces qu'il ressentait à l'occasion des études menées par le Syndicat mixte de la rivière Drôme sur le potentiel du kartz de la Gervanne, n'a pas déposé d'observation en son nom durant l'enquête publique.

Observation n°23 :

M. Lombard attire l'attention sur la fragilité de karst de la Gervanne qui doit être protégé ; il souhaite que soient prises en compte les réserves émises dans l'avis du préfet.

Eléments de réponse de la CCVD :

Karst Gervanne/ cf. Réponse PPA n°28

D'une manière générale, on constate une baisse significative des prélèvements depuis 2018, limitant en 2023 à un dépassement de 9% des volumes prélevables à l'étiage soit 170 000 m³ (pour rappel +42% en 2016).

Sur le Karst de la Gervanne : Des mesures complémentaires sont à mener pour définir, en autres, la profondeur du réservoir, clarifier son homogénéité, les zones d'apport et identifier les pertes pouvant alimenter les eaux superficielles.

A l'issue de l'étude, un nouveau schéma de mobilisation des eaux sera proposé anticipant les impacts du changement climatique et respectant le bon état écologique des eaux superficielles.

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse de la CCVD met en avant les efforts d'économie d'eau. Toutefois, la connaissance des possibilités de mobilisation des ressources nouvelles, en attente du résultat des études en cours, ne semble pas assez avancée pour s'assurer de l'adéquation avec les besoins qui seront issus de l'urbanisation prévue au PLUi.

Il convient aussi de prendre en compte le fait qu'une éventuelle nouvelle mobilisation de ressource en eau pourrait se faire au détriment du milieu naturel, au-delà des besoins humains.

Observation n°24 :

Le maire de Cobonne indique que la commune est largement suffisante en eau potable, du fait de son captage sur une parcelle à Gigors-et-Lozeron, en plus d'un captage dans le territoire communal.

Eléments de réponse de la CCVD :

Sans remarque.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il convient aussi de prendre en compte le fait qu'une éventuelle nouvelle mobilisation de ressource en eau pourrait se faire au détriment du milieu naturel, au-delà des besoins humains.

Observation n°25 :

A Eygluy-Escoulin, Mme Barthélémy estime que le risque de saturation en consommation d'eau courante serait évident en cas de nouvelles constructions et émet donc un avis défavorable à d'éventuels projets de construction.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire indique qu'il n'a pas tenu ces propos et précise qu'il y aurait un problème en ressource d'eau et un manque d'infrastructures, uniquement sur Eygluy, si de nouvelles constructions étaient ajoutées.

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD ne répond pas directement à la remarque de Mme Barthélémy, résidente à Eygluy-Escoulin, et non pas maire de cette commune. La commission d'enquête prend acte de la remarque du maire concernant les obstacles à l'urbanisation d'Eygluy.

Observation n°26 :

A Eygluy-Escoulin, M. Dufour et M. Delabouteillere considèrent que le nombre de logements prévus sur l'OAP Col de Véraut est trop important par rapport aux disponibilités en eau potable sur la commune. M. Dufour considère de même que le nombre de logements prévus sur l'OAP La Motte Sud est trop important par rapport à l'eau potable disponible sur la commune.

Éléments de réponse de la CCVD :

Étant présent lors de l'audition avec M. Bruno Dufour et M. Eric Delaboutelliere, le maire d'Eygluy-Escoulin affirme qu'ils n'ont jamais dit qu'il manquait de l'eau pour d'éventuelles constructions au quartier la Motte à l'Escoulin. La remarque du manque d'eau ne concernait que Eygluy.

Appréciation de la commission d'enquête :

La question de la ressource en eau en général sur la commune d'Eygluy-Escoulin a bien été abordée lors de la permanence, avec des appréciations nuancées entre le maire et les deux administrés selon les secteurs, les deux administrés considérant qu'il s'agissait quand même d'une interrogation quant au potentiel d'urbanisation de la commune.

Observation n°27 :

Le maire de Mornans indique que la commune est suffisante en eau potable, du fait de sa connexion avec le réseau de la communauté de communes de Bourdeaux, en plus d'un captage dans le territoire communal.

Éléments de réponse de la CCVD :

Sans remarque.

Appréciation de la commission d'enquête :

idem

4.8 Qualité de l'eau

Observation n°28 :

M. Cotton, maire de Plan-de-Baix, indique que les captages de Rimont et de Sauzy n'ont pas de périmètre de protection, du fait que la DUP est en cours de préparation.

Éléments de réponse de la CCVD :

Le maire précise que la protection du captage sera mise en place ultérieurement.

Appréciation de la commission d'enquête :

L'observation initiale, puis la réponse posent la question, que l'on retrouve dans d'autres observations du public (n°29) et dans les remarques des PPA, de l'adéquation et du phasage entre les projets d'urbanisation et les infrastructures, ici de protection des ressources en eau potable.

4.9 Assainissement, eaux pluviales

Observation n°29 :

Un intervenant anonyme au nom des CITOYENS VIGILANTS alerte sur le dysfonctionnement de plusieurs stations d'épuration sur la CCVD ; il considère que la remise en état des dispositifs de traitement des eaux usées est une priorité avant d'autoriser des constructions nouvelles.

Eléments de réponse de la CCVD :

Du fait de l'ensemble des éléments présentés ci-dessus, le choix est fait par l'intercommunalité de ne pas conditionner le développement de l'urbanisation à la capacité de traitement des stations du territoire.

Appréciation de la commission d'enquête :

Voir appréciation n°28, appliquée ici à la capacité de traitement des eaux usées.

Observation n°30 :

M. Metaud alerte sur le mauvais fonctionnement de la station d'épuration de Montoisson. Il demande que les autorisations d'urbanisme ne soient plus délivrées tant que la nouvelle station d'épuration n'est pas opérationnelle afin de préserver l'état des rivières.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire de Montoisson indique que cette remarque méconnaît l'arrêté préfectoral qui a anticipé le problème. Le travail sur la construction nouvelle station avance normalement.

Appréciation de la commission d'enquête :

Là aussi, le phasage entre le PLUi qui donne des droits à construire à l'issue de son approbation, et la mise en service des équipements nécessaires à cette urbanisation interroge.

Observation n°31 :

Mme Pasquet, ancienne maire de Mornans, déplore l'absence de projet concret sur l'assainissement.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire de Mornans indique que le projet de STEP va bientôt se réaliser.

Appréciation de la commission d'enquête :

Lors de la permanence qui s'est tenue le 15/7/2025, les discussions entre la mairie et l'éventuel vendeur du terrain destiné à une future station d'épuration étaient au point mort ; le propriétaire est venu dire qu'il n'avait pas donné son accord sur le terrain prévu au document graphique du PLUi. On ne peut qu'espérer que le projet de STEP se réalise bientôt, mais aussi s'interroger sur l'adéquation entre la date éventuelle d'entrée en service d'un tel équipement et le projet d'urbanisation.

Observation n°32 :

A Suze, M. Jean-Paul Alloix sollicite un raccordement au réseau d'assainissement du hameau Les Perriers afin de limiter la pollution des eaux et des sols.

Eléments de réponse de la CCVD :

Aucune remarque

Appréciation de la commission d'enquête :

La remarque ne relève pas du PLUi ; toutefois, la CCVD, qui dispose de la compétence « Assainissement » aurait pu répondre à cette observation, ce qu'elle fera peut-être par ailleurs.

4.10 Protection des milieux naturels et des espaces remarquables



Gigors-et-Lozeron depuis le Savel

Observation n°33 :

La Compagnie nationale du Rhône (CNR) demande de faire évoluer le projet de PLUI afin qu'il prenne en compte au niveau du zonage les obligations de la CNR en termes de travaux, de sécurité sur le domaine qui lui est concédé. Elle demande des modifications dans le règlement graphique et écrit faisant apparaître une zone Nf (relative au domaine public fluvial et à la concession du Rhône). Elle demande que les trames vertes et bleues, les ripisylves ainsi que les EBC n'entravent pas l'exécution des missions de la CNR. Enfin, elle demande sur quel fondement juridique le PLUi imposerait en cas de destruction de mesures compensatoires en zone humide une compensation de 200 %.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Les remarques de la CNR concernant les espaces boisés et les zones humides seront prises en compte.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse partiellement favorable de la CCVD.

Observation n°34 :

M. Rigaud demande que les réseaux secs soient enterrés et non pas aériens afin de préserver l'environnement et la biodiversité.

Eléments de réponse de la CCVD :

[La dissimulation des réseaux secs ne relève pas du PLUi.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas d'observation

Observation n°35 :

A Grâne, la société BERNARD ROYAL DAUPHINE SAS sollicite le retrait de la zone d'espace boisé classé de la parcelle AH 119 et de la portion sud (800 m²) de la parcelle AH 120 qu'elle a acquise récemment. En effet, ces parcelles sont imperméabilisées et non boisées. Sur ces parcelles, il est prévu la réalisation d'ouvrages indispensables faisant l'objet de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale n° 26-2025-050 du 2 avril 2025. La commune souhaite corriger cette erreur : la portion de la parcelle AH120 et la parcelle AH119 ne figurent pas dans la zone d'Espace Boisé Classé.

Eléments de réponse de la CCVD :

La commune souhaite corriger cette erreur : la portion de la parcelle AH120 et la parcelle AH119 ne figurent pas dans la zone d'Espace Boisé Classé.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse positive de la CCVD.

Observation n°36 :

M. Lecharme demande que tous les EBC du PLU d'Allex soient repris tels quels dans le PLUi.

Eléments de réponse de la CCVD :

La commune appuie cette demande et souhaite que l'ensemble des EBC présents dans l'actuel PLU soient repris dans le PLUi.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission n'a pas d'objection même si le zonage EBC peut présenter parfois plus d'inconvénients que d'autres moyens réglementaires de protection.

Observation n°37 :

A Chabrillan, M. Hervé Ponce (parcelle 0025) ne comprend pas pourquoi une partie de sa parcelle sur laquelle il a planté des arbres est classée en jardin contrairement aux parcelles avoisinantes elles aussi plantées d'arbres. Il n'accepte pas les contraintes liées à ce classement.

Eléments de réponse de la CCVD :

La proposition de la commune est de retirer l'inscription en bois classé du haut de la parcelle ZB25 qui avait été demandé, suite à une erreur de transcription en Jardin.

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse de la commune ne semble pas répondre à la problématique de M. Ponce qui ne comprend pas pourquoi sa parcelle bénéficie d'un classement spécifique et qui ne souhaite pas que cela constitue pour lui une contrainte.

Observation n°38 :

A Loriol-sur-Drôme, M. Paul Barbier (association du musée de la Bible) ne comprend pas pourquoi les terrains qui avaient été acquis pour l'implantation du musée (projet maintenant abandonné) font l'objet d'une prescription de paysage à protéger. Il estime que cette prescription, qui entraîne un lourd préjudice financier, est non justifiée et discriminatoire. Il demande que le coefficient de non imperméabilisation soit ramené de 80 % à 40 % (dossier remis).

Eléments de réponse de la CCVD :

Le coefficient d'imperméabilisation ne peut être réduit pour une seule parcelle. Le maire ne souhaite apporter aucune modification.

Appréciation de la commission d'enquête :

Cette réponse n'apporte à l'intervenant aucune justification de la prescription de patrimoine paysager à protéger.

Le règlement indique que la liste du patrimoine paysager à préserver est en annexe au PLU et que chaque élément est repéré graphiquement. Les parcelles mentionnées par l'intervenant sont effectivement repérées sur le règlement graphique par une trame « bosquets et parcs publics » (ce qui peut prêter à confusion puisqu'il s'agit de parcelles privées selon l'intervenant). Mais aucune liste de ce type de patrimoine paysager n'apparaît en annexe. Il y aurait donc lieu de remettre les dispositions de l'article 1 D du titre II du règlement en accord avec le contenu des annexes.

Observation n°39 :

A Mirmande, M. Alhyane, nouveau propriétaire du camping PORTE DE PROVENCE (anciennement la Poche), souhaite avoir des explications sur la zone naturelle "Espace Remarquable à Protéger" sur ses parcelles n° 445, 447 et 448. Sur le PLU actuel, cette zone ne figure pas. Il souhaite savoir quelles en sont les contraintes.

Eléments de réponse de la CCVD :

Ces « pelouses sèches » effectivement nouvellement repérées se situent en zone N et leur existence semble n'ajouter aucune contrainte (cf. règlement écrit).

Appréciation de la commission d'enquête :

L'intervenant a ainsi une réponse à sa question. La commission note que cette qualification de « pelouses sèches » en zone N n'ajoute aucune contrainte particulière aux parcelles concernées.

Observation n°40 :

A Montoisson, sur la parcelle AC 203 chemin des Serres, MM Alain et Marc Perrot ont un projet de division parcellaire en 4 lots (CU valide jusqu'en septembre 2026) ; ils viennent de découvrir la présence le long de leur parcelle d'une bande classée en espace remarquable à protéger et en demandent le déplacement. M. Thierry Manvieux et M. et Mme Torra insistent pour que la bande d'espace remarquable à protéger en bordure de cette parcelle soit bien respectée. M. et Mme Laffont, voisins de la parcelle AC 203, souhaitent fortement le maintien du couloir écologique pour le passage de la faune en bordure de la parcelle AC 203. MM. Sahy et Liabeuf demandent que soit respecté le couloir écologique. Le Maire demande de décaler sur la limite est de la parcelle AC 203 l'Espace Remarquable à Protéger (couloir écologique).

Eléments de réponse de la CCVD :

Les observations de la commune demandant le retraçage correct du couloir sont en accord avec ces observations de bon sens des riverains. Le respect de ce qui sera écrit dans le règlement va de soi, de même que les conséquences que cela implique lors des dépôts de permis à venir.

Nous appliquerons un sursis à statuer dans l'attente.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse qui maintient le couloir écologique (classé en espace remarquable à protéger) comme le souhaitent les riverains tout en le déplaçant légèrement comme le souhaitent les propriétaires.

Observation n°41 :

Le maire de Montoisson constate une incohérence au niveau du zonage de la parcelle ZK 302 à la fois en zone constructible et en zone humide.

Eléments de réponse de la CCVD :

Supprimer la zone serait en conflit avec les autorisations ayant reçu un avis favorable du préfet. Le maire maintient que du point de vue de l'urbanisme, c'est une anomalie, mais on s'aligne sur les décisions récentes des services instructeurs de la DDT.

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas d'observations.

Observation n°42 :

A Soyans, M. Magnet constate que des zones protégées apparaissent sur le plan de zonage sans que leur périmètre soit justifié dans la partie écrite du PLU.

Eléments de réponse de la CCVD :

Madame le Maire précise que le zonage Ap n'a pas changé, il correspond aux zones définies dans le PADD du PLU de Soyans en 2020.

Appréciation de la commission d'enquête :

L'observation de l'intervenant reste sans réponse. Le PLUi ne donne aucune justification précise du zonage Ap sur la commune de Soyans comme sur les autres communes.

Observation n°43 :

A Mirmande, les propriétaires occupants du hameau de Platet ne souhaitent pas le classement du hameau dans le Site Patrimonial Remarquable. Ils ont à coeur d'entretenir au mieux leur hameau mais redoutent que le classement en SPR entraîne pour eux des contraintes qu'ils ne seront pas en mesure de respecter (contruction en pierres, développement d'activités nouvelles...).

Eléments de réponse de la CCVD :

L'approbation du SPR est indépendante de celle du PLUi. Une fois approuvé, il s'imposera au PLUi. La commune insiste sur le fait que, si une remarque sur le SPR est hors sujet dans le cadre de l'enquête publique PLUi, le seul PLUi ne pourra répondre aux enjeux de la conservation patrimoniale du hameau de Platet.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête ne peut qu'inviter les propriétaires occupants du hameau de Platet à participer à la concertation sur le projet de révision du SPR de Mirmande ainsi qu'à l'enquête publique qui suivra sur ce projet.

Observation n°44 :

A Chabrillan, Mme Seiler demande de faire apparaître dans le règlement graphique 5 éléments : la stèle Almorici sur la départementale, la croix sur la montée de la Calade, un cône de vue vers l'Ardèche au stade, un cône de vue OAP village, un arbre remarquable "le Saule Tortueux" impasse des Squares.

Eléments de réponse de la CCVD :

Ces points seront intégrés.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse positive de la CCVD.

4.11 Risques

Observation n°45 :

M. Verda se plaint que les aléas inondation ne figurent pas dans le plan de zonage du PLUi contrairement au PLU précédent d'Allex. Il demande que les cotes de référence apparaissent.

Eléments de réponse de la CCVD :

La commune entreprend des démarches auprès de l'Etat afin que le zonage de ce risque inondation soit affiné sur le secteur, et que des cotes de référence puissent être définies.

Appréciation de la commission d'enquête :

Si le risque d'inondation est avéré aux yeux de la commune, il serait préférable que l'aléa figure au plan de zonage quitte à le modifier plus tard lorsqu'il aura été affiné par l'Etat.

Observation n°46 :

Mme Sylvie Laurie regrette que les zones à risque (glissement de terrain, notamment) mentionnées au plan de zonage du PLU en vigueur au Poët-Célard ne figurent pas sur le règlement graphique du PLUi.

Eléments de réponse de la CCVD :

Pas de réponse.

Appréciation de la commission d'enquête :

Si le risque est reconnu par la commune, il serait préférable que l'aléa figure au plan de zonage quitte à le modifier plus tard lorsqu'il aura été affiné par l'Etat.

Observation n°47 :

M. Cotton, maire de Plan-de-Baix demande des précisions sur le risque BESIAS pollution des sols identifié dans le dossier.

Eléments de réponse de la CCVD :

Il s'agit d'une base de données qui répertorie tous les anciens sites industriels et activités polluants : Il s'agit d'un ancien transformateur EDF qui n'est plus en activité.

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse est donnée.

4.12 Energie

Observation n°48 :

A Allex, M. Chazel demande que sa parcelle ZA 47 de 11 000 m², qui est une ancienne carrière et qui n'a aucune valeur agricole bien qu'en zone A, puisse accueillir une installation photovoltaïque au sol.

Eléments de réponse de la CCVD :

La Commune souhaite inscrire ce projet dans le cadre des zones d'accélération pour le développement des énergies renouvelables (ZAER) dont la concertation publique est actuellement en cours sur la Commune. Pour être réalisable ce projet nécessitera une prochaine modification du PLUi.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission constate que le PLUi ne régit pas l'agrivoltaïsme, laissant ainsi un flou dans l'interprétation du règlement pour ce type de projet. L'avis du SMCOT sur le sujet (observation PPA n°43), émet une réserve au sujet de l'agrivoltaïsme qui est encadré par le SCOT mais qui n'est pas évoqué dans le règlement du PLUi, et il observe que le PLUi ne prévoit pas de secteur de performance énergétique renforcée.

Observation n°49 :

M. Julien Barbier a un projet agriphotovoltaïque à Autichamp. Ses terres agricoles sont situées dans la zone de protection rapprochée du captage Chaffoix ce qui motive un avis défavorable de la CDPENAF. Il demande comment faire évoluer le projet.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le sujet a été débattu en conseil municipal. Le terrain étant en forte pente et craignant l'érosion, l'avis du conseil municipal est favorable si

- L'activité agricole est maintenue, attention au risque de surpâturage
- L'installation est démontable, et ne laisse pas de résidus bâtis après (sans fondations).

Le photovoltaïque au sol étant interdit par le SCoT en zone A, il faudra créer un zonage spécifique : NPV par exemple.

Appréciation de la commission d'enquête :

De même que pour l'appréciation apportée à l'observation précédente, la commission constate l'absence de règle relative à l'agrivoltaïsme et le risque que cela comporte.

Observation n°50 :

A Chabrillan, M. Pierre Fabre souhaite que l'interdiction de mettre des panneaux solaires sur les toits imposée par les Bâtiments de France (site classé) soit assouplie.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire trouve cette remarque tout à fait légitime.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission s'étonne que la réponse de la CCVD se limite à relayer celle du maire de la commune. Un éventuel assouplissement des règles de protection des sites classés passe par des procédures spécifiques, hors PLU. Il serait intéressant de savoir si la CCVD envisage de s'engager dans de telles démarches.

Observation n°51 :

A Grâne, Mme Moindrot représentant la société Statkraft de Lyon a un projet d'implantation de photovoltaïques sur les parcelles M 121 120 184 185 119 214 127 129 126 128 132. Le permis de construire a été refusé. Elle souhaite qu'un zonage spécifique soit porté sur ces parcelles pour permettre l'implantation et sollicite le classement en zone N PV au lieu de A. M. BRIAND Denis est le propriétaire des parcelles et sollicite un changement de zonage afin de rendre possible le projet : zone d'accélération

ou zonage NPV. M. Julien Barbier formule la même demande car il est impliqué dans le projet en tant qu'agriculteur exploitant les terrains.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le photovoltaïque au sol étant interdit par le SCoT en zone A, il faudra effectivement créer un zonage spécifique : NPV par exemple. La commune et l'intercommunalité sont favorables à ce projet.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission considère que la création d'un nouveau zonage, après l'enquête publique, permettant des installations photovoltaïques dans des secteurs présentés durant l'enquête comme étant classé en A est un changement majeur des règles. Une procédure spécifique, avec à nouveau une enquête publique serait nécessaire, compte-tenu de l'importance des enjeux que représentent ces projets et leur impact potentiel sur l'environnement et les paysages.

4.13 Règlement écrit

Observation n°52 :

M. Rigaud demande que tous les agriculteurs puissent construire leur maison d'habitation en zone A.

Eléments de réponse de la CCVD :

A l'instruction du permis, la DDT agri autorise exceptionnellement la construction des maisons pour les agriculteurs, sous certaines conditions.

Appréciation de la commission d'enquête :

La construction de logements en zone agricole ne peut avoir qu'un caractère dérogatoire et donc être très limitée. Ainsi, le règlement du PLUi autorise, en zone A, la construction de nouveaux logements à vocation d'habitation pour l'exploitant agricole à condition qu'elle soit justifiée par la nécessité d'une présence humaine et que la surface totale soit de 250 m² maximum, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à la condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone.

Les conditions favorables à l'octroi d'autorisation de logement pour les agriculteurs mériteraient d'être mieux communiquées, ainsi que leurs justifications, en lien avec les risques de conflits d'usage et la consommation de terres agricoles, notamment.

Observation n°53 :

A Allex, M. et Mme Borlowski (parcelle ZK72 en zone A) demandent à pouvoir construire un abri pour un camping-car accolé à leur maison et en limite séparative, ce qui a été refusé par le passé.

Eléments de réponse de la CCVD :

La réalisation d'un tel projet sera possible selon les conditions définies dans le règlement de la zone agricole (cf. article A2 page 157).

Appréciation de la commission d'enquête :

Le règlement du projet de PLUi comporte (page 158) un schéma très utile pour tenter de clarifier les possibilités de construire des annexes à l'habitation, accolées ou non accolées. La commission note cependant que des personnes publiques ont demandé une réduction des possibilités de construction et que le règlement de la zone A va donc évoluer.

Observation n°54 :

A Autichamp, M. Philippe Giraud, ancien maire de la commune, souhaite vivement que les éventuelles constructions neuves aux abords du village utilisent des matériaux traditionnels (pierres et tuiles romaines) afin de respecter l'harmonie du village qui est restauré avec beaucoup de soin depuis 30 ans.

Eléments de réponse de la CCVD :

La commune précise que l'avis ABF permettra de faire des prescriptions.

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD propose donc de s'en remettre à l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour assurer l'harmonie des constructions aux abords du village.

Observation n°55 :

A Cliousclat, M. et Mme Bouix, qui habitent sur la parcelle ZE143 en zone N à Cliousclat en limite de Loriol-sur-Drôme n'ont actuellement pas d'autre accès possible que d'utiliser une servitude de passage sur un terrain privé à Loriol. Ils demandent si les dispositions du PLUi seront compatibles avec la création d'un accès côté Cliousclat à travers leurs parcelles ZE95, ZE98 et ZE165 qui traversent les zones A et N ainsi qu'un espace remarquable à protéger.

Eléments de réponse de la CCVD :

La commune est favorable à la création d'un nouvel accès. Cependant, comme le terrain n'est pas enclavé, la création d'un nouvel accès pour desservir une habitation ne relève pas des exceptions autorisées en zone A et N (article L151-11, L151-12).

Appréciation de la commission d'enquête :

Donc, la réponse à la question des intervenants est négative puisqu'il existe déjà un accès.

Observation n°56 :

A Eygluy-Escoulin, M. Delabouteillere demande qu'il soit possible de construire un garage en zone agricole.

Eléments de réponse de la CCVD :

La construction d'un garage est possible en zone agricole, à condition d'être situé à 20 m de l'habitation principale.

Appréciation de la commission d'enquête :

Le règlement du projet de PLUi comporte (page 158) un schéma très utile pour tenter de clarifier les possibilités de construire des annexes à l'habitation, accolées ou non accolées. Ce schéma risque toutefois d'évoluer, une modification des règles prévues étant demandée par des personnes publiques.

Observation n°57 :

A Gigors-et-Lozeron, M. Costa, propriétaire d'un ancien poulailler au lieu-dit Vieille Vignes, parcelles 286 et 287, demande s'il est possible de végétaliser tout ou partie du toit de ce bâtiment.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire précise qu'à ce jour et depuis plus de 20 ans, il n'y a aucune utilisation agricole du bâti ou de tout autre activité. Il s'agit d'un poulailler dans état délabré (toit amianté qui se désagrège). Aucune végétalisation n'est possible, ni aucun changement de destination.

Appréciation de la commission d'enquête :

Bien que le bâtiment soit inutilisé depuis longtemps, la commission s'interroge sur une réponse aussi lapidaire, qui ne porte pas sur la question posée. Voir observation n°77.

Observation n°58 :

A Livron-sur-Drôme, M. Laville Levin demande qu'il lui soit possible de sortir directement de sa parcelle 11 rue des Cévennes sur la voie qui la jouxte et qui est en cul-de-sac.

Éléments de réponse de la CCVD :

La famille a été rencontrée sur le sujet dans le cadre du projet de construction. La requête n'a pu être retenue. La commune est défavorable.

Appréciation de la commission d'enquête :

Cette question, semble-t-il, ne concerne pas le PLUi mais est une affaire de permis de voirie de compétence communale.

Observation n°59 :

A Livron-sur-Drôme, M. Laville Levin, pour l'impasse des Muriers, demande si le règlement pourrait autoriser la construction d'un mur plein de 2m de haut, comme cela existe pour toutes les parcelles à l'entour, et non pas une clôture grillagée sur un muret de 0,60m maximum de haut, comme prévu au règlement du PLUi.

Éléments de réponse de la CCVD :

Les dispositions réglementaires sont édictées dans le cadre de l'intérêt général et doivent être respectées. La hauteur maximale du mur bahut sera en effet de 0,60 m. Toutefois, à la différence du PLU en vigueur, la pose d'un brise-vue sera désormais possible une fois le PLUi applicable.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVD.

Observation n°60 :

Mme Chupin Vavrille habitant route de Bourdeaux à Saoû souhaite savoir s'il est possible de faire des toits végétalisés et de poser des panneaux photovoltaïques sur les toitures.

Éléments de réponse de la CCVD :

La mairie est favorable à cette demande. Mais la réponse appartient à l'Architecte des bâtiments de France pour ce qui concerne les zones impactées par les 2 monuments historiques (Beffroi, Château de Lastic).

Appréciation de la commission d'enquête :

Les toits végétalisés et les panneaux photovoltaïques sur les toitures sont, de façon générale, admis par le règlement du PLUi dans certaines conditions. Mais à l'intérieur des périmètres des servitudes liées aux périmètres de protection de monuments historiques, des règles particulières s'appliquent.

Observation n°61 :

L'association Les Amis de Mirmande demande que le SPR de Mirmande soit pris en compte dans le PLUi. Elle souligne l'intérêt de permettre des changements de destination qui favorisent la réhabilitation du bâti existant. Et émet des remarques sur le photovoltaïque : rédaction vague du règlement en A et N :

L'interdiction au sol ne permet pas des projets qui pourraient être bien intégrés à proximité de bâtiments existants ; l'impact des panneaux sur les toits donne un mitage du paysage.

Eléments de réponse de la CCVD :

[La commune estime qu'une évolution du règlement en ce sens serait utile.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Le site patrimonial remarquable (SPR) à Mirmande (ainsi qu'à Loriol-sur-Drôme et à Livron-sur-Drôme) constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUi. Le règlement de la zone UC du PLUi indique qu'au sein du périmètre du SPR, il faut également se reporter au règlement du SPR et qu'en cas de règles contradictoires entre le PLUi et le SPR, la plus contraignante sera celle qui prévaudra. Le SPR est donc pris en compte dans le PLUi. Le PLUi n'aura pas à être modifié lorsque le SPR aura été révisé.

Concernant le photovoltaïque, le règlement en zones A et N paraît assez clair : le photovoltaïque en toiture est autorisé à condition d'être parfaitement intégré à l'architecture des constructions, les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits (sauf dans les zones d'accélération de la production d'énergie renouvelable lorsque celles-ci seront définies). En revanche, le règlement ne parle pas de formes intermédiaires que peut prendre l'agrivoltaïsme.

Observation n°62 :

A Eurre, M. Patrick Maurin souhaite que l'on puisse peindre les toits en blanc afin de réduire l'impact de la chaleur l'été sur les habitations.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Pas de réponse](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Le règlement indique que la couverture, la forme et la couleur des toitures sont choisies en cohérence avec les toitures environnantes. Les couvertures en matériaux réfléchissants ou brillants sont interdites. Le bac acier de couleur claire est préconisé pour les bâtiments économiques. Les possibilités de peindre en blanc les toitures sont donc très limitées dans le PLUi qui donne la priorité à la cohérence architecturale des villages.

Observation n°63 :

A Saoû, un intervenant anonyme demande s'il sera toujours possible avec le PLUi de végétaliser la toiture de sa maison (permis accordé en 2014, construction en 2018). Il demande en outre s'il sera possible avec le PLUi de remplacer la couverture de sa pergola validée au PC initial par des panneaux photovoltaïques pour une surface d'environ 18 m².

Eléments de réponse de la CCVD :

[La réponse appartient à l'Architecte des bâtiments de France pour ce qui concerne les zones impactées par les 2 monuments historiques \(Beffroi, Château de Lastic\). Ces demandes devront faire l'objet d'une autorisation de construire \(PC ou DP\).](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Les toits végétalisés et les panneaux photovoltaïques sur les toitures sont, de façon générale, admis par le règlement du PLUi dans certaines conditions. Mais à l'intérieur des périmètres des servitudes liées aux périmètres de protection de monuments historiques, des règles particulières s'appliquent.

Observation n°64 :

A Vaunaveys-la-Rochette, Mme Aubert propose, pour garantir une cohérence architecturale et éviter une urbanisation dénaturante du village, que toute nouvelle construction ou rénovation importante soient soumises à des contraintes esthétiques, par exemple : l'imposition de teintes traditionnelles pour les toitures (tuiles canal de couleur ocre ou rouge brun), des prescriptions sur les couleurs de crépi en façade en harmonie avec les bâtiments anciens du village, l'encouragement ou l'obligation d'utiliser des enduits à la chaux ou des crépis imitant la pierre pour renforcer l'intégration dans le paysage bâti.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire ne souhaite apporter aucune modification au règlement pour l'instant.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note que les règles prévues dans le projet de PLUi ne sont pas exemptes de contraintes esthétiques : toutes les nouvelles façades visibles doivent par leurs proportions, leurs matériaux, colorations et modénatures éventuelles, s'harmoniser avec le paysage et le tissu urbain environnant ainsi qu'avec le style architectural du bâtiment. De même, la couverture, la forme et la couleur des toitures sont choisies en cohérence avec les toitures environnantes.

Ces dispositions du PLUi ainsi que celles qui les complètent paraissent suffisantes pour que, lors de l'instruction des demandes d'autorisation de construire, les modifications des projets allant dans le sens de l'intervention puissent être le cas échéant demandées par la commune.

4.14 Zonage

Observation n°65 :

A Autichamp, M. Charpe est opposé à la création d'un chemin tracé en rouge dans son jardin (parcelle B273) attenant à la maison (B274).

Eléments de réponse de la CCVD :

Il s'agit d'une erreur. Aucun chemin n'est envisagé sur ces parcelles.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note que le tracé figurant en rouge sur le règlement graphique va être supprimé.

Observation n°66 :

A Beaufort-sur-Gervanne, MM. Jay et Malet considèrent comme aberrant le fait que la zone des Aires, au nord du village, ne soit pas constructible, alors même qu'il s'agit d'un hameau avec de nombreuses constructions individuelles et artisanales. Ils citent le cas d'une personne y ayant acheté une parcelle alors qu'elle était constructible et qu'ensuite celle-ci ne l'a plus été, avec l'obligation d'un dédommagement par la commune de 60 000€.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire précise que PLU ayant été abrogé, le RNU s'applique. Le permis de construire pour une habitation aux Aires, déposé deux fois sous le mandat précédent, a été refusé par l'État au titre de la loi montagne. Un jugement au tribunal administratif a confirmé ce refus. Les propriétaires ont déposé un recours contre la commune. Ce refus est un exemple de l'évolution législative restreignant la constructibilité et domageable pour la commune.

Appréciation de la commission d'enquête :
La commission prend acte de la réponse.

Observation n°67 :

A Beaufort-sur-Gervanne , M. Chardonnet, 19 chemin du Colombier, demande où est dans sa parcelle la limite entre la zone UR et la zone A.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Le propriétaire a été rencontré. Les précisions sur le tracé seront accessibles sur Géoportail.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse qui indique que le demandeur a été renseigné.

Observation n°68 :

A Cliousclat, M. et Mme Gontard demandent à pouvoir installer un logement mobile sur leur parcelle AC38 en zone N en limite du village au nord.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Les règles du PLUi sont à appliquer.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse est donc négative.

Observation n°69 :

A Cobonne, le maire constate que la zone Np, à l'ouest de la commune, est bordée par une zone N côté Vaunaveys-La-Rochette et que la zone A le long de la Sye est transformée en zone Ap côté Gigors-et-Lozeron.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Le zonage A/AP, N/NP a été positionné selon la demande des élus. Des harmonisations sont certainement possibles.](#)

[Le maire de Cobonne précise que cette information est issue d'un échange informel avec M le Commissaire Enquêteur en Mairie lors de l'ouverture des documents du PLUi. Il ne pensait pas/souhaité pas qu'elle soit retranscrite en tant qu'observation.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

L'observation du maire était pertinente et méritait d'être mentionnée, comme l'ont fait d'autres élus sur le même sujet. Il est bien que la nécessité d'harmonisation du zonage d'une commune à l'autre ait été prise en compte par la CCVD.

Observation n°70 :

A Divajeu, Mme Durrieu qui a depuis 5 ans une activité d'élevage de chevaux et de tourisme équestre au quartier de Serre des Ubacs / Pieberard demande que les terres, prairies et bois (environ 10 ha) qu'elle utilise pour son exploitation agricole soient reclassées de la zone N à la zone A.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Monsieur Le Maire est favorable. Il semble que la chambre d'agriculture a émis un avis favorable pour le passage de la zone N à la zone A.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission constate l'absence d'objection à la modification proposée qui est effectivement soutenue par la chambre d'agriculture.

Observation n°71 :

A Eurre, M. Marquis, concernant la zone UR1 quartier PARRA, indique qu'une parcelle sur cette zone n'est pas construite. Il ne souhaite pas y voir de construction afin de préserver le paysage, ou alors en limiter la hauteur.

Éléments de réponse de la CCVD :

Le maire maintient le zonage tel quel mais souhaite modifier le règlement écrit de la zone UR1 quartier PARA, en réduisant la hauteur des nouvelles constructions à R+2 maximum.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note la modification du règlement proposée par la mairie visant à limiter la hauteur à R+2 sur ladite zone.

Observation n°72 :

A Eygluy-Escoulin, MhLesaffre estime déraisonnable d'envisager 3 nouvelles constructions sur le village d'Eygluy. Avec ces 3 maisons, la population du village serait presque doublée. L'éloignement de toutes les infrastructures nécessaires à la vie quotidienne multipliera les transports des familles. En été, la population locale s'élargit avec la présence des résidents secondaires et des touristes mais la ressource en eau est aléatoire et peut se tarir.

Éléments de réponse de la CCVD :

Le maire n'a rien à ajouter à la remarque sur la construction de 3 nouvelles constructions sur le village d'Eygluy.

Appréciation de la commission d'enquête :

Voir les appréciations n°25 et 26.

Observation n°73 :

A Eygluy-Escoulin, M. Defforge relève l'incohérence qu'il y aurait à construire trois maisons sur un espace aussi petit à hauteur de la montée du Vérault. Le village est potentiellement en absence critique d'eau, n'ayant qu'une seule source qui s'appauvrit d'année en année. D'autre part, aller créer une telle promiscuité d'habitations s'opposerait au simple bon sens en termes de minimum de qualité de vie. Par ailleurs, il estime qu'il faut reconsidérer les limites imposées sur L'Escoulin pour ne pas remettre radicalement en cause les économies locales.

Éléments de réponse de la CCVD :

Le maire n'a rien à ajouter à la remarque sur la construction de 3 nouvelles constructions sur le village d'Eygluy.

Appréciation de la commission d'enquête :

Voir les appréciations n°25 et 26.

Observation n°74 :

A Félines-sur-Rimandoule, M. Jeremy Benoit cultive des parcelles actuellement classées N. Il demande le passage en zone A des parcelles suivantes : A097-A069-B050-B051-B052-B0254

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire accède à la demande de changement des parcelles de N vers A. pour ces parcelles qui ont bien un usage agricole.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission constate qu'il n'y a pas d'objection à la modification proposée.

Observation n°75 :

A Félines-sur-Rimandoule, M. Etienne Planel sollicite un changement de zonage pour ses parcelles classées en N alors qu'elles sont exploitées et déclarées à la PAC comme telles. Liste des parcelles concernées : A 177 178 180 181 182 183 184 186 187 188 299 300 301 303 304 305 306 307 309 310 312 365.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire accède à la demande de changement des parcelles de N vers A. pour ces parcelles qui ont bien un usage agricole.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission constate qu'il n'y a pas d'objection à la modification proposée.

Observation n°76 :

A Francillon-sur-Roubion, M. Bariller estime qu'il ne convient pas d'ouvrir à l'urbanisation des parcelles au nord ou au nord-ouest du village pour en préserver l'esthétique. Il note que la parcelle 671 classée AUH (OAP rue de l'Eglise) n'est pas contigüe à une autre parcelle construite. Il estime plus logique d'étendre le village vers la montagne.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire ne souhaite pas prendre en compte la remarque sur l'urbanisation des parcelles au nord ou au nord-ouest du village.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note la position du maire.

Observation n°77 :

A Gignors-et-Lozeron, M. Costa, propriétaire d'un ancien poulailler lieu-dit Vieille Vignes, parcelles 286 et 287, classées en zone U, demande qu'elles soient classées en zone A pour pouvoir y aménager les bureaux de son exploitation agricole ainsi que des box pour animaux.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire précise qu'à ce jour et depuis plus de 20 ans, il n'y a aucune utilisation agricole du bâti ou de toute autre activité. Il s'agit d'un poulailler dans état délabré (toit amianté qui se désagrège). Aucune végétalisation n'est possible, ni aucun changement de destination.

Appréciation de la commission d'enquête :

C'est dans le PLU actuel de la commune qu'une partie du poulailler est classé en zone U. Le projet de PLUi classe la totalité de la parcelle portant le poulailler en zone A, avec les possibilités constructives liées à ce classement, notamment pour des activités agricoles.

Observation n°78 :

A Gigors-et-Lozeron, M. et Mme Falk, propriétaire d'un gîte/chambre d'hôte, Le Fournat, souhaite étendre son parking en démolissant une ruine et souhaite pouvoir construire une habitation au-dessus de ce nouveau parking à la place de la ruine.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire précise qu'aucune ruine n'apparaît au niveau cadastral. Il s'agirait donc de réaliser une construction nouvelle ou de la faire reconnaître au niveau du cadastre. Or, une construction nouvelle en zone N n'est pas possible.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse. Il serait toutefois intéressant pour la CCVD et la commune de rencontrer le porteur de projet pour voir avec lui les possibilités exactes de réalisation de son projet.

Observation n°79 :

Au Poët-Célar, M. Biset signale que des constructions récentes n'apparaissent pas sur le plan joint au projet de PLUi.

Eléments de réponse de la CCVD :

La mise à jour du cadastre nécessite du temps.

Appréciation de la commission d'enquête :

Les constructions récentes connues auraient pu être reportées manuellement sur les fonds de carte par la CCVD.

Observation n°80 :

A Livron-sur-Drôme, M. Eloy 520 chemin de Pierre Blanche, constate que le zonage A de sa propriété dans le nouveau PLUi lui permet d'envisager la construction d'un garage, ce qu'il ne pouvait pas faire dans le zonage du PLU actuel

Eléments de réponse de la CCVD :

Effectivement, comme annoncé à l'administré tout au long de la procédure, le PLUi corrige une erreur matérielle grevant son bien. La commune est favorable

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°81 :

A Loriol-sur-Drôme, M. Willy Barbier demande que les parcelles OI213 et OI500 au chemin du Colombier soient déclassées de la zone Ap en zone A de façon à pouvoir y implanter un abri pour stocker du matériel (débrousailluse).

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire ne souhaite apporter aucune modification au zonage.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du maire de la commune.

Observation n°82 :

A Montoisson, M. Barcelo est étonné que les OAP Senioriales et Chemin des Eygats soient localisées en dehors de l'enveloppe urbaine, loin de la maison de santé et des commerces du village. Il estime en outre que le chemin du Bruchet, qui sera utilisée par les nouveaux habitants pour rejoindre le centre, a une largeur insuffisante pour accueillir la circulation supplémentaire.

Eléments de réponse de la CCVD :

Les OAP Sénioriales et Chemin des Eygats seront localisées dans la nouvelle enveloppe urbaine. Elles visent à accueillir des occupants mobiles, soucieux de tranquillité et toutefois intégrés au village. De plus il n'y a pas de disponibilités foncières en centre bourg.

La circulation fera l'objet d'une optimisation compatible avec le projet d'OAP.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note que ces 2 projets se situent en dehors de l'enveloppe urbaine.

La Chambre d'Agriculture (observation PPA n°52) demande à revoir la localisation de cette zone d'habitation AUH « Chemin des Eygats » afin de préserver l'espace agricole et propose comme alternative le prolongement sud de l'OAP « Sénioriales Bruchet » parcelle Z0316. Mais dans sa réponse la CCVD indique que cette modification n'est pas envisageable car la parcelle est inondable.

La commission pointe que ce projet « Chemin des Eygats » prévoit l'implantation de 40 logements et elle s'interroge sur le besoin et la localisation d'un tel projet d'autant que sur Montoisson les projets de construction à terme ou en cours sont déjà très nombreux. En particulier, la densité de l'OAP du Stade pourrait être augmentée (cf. observation n°172).

Observation n°83 :

A Montoisson, M. Faure Alain déplore que le terrain de foot déclassé ne soit pas transformé en espace vert.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire précise que le terrain de foot ne peut pas être déclassé en espace vert car c'est le seul espace susceptible aujourd'hui de permettre à la commune d'améliorer rapidement son offre de logements. Par ailleurs, les espaces verts ne manquent pas dans ce petit village très rural où le foncier à vocation agroalimentaire est important et doit être protégé.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°84 :

A Montoisson, M. Thierry Manvieux, M. et Mme Tora, voisins de la parcelle AC 203 chemin des Serres sur laquelle MM. Perrot ont un projet de construction avec division parcellaire en 4 lots, souhaitent qu'un plan d'aménagement de la parcelle soit élaboré afin de réduire l'impact sur le voisinage (éviter division ultérieure et limitation en hauteur des constructions). M. Jacques Liabeuf s'inquiète de l'extension de l'urbanisation quartier du Serre avec le projet de construction de 4 maisons sur la parcelle

AC 203 : le chemin est étroit, problème de ruissellement des eaux, réseau électrique insuffisant. M. et Mme Prisset Jean-Marc, M. et Mme Laffont Michel, M. Sahy ne souhaitent pas la construction de plus de 4 maisons sur la parcelle, la zone n'est pas adaptée pour une urbanisation dense.

Eléments de réponse de la CCVD :

Monsieur le Maire indique qu'il n'est pas étonnant que ceux qui ont construit récemment s'opposent à ce que d'autres profitent des mêmes avantages. La commune n'a pas eu les moyens d'imposer un plan d'aménagement et n'a pas été soutenue du fait de la décision défavorable du tribunal administratif validant le recours des propriétaires actuels.

L'application du coefficient de pleine terre ne protégera pas le site contre de futures divisions, comme le maire l'avait fait remarquer en réunion de travail, puisque recalculé après chaque division nouvelle.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission s'est entretenue avec le maire concernant l'urbanisation de la parcelle AC 203 chemin des Serres qui soulève une forte opposition parmi des riverains. Le maire a confirmé que la commune était opposée à ce projet mais que sa décision avait été contrée par le tribunal administratif de Lyon suite au recours formulé par les propriétaires. Le maire indique par ailleurs qu'en application du coefficient de pleine terre, des divisions parcellaires ultérieures resteront possibles, ce qui est tout à fait contraire aux souhaits des riverains.

La commission prend acte de cette situation née antérieurement au PLUI.

Observation n°85 :

A Montoisson, M. et Mme Ferland sont opposés au classement de la parcelle ZL35 en zone constructible car c'est en contradiction avec les décisions de 2020/2021 refusant la constructibilité de cette parcelle car cela était incompatible avec les objectifs de préservation des espaces naturels et forestiers. Mme Delanoë émet un avis très défavorable concernant le projet de requalification de la parcelle ZL35 en zone constructible ; la parcelle est un vivier pour la biodiversité et joue un rôle important dans la retenue des eaux pluviales. ; ce projet alimente des inquiétudes concernant l'avenir du quartier ; suite à l'abattage des arbres de la parcelle, le ruissellement ne va-t-il pas inonder les parcelles construites au-dessous ? Elle demande donc un drainage des eaux de ruissellement et d'éventuelles eaux usées. Mme Arnback et M. Arsoneau, propriétaires ZL281, s'opposent au changement de zonage de la parcelle voisine ZL35, précédemment en zone naturelle et qui devait le rester d'après le maire. M. Guichard demande pourquoi la parcelle ZL 35 qui était inconstructible en 2020/2021 car située dans un vaste espace naturel boisé n'est plus aujourd'hui classée en zone naturelle protégée. M. et Mme Bozon, propriétaires de la parcelle cadastrée ZL 35 chemin des Serres, soulignent que la nouvelle classification UR sur la partie basse de la parcelle, zone représentant moins de 20% de la surface totale de cette unité foncière (8 820 m2), leur paraît totalement cohérente avec ce qui existe tout autour ; en effet, dans l'alignement de plus de 300 mètres de cette partie du chemin des Serres, leur parcelle reste la seule non construite.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire constate que suivant la situation des parcelles concernées, les demandes peuvent être assez contradictoires. La constructibilité de cette parcelle est conforme à l'éthique, mais nécessite la prise en compte du chemin privé maintenu historiquement ouvert par les propriétaires privés successifs. Il doit être maintenu et constitue en soi un corridor efficace en faveur de la biodiversité.

La commune ne peut qu'encourager son maintien quitte à le redessiner si les propriétaires s'accordent. La gestion des eaux de ruissellement est à prendre en compte dans les demandes de PC. Il s'agit de ne pas aggraver les anomalies historiques des constructions sous cet aspect...

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission considère que le classement en zone constructible de la partie basse de la parcelle ZL 35 n'est pas incohérent. En effet, le bas de la parcelle se trouve bordé tant à droite qu'à gauche de zones constructibles. L'appréciation sur le chemin figure dans l'observation suivante n° 86.

Observation n°86 :

A Montoisson, Mme Arnbak s'oppose au nouveau tracé du sentier sur les parcelles ZL35 et ZL281 dans son tracé proposé, qui va passer trop près de son habitation, nécessiter l'abattage de 39 chênes, la pose de clôtures, avec un impact sur le paysage, la perte de la tranquillité et un coût pour la collectivité ; elle souhaite de voir préserver des arbres à proximité du sentier qui longe la parcelle ZL 35 ; ce sentier de randonnée pourrait être déplacé en bordure de la parcelle afin de permettre la construction d'une maison au bas de la parcelle qui dans le PLU devient constructible. Un intervenant anonyme déplore le déplacement d'un chemin demandé par la commune et la transformation d'une zone verte en zone constructible. M. et Mme Bozon, propriétaires de la parcelle cadastrée ZL 35 chemin des Serres, acceptent, en limite de parcelle et sur une largeur maximale de 1m20, la conservation d'un sentier naturel piétonnier inclus au PLU permettant uniquement la circulation des promeneurs et randonneurs pédestres et qui contribuera également au libre passage de la faune du coteau de Jupe. Mme Malfay Marie-Odile estime que l'on peut déplacer le chemin piétonnier des Serres qui longe la parcelle ZL 35 alors qu'il existe un autre chemin un peu plus loin. Le maire demande que le chemin doux tracé au milieu de la parcelle ZL 35 soit décalé sur la limite ouest de la parcelle.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire indique que le tracé du chemin privé entre les deux parcelles doit faire l'objet d'une réflexion partagée entre les propriétaires. Ce sentier consacré par l'usage important pour les administrés doit rester ouvert mais c'est à la diligence des propriétaires concernés.

Pour l'instant, sous réserve de la validation par les propriétaires, le maire propose que le chemin doux tracé au milieu de la parcelle ZL 35 soit décalé sur la limite ouest de la parcelle, car c'est celui-ci qui est emprunté par les randonneurs.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note que ce chemin rejoignant le Serre de Jupe est répertorié sur les sites de randonnées et qu'il convient de le maintenir. Elle propose de suivre l'avis de la mairie en le décalant sur la limite ouest de la parcelle après accord des propriétaires.

Observation n°87 :

A Montoisson, M. Bérard s'interroge sur le déclassement du quartier les Bois - Serre-Méan en zone N, alors que les 2 quartiers classés auparavant NB ont été classés en UR. Ces 2 autres quartiers ne sont pas raccordés à la STEP, leur ravinement détruira les voiries et inondera les parties basses, la densification engendrera des difficultés de circulation, la nouvelle population sera loin des services du village, le prix des maisons deviendra exorbitant.

Eléments de réponse de la CCVD :

Pas de remarque.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission ne comprend pas la question puisqu'il n'y a pas de PLU en vigueur à Montoisson.

Observation n°88 :

A Mornans, M. Pasquet préconise la préservation des terrains agricoles alors qu'ils seraient amputés par l'OAP, considère que l'emplacement choisi pour la zone constructible zone AUH (OAP Mairie) n'est pas satisfaisant et propose de le positionner à l'endroit qu'avait proposé la précédente mairie en créant un micro-hameau répondant beaucoup mieux à toutes les exigences en matière d'implantation d'habitation. M. et Mme Athénol constatent qu'il existe beaucoup d'anciens bâtiments agricoles qui pourraient être rénovés en habitation, ce qui serait une alternative à l'ouverture à l'urbanisation des terrains de l'OAP ; ils considèrent que le site retenu est soumis aux risques de gonflements d'argiles et de glissements de terrains, ce qui le rend impropre à la construction ; ils insistent sur la nécessité de préserver les terres agricoles ; aussi, la zone AUH est mal placée ; lors d'un mandat précédent, il était envisagé la construction de logement vers le cimetière, sur un terrain communal qui n'est pas impacté par les risques. M. Chastel trouve aberrant le choix du site de l'OAP du fait des risques de glissement de terrain et de gonflement d'argiles, alors que la commune est propriétaire de terrains vers le cimetière mieux adaptés à la construction ; l'alternative, à proximité de la zone UC, serait au nord de celle-ci, plutôt qu'à l'est. Mme Pasquet, ancienne maire de Mornans, demande la création d'un STECAL sur les terrains communaux près du cimetière au lieu de l'OAP près de la mairie. M. le maire indique que la commune est propriétaire de terrains vers le cimetière, qui avaient été envisagés comme pouvant recevoir des habitations ; toutefois, les obligations de prévention d'incendie sont trop contraignantes et ne permettent pas la réalisation de ce projet.

Éléments de réponse de la CCVD :

La zone AUH couverte par l'OAP Mairie a fait l'objet d'un avis Favorable sous réserve de la CDNPS. M. le maire indique que la commune est propriétaire de terrains vers le cimetière, qui avaient été envisagés comme pouvant recevoir des habitations ; toutefois, les obligations de prévention d'incendie sont trop contraignantes et ne permettent pas la réalisation de ce projet.

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse ne prend pas en compte la question du risque de glissement de terrain ni de gonflement d'argile qui semble concerner le terrain de l'OAP envisagée au PLUi. Pour les demandes de nouveaux changements de destination, voir les réponses apportées et les appréciations de la commission au § 5.8.

Observation n°89 :

A Plan-de-Baix, M. Cotton, maire, constate que les STEP (La Blache et Le Village – Rachant) ne sont pas repérées sur le plan.

Éléments de réponse de la CCVD :

Les STEP n'ont pas besoin d'être zonées. Dans le PLUi, le règlement des zones A et N autorise équipements d'intérêt collectif et services publics dont les STEP.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVD.

Observation n°90 :

A Plan-de-Baix, M. Cotton, maire, observe que les parcelles constructibles au nord de UC, retirées par la commune dans son PLU et remise dans le PLUi, sont à classer en A. Il observe en outre que les parcelles constructibles au sud de UC ont été retirées par la CCVD alors qu'étudié dans le document « Proposition de sites en discontinuité » de la CCVD du 21/5/2024.

Eléments de réponse de la CCVD :

Les parcelles au sud de la zone UCB, en discontinuité de l'urbanisation, ont été retirées car le site a eu un avis défavorable de la CDNPS.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVD concernant les parcelles au sud de UC, mais constate que la CCVD ne répond pas à la question relative aux parcelles au nord de UC.

Observation n°91 :

A Plan-de-Baix, M. Sarayotis exploitant agricole (et 2ème adjoint) confirme sa demande de classement en zone agricole des terrains classés en zone N autour de son exploitation.



Le Vellan à Plan-de-Baix. Au premier plan, la zone UC sud, retirée du projet de PLUi

Eléments de réponse de la CCVD :

Cette demande nouvelle sera étudiée lors des évolutions futures du PLUi.

Appréciation de la commission d'enquête :

Le rôle de l'enquête publique est de recevoir les observations du public et de les transmettre au maître d'ouvrage, celui-ci devant y répondre. La commission trouve dommage de repousser la réponse à une hypothétique évolution du PLUi, si la réponse peut être donnée dès maintenant.

Observation n°92 :

A Saoû, M. Combe souhaite construire un garage de 25 m² sur sa parcelle G 318 (entrée rue des Auches) pour y garer son véhicule plutôt que dans son champ.

Eléments de réponse de la CCVD :

En zone UC, la construction d'un garage est possible si respect des prescriptions en matière de distance aux limites (voirie et parcelles voisines).

Appréciation de la commission d'enquête :

Le site de construction souhaité par l'intervenant est en zone UR, ce qui ne modifie pas le caractère favorable de la réponse de la CCVD.

Observation n°93 :

A Saoû, Mme Marielle Vincent demande que ses parcelles E 82 et E 83 (Serre Sarry) occupées par une bergerie et des pâturages soient reclassées en zone A (au lieu de zone As dans le projet de PLUi et zone Af dans le PLU en vigueur). Elle cite l'exemple de deux autres exploitations qui sont classées en zone A au milieu de la zone As.

Éléments de réponse de la CCVD :

Les exemples auxquels Madame Vincent semble faire référence sont des constructions déjà utilisées pour de l'habitat. En zone As, les constructions (existantes ou à venir) à usage agricole sont autorisées.

Appréciation de la commission d'enquête :

Pourtant, l'article A1 du règlement de la zone A interdit toutes les constructions d'exploitation agricole ou forestière dans la sous-zone As. Il reste à justifier pourquoi la parcelle de l'intervenante n'est pas constructible, même pour des bâtiments ou extensions agricoles, alors que ce n'est pas le cas des autres exploitations. En l'absence de justifications, la demande de l'intervenante paraît légitime.

Observation n°94 :

A Soyans, M. Raillon demande à pouvoir implanter des bungalows sur sa parcelle AM 188, siège de son activité agricole, pour développer une activité d'agritourisme, y compris dans la partie boisée de la parcelle qui est classée en zone N dans le projet de PLUi. Il demande en outre à pouvoir créer deux gîtes dans les granges du bâtiment principal qui comprend déjà deux habitations.

Éléments de réponse de la CCVD :

A l'instruction des permis, le service agricole de la DDT indique si les nouvelles constructions et les gîtes, classées en zone A, sont nécessaires à l'activité agricole. Par contre toute nouvelle construction, y compris les bungalows, est interdite en zone N.

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse est donc négative concernant l'implantation de bungalows en zone N.

Observation n°95 :

A Soyans, M. Raphaël Amaudry, exploitant agricole 400 chemin des Marais, dénonce la situation inextricable qui ne lui permet pas de construire les nouveaux bâtiments agricoles dont l'exploitation a besoin. En effet, ses bâtiments et terrains se trouvent soit en zone Ap, soit en zone humide avec interdiction de construire à moins de 20 mètres des fossés temporairement en eau. Il déplore que le dossier de PLUi ne comporte aucune justification précise de cette zone humide ou de cette zone Ap et demande leur suppression. M. Luc Amaudry (400 chemin des Marais) demande la suppression de la zone humide sur ses terres qui l'empêche d'agrandir son élevage de brebis.

Éléments de réponse de la CCVD :

Madame le Maire précise n'avoir aucun pouvoir sur les zones humides, définies par le Département, et que le zonage AP correspond aux zones validées dans le PADD du PLU de Soyans en 2020. Elle ne souhaite pas de changement de zonage sur ces parcelles.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission n'a pas d'information pertinente susceptible de remettre en cause le périmètre de la zone humide défini par le département. En revanche, le périmètre de la zone Ap, contesté par plusieurs intervenants, mériterait d'être justifié. Le fait que le zonage n'ait pas été modifié par rapport au PLU annulé de 2020 ne constitue pas une justification.

Observation n°96 :

A Soyans, M. Raphaël Amaudry estime que le zonage Ap appliqué à Soyans est incompréhensible ; la zone Ap autour de sa ferme (quartier des Marais) n'est justifiée par aucune raison écologique ou paysagère, elle est éloignée des axes de vue ; par contre, les parcelles agricoles très visibles sur les pentes de la forêt de Saoû ne sont pas en zone Ap ; la parcelle A448 située en contrebas de la route et peu visible est en zone Ap alors que les parcelles particulièrement visibles de l'autre côté de la route ne sont pas Ap ; il constate que des terres ayant la même situation sont classées Ap à Soyans et A de l'autre côté de la limite communale avec Francillon et Saoû ; il constate que le zonage Ap sur la parcelle AC13 s'arrête juste après un hangar agricole de façon inexplicable ; il demande que les bâtiments de stockage agricole sur les parcelles AB 47 et 63 soient classés en zone A non protégée pour pouvoir évoluer ; il ne peut comprendre pourquoi toute bande de terres au sud-est de Talon est classée Ap au milieu de la zone A. M. Delhomme estime que le zonage Ap au nord du hameau de Talon n'est pas justifié ; il n'est pas justifié par un motif paysager car il ne garantit aucune protection aux éléments paysagers remarquables de Talon et des ruines du château ; il ne correspond pas aux périmètres Natura 2000 et ZNIEFF ; il ne correspond pas à une protection pour un motif écologique, la zone humide ne lui paraissant correspondre à aucune réalité.

Eléments de réponse de la CCVD :

Madame le Maire précise que le zonage AP correspond aux zones validées dans le PADD du PLU de Soyans en 2020. Elle ne souhaite pas de changement de zonage sur ces parcelles.

Appréciation de la commission d'enquête :

Le périmètre de la zone Ap, contesté par plusieurs intervenants, mériterait d'être justifié. Le fait que le zonage n'ait pas été modifié par rapport au PLU annulé de 2020 ne constitue pas une justification.

Observation n°97 :

A Soyans, un intervenant anonyme conteste une zone A sans protection particulière au niveau de la ravine de Belhac. Il propose de la classer en zone Ap comme les parcelles environnantes.

Eléments de réponse de la CCVD :

Madame Le Maire précise que le zonage Ap correspond aux zones validées dans le PADD du PLU de Soyans en 2020.

Appréciation de la commission d'enquête :

Encore une intervention contestant le périmètre des zones Ap à Soyans.

Observation n°98 :

A Suze, Mme Driay, maire, demande de mettre en cohérence le zonage N au lieu de Np en limite de Beaufort et Montclar (nord-est de la commune).

Eléments de réponse de la CCVD :

Cette remarque sera prise en compte.

Appréciation de la commission d'enquête :
La commission prend acte de la réponse.

Observation n°99 :

A Suze, Mmes Driay, maire, et Fourquin, adjointe, demandent de supprimer l'EBC au sud du village.

Éléments de réponse de la CCVD :
Cette remarque sera prise en compte.

Appréciation de la commission d'enquête :
La commission prend acte de la réponse.

4.15 Zonage : demandes de reclassement en zone urbaine

D'une manière générale, la CCVD rappelle que sur l'ensemble des communes du territoire, le classement en U a été très limité car le ZAN a fortement contraint le choix de zonage.

Observation n°100 :

A Allex, M. Boni (10 chemin du Rif) confirme la demande déjà formulée en 2024 que la parcelle ZS108 en zone A sur laquelle il habite devienne constructible sur 4000 m², aucun agriculteur n'étant intéressé pour cultiver cette surface.

Observation n°101 :

A Allex, M. et Mme Ronat demandent que leur parcelle ZS 105 de 2500 m², dont l'exploitation n'intéresse aucun agriculteur et qui sera entourée d'habitations après construction de l'OAP Rif, soit classée en zone constructible, le cas échéant en agrandissant la zone AUH (OAP Rif).

Éléments de réponse de la CCVD pour les observations 100 et 101 :
Au regard des règles nationales pour la préservation des terres et des orientations du PLUI et du SCOT, la commune a fait le choix de ne pas étendre la zone urbaine sur ce secteur. L'intégration de cette parcelle à la zone urbaine non attenante créerait une discontinuité du linéaire urbain qui ne peut être justifiée.

Appréciation de la commission d'enquête :
Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser.

Observation n°102 :

A Allex, Mme Teyssot demande à nouveau que sa parcelle ZV 126 (1000 m²) qui est contiguë à la zone UR au sud et desservie par les réseaux à proximité soit constructible. Elle fait valoir que cette parcelle classée en zone A est déconnectée des terres agricoles du fait des deux maisons construites au nord et à l'est sur deux parcelles voisines également classées en zone A et à l'ouest par une voie d'accès. La parcelle est donc inexploitable par un agriculteur.

Éléments de réponse de la CCVD :
Au regard des règles nationales pour la préservation des terres et des orientations du PLUI et le SCOT, la commune a fait le choix de ne pas étendre la zone urbaine sur ce secteur. L'intégration de cette

parcelle à la zone urbaine non attenante créerait une discontinuité du linéaire urbain qui ne peut être justifiée. Sa proximité avec deux habitations existantes ne permet pas de justifier son classement en zone U.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser.

Observation n°103 :

A Alex, M. et Mme Manchon demandent que, conformément à plusieurs décisions de justice intervenues entre 2018 et 2023 à ce sujet, leur parcelle ZE 187 soit classée en zone constructible au moins pour construire un logement dans la continuité des 6 maisons récentes existantes au bas de la montée du Fournas.

Eléments de réponse de la CCVD :

La commune n'est pas favorable au classement en zone U de la parcelle ZE 187, excentrée du village et séparée de l'enveloppe urbaine par un EBC présentant une déclivité importante. Cette parcelle présente en outre une capacité de développement importante (10 707 m²) non compatible avec les objectifs nationaux de préservation des terres et avec les orientations du PLUI et du SCOT.

Appréciation de la commission d'enquête :

La bande boisée séparant la parcelle ZE187 de la zone urbaine n'est plus classée EBC dans le projet de PLUi. Néanmoins, la commission ne voit pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser.

Observation n°104 :

A Beaufort-sur-Gervanne, M. Moulin demande que son terrain OA630 soit classé à nouveau comme précédemment en zone urbaine et non en zone agricole.

Eléments de réponse de la CCVD :

La parcelle A 630 ne peut être classée en zone U, car elle est en dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT et que le ZAN implique de limiter la consommation foncière nouvelle.

Appréciation de la commission d'enquête :

La parcelle en question est située le long de la route départementale, elle est déjà en partie construite et elle est bordée par deux parcelles construites (voir photo : entrée de la parcelle par le portail vert). La contenance de la parcelle est d'à peine plus de 2000m², mais la zone constructible pourrait être limitée à la hauteur des bâtiments existants dans les parcelles voisines. La commission considère que ce terrain pourrait être maintenu en zone constructible.



Observation n°105 :

A Beaufort-sur-Gervanne, M. Gory demande que la parcelle OA614 soit maintenue en zone constructible, comme cela était le cas auparavant

Éléments de réponse de la CCVD :

Le maire indique que la parcelle 614 n'était pas dans la zone constructible du PLU abrogé. Le ZAN implique de ne pas consommer de parcelle agricole.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°106 :

A Beaufort-sur-Gervanne, M. Cornillon demande que les parcelles OD 612 et 613 soit classées en zone urbaines, comme cela était le cas auparavant.

Éléments de réponse de la CCVD :

Le maire indique que la parcelle 613 a été scindée en deux parcelles distinctes 784 et 785, toutes deux construites.

La parcelle 612 n'était pas dans la zone constructible du PLU abrogé. Le ZAN implique de ne pas consommer de parcelle agricole.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°107 :

A Chabrilan, M. Philippe ANDRE demande le classement en zone constructible de sa parcelle ZC 21 actuellement en zone agricole à proximité du village (réseaux OK)

Éléments de réponse de la CCVD :

L'observation a été entendue, mais l'avis de la commune est défavorable. La zone est classée en AP Zone Agricole Protégée, et le souhait de la commune est de préserver ce classement indispensable sur le plan paysager (village perché).

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission considère que la réponse est en totale cohérence avec le projet de PLUi.

Observation n°108 :

A Cliousclat, l'indivision Mourier demande, au quartier de la Combe Blacha, la requalification de 2 parcelles classées en zone agricole par le projet de PLUi : la parcelle ZB82 de 0,68 ha Les Blaches et la parcelle ZB331 de 1,37 ha Les Bas des Vincentes qui sont à proximité immédiate des zones urbanisées et dont l'exploitation agricole va cesser.

Éléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de ne pas consommer de parcelle agricole.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser.

Observation n°109 :

A Divajeu, Mme Sibourg demande que sa parcelle C753 de 3934 m² au quartier Fauvert en zone A au futur PLUi soit classée en zone constructible. Cette parcelle en friche est à proximité immédiate de la zone UR du centre du village, n'a plu de caractère agricole, possède un bâti pouvant être réhabilité.

Éléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de ne pas consommer de parcelle agricole

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission considère que la réponse est en totale cohérence avec le projet de PLUi.

Observation n°110 :

A Divajeu, M. Permingeat Fabien souhaite le classement de ses parcelles OA 862 et 1371 en zone constructible. Elles se situent dans le prolongement de l'OAP Les Pignes.

Éléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de ne pas consommer de parcelle agricole.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission considère que la réponse est en totale cohérence avec le projet de PLUi

Observation n°111 :

A Eurre, M. et Mme Audras demande que la parcelle ZK 260 classée par le projet de PLUi en zone agricole mais qui était classée avant 2018 en zone AU d'urbanisation future redevienne constructible. Ils considèrent en effet que cette parcelle est une dent creuse entourée de maisons existantes, trois d'entre elles ayant été construites au cours des deux dernières années bien que situées en zone agricole. Ils font valoir le préjudice financier résultant du déclassement de cette parcelle et de trois autres qui étaient dans la même situation. Ils demandent que la réalité du terrain soit prise en compte.

Éléments de réponse de la CCVD :

Le maire souhaite maintenir le zonage A, car la parcelle est située dans un zonage d'aléa gonflement retrait des argiles.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission considère que la réponse est en totale cohérence avec le projet de PLUi

Observation n°112 :

A Eurre, M. et Mme Chegerian demandent que leurs parcelles ZK 529 et 530 soient reclassées en zone U, comme elles l'étaient antérieurement.

Éléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission considère que la réponse est en totale cohérence avec le projet de PLUi

Observation n°113 :

A Eurre, M. Breyton, exploitant agricole, demande que sa parcelle YH11 soit constructible de façon à pouvoir, sans création de nouvelle emprise au sol, réhabiliter une magnanerie et une bergerie du XVIII^e siècle en galets de la Drôme et en pisé, et un hangar de 1945 à ossature béton adossé aux autres bâtiments. Il y prévoit l'aménagement d'un atelier de conditionnement et d'un espace de stockage sec pour les productions de la ferme et l'installation d'une centrale photovoltaïque en autoconsommation sur les toitures rénovées.

Eléments de réponse de la CCVD :

Les constructions existantes peuvent être réhabilitées à l'identique. L'aménagement d'un atelier de conditionnement et d'un espace de stockage sec pour les productions de la ferme nécessite que le pétitionnaire soit agriculteur et que les aménagements soient nécessaires et liées à son activité agricole. L'installation d'une centrale photovoltaïque en autoconsommation sur les toitures rénovées est autorisée.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission considère que la réponse est en totale cohérence avec le projet de PLUI et qu'elle devrait apporter satisfaction au pétitionnaire.

Observation n°114 :

A Francillon-sur-Roubion, Mme Eynaud propriétaire de la parcelle A 785 a le projet depuis plusieurs années de construire une maison bioclimatique sur cette parcelle. Elle a obtenu déjà 2 CU mais désaccord avec l'emplacement de la maison sur la parcelle. Maintenant la parcelle est classée en zone A.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission considère que la réponse est en totale cohérence avec le projet de PLUI même si on peut déplorer qu'elle soit défavorable au pétitionnaire qui avait déjà obtenu par le passé 2 CU sur ladite parcelle sans avoir pu réaliser son projet.

Observation n°115 :

A Gigors-et-Lozeron, M. Tudela, propriétaire, 1524 route de Beaufort-sur-Gervanne, souhaite construire un garage. Il demande le changement de la zone A en zone urbaine pour sa parcelle

Eléments de réponse de la CCVD :

Il est possible de construire un garage en zone A. A la condition qu'il soit situé à 20 m de l'habitation principale.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°116 :

A Grâne, M. Boujon et sa fille demandent que les parcelles ZL 174, 175 et 177, situées chemin du Grivier/chemin de Combemaure et en continuité avec d'autres habitations du village, soient

constructibles pour y loger des membres de leur famille qui pourraient en outre y aménager un cabinet d'infirmière et un local d'ambulancière.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser.

Observation n°117 :

A Grâne, M. et Mme Palayer (1595 chemin de Malaire) demandent que leurs parcelles ZL 224 et 200, qui sont en friche et qu'ils considèrent comme des dents creuses au milieu de l'urbanisation, soient constructibles

Eléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser.

Observation n°118 :

A Grâne, M. Lapostolle demande que sa parcelle ZL112, autrefois en zone urbaine mais classée en zone N, soit à nouveau classée en zone UR comme les parcelles qui l'entourent afin d'y réaliser une division parcellaire.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Appréciation de la commission d'enquête :

Cette parcelle déjà bâtie de 5400 m² est classée en zone N au PLU de Grâne de 2021. Le caractère boisé de la parcelle paraît pouvoir justifier ce choix bien qu'elle soit entourée sur 3 côtés de parcelles bâties.

Observation n°119 :

A Grâne, Mme Gueru demande que la parcelle AK0276 qui se situe à côté de son habitation soit classée en zone urbaine comme son habitation et non en N.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser.

Observation n°120 :

A Grâne, Mme Bastian demande de reclassement de la parcelle AK0278 de zone N à zone UC, au moins la partie la plus proche des habitations.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Appréciation de la commission d'enquête :

Cette grande parcelle fait 10 300 m². Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser.

Observation n°121 :

Au Poët-Célar, Mme Véronique Leteneur demande que sa parcelle B555, qui ne présente aucune caractéristique agricole et qui est contiguë à des parcelles bâties, ne soit pas déclassée en zone agricole mais demeure, comme dans le PLU en vigueur, en zone urbaine UB. Elle ne comprend pas la logique qui a conduit à retirer sa parcelle de la zone constructible alors que d'autres parcelles plus à l'est route de Dieulefit sont maintenues en zone urbaine UR, y compris des parcelles non bâties B 99 et B 107. Elle ne comprend pas non plus que la maison située sur la parcelle B 61, proche de la sienne, ne figure pas sur le plan de zonage du PLUi.

Eléments de réponse de la CCVD :

Pas de remarque de la commune, maintien du zonage.

Appréciation de la commission d'enquête :

Cette observation pose le problème des parcelles ouvertes à l'urbanisation à une période puis reclassées en zone inconstructible du fait de l'incohérence des politiques d'urbanisme. Les propriétaires de telles parcelles qui n'ont pas eu au bon moment un projet de construction s'estiment lésés par ces allers-et-retours réglementaires, à juste titre semble-t-il.

L'intervenante compare sa situation à celle des parcelles des Marelles. Ces deux maisons, isolées au milieu de la zone A, sont restées en zone UR, ainsi que des parcelles voisines non bâties. En outre, de nouvelles parcelles voisines sont ouvertes à l'urbanisation. A moins qu'il y ait des justifications particulières, que la CCVD ne mentionne pas dans sa réponse, cette situation apparaît très discutable. La nécessité de réduire l'étalement urbain et la consommation d'espace peut conduire à sortir certaines parcelles d'habitat diffus peu denses des zones urbaines, mais encore faut-il que ces reclassements soient menés de façon équitable.

Observation n°122 :

Au Poët-Célar, M. et Mme Frédéric Leteneur, 141 route de Dieulefit, demeurent sur la parcelle B554 classée zone UB dans le PLU actuel qui passerait en zone N au PLUi. Cette parcelle est en continuité directe du village en zone résidentielle et son intégration en zone N n'a aucune justification.

Eléments de réponse de la CCVD :

Pas de remarque de la commune, maintien du zonage.

Appréciation de la commission d'enquête :

La situation est la même que pour l'observation précédente avec la différence que la parcelle est déjà bâtie.

Observation n°123 :

A Livron-sur-Drôme, M. et Mme De Fabritus demandent la révision du zonage de la parcelle YL 209 (avant YL 150) pour prendre en compte les nouvelles modélisations des zones inondables déjà prises en compte dans le Porter à connaissance

*Eléments de réponse de la CCVD :**Avis favorable de la commune :*

Le PLUi arrêté intègre bien la présente demande. En effet, la position de l'Etat sur le risque d'inondation en ce lieu a évolué enlevant le risque sur l'extrémité nord de cette parcelle d'une potentielle inondation. La délimitation de la zone constructible est ainsi en adéquation avec le nouveau tracé de la zone inondable. Ce dernier nécessite toutefois d'être reporté sur le règlement graphique du PLUi (remarque déjà formulée dans le cadre de l'avis « PPA de la Commune »).

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°124 :

A Livron-sur-Drôme, Mme Laffont demande que sa parcelle ZO 0026 classée en zone agricole dans le projet, soit classée en zone urbaine, comme les parcelles la jouxtant au sud et à l'est

*Eléments de réponse de la CCVD :**Avis défavorable de la commune :*

Le ZAN contraint et oriente fortement le développement communal. Ce dernier n'est ainsi pas possible sur ce secteur à vocation agricole

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°125 :

A Livron-sur-Drôme, M. Tran To demande que le hameau des Julliens, classé en AH dans le PLU actuel, et A dans le projet, soit classé en UH, comme les autres hameaux (Fontgrand, Massons). Il demande aussi de revoir l'écriture du règlement en UH sur les points soulevés (changements de destinations, clôtures) dans le dossier qu'il a déposé.

Eléments de réponse de la CCVD :

Conformément aux directives de l'Etat, les hameaux des Julliens, des Davids et de Souchon n'avaient pas pu faire l'objet d'un classement en « zone U » lors de l'élaboration du PLU en 2012.

Par ailleurs, les zones urbaines du PLUi doivent être en adéquation avec les « enveloppes urbaines » arrêtées par le SCOT. Le hameau des Julliens ne figure pas parmi les enveloppes urbaines du SCOT.

La requête relative à la révision du zonage pour le hameau des Julliens ne peut ainsi être retenue.

Concernant les changements de destination au sein du Hameau des Julliens : la Commune confirme que le PLUi arrêté ne présente pas de repérage en la matière sur ce hameau.

Concernant les observations formulées sur le rédactionnel du règlement UH portant sur les clôtures : La Commune est favorable à ce que soient apportées les clarifications demandées (cela va dans le sens des observations formulées par la Commune dans le cadre de son avis PPA).

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°126 :

A Livron-sur-Drôme, M. Fraisse se déclare d'accord pour la cession de ses terrains permettant la réalisation du bassin de rétention (ER liv19) et l'élargissement/régularisation du chemin Van Gogh (ER

liv8 et 11), et demande que ses autres terrains, rue Van Gogh, BC 90, BC 503 et BC 601, classés N dans le projet, puissent être classés en zone urbaine, comme cela est le cas pour toutes les parcelles déjà construites autour. Il considère qu'il s'agit-là de dents creuses au sein d'une zone pavillonnaire et qu'il y a beaucoup de demandes.

Eléments de réponse de la CCVD :

Avis défavorable de la commune :

Le ZAN contraint et oriente fortement le développement communal. Par ailleurs, le foncier est concerné par les écoulements du bassin versant du Riou. En l'état, la poursuite de l'urbanisation n'est malheureusement pas possible sur ce secteur. La priorité est donnée à la mise en sécurité de la population existante.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°127 :

A Livron-sur-Drôme, Mme Jaillet demande que sa parcelle YBN202 soit classée en zone constructible, car c'est constructible à proximité et le terrain (3000 m²) n'intéresse pas l'agriculture.

Eléments de réponse de la CCVD :

Avis défavorable de la commune :

Il semblerait que la requête concerne la parcelle voisine cadastrée YB 203 et non 202. Si tel est bien le cas, le ZAN contraint et oriente fortement le développement communal. Le contour de la zone urbaine du Hameau des Buis est ainsi reconduit et figé (sans modification) dans le cadre du présent PLUi conformément à l'enveloppe urbaine de niveau 2 fléchée par le SCOT.

Appréciation de la commission d'enquête :

La requête porte effectivement sur la parcelle YB203. La commission prend acte de la réponse.

Observation n°128 :

A Livron-sur-Drôme, Mme Laville Verena demande que les parcelles AZ 427 et AZ 151, classées en N au projet, puisse devenir constructibles. Les parcelles voisines sont construites et ces parcelles disposent de tous les réseaux. Elle a le projet de construction d'un logement pour ces enfants qui pourraient ainsi rester à Livron

Eléments de réponse de la CCVD :

Avis défavorable de la commune :

Le ZAN contraint et oriente fortement le développement communal. Ce dernier n'est ainsi pas possible sur ce secteur éloigné du centre bourg et à vocation naturelle.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°129 :

A Livron-sur-Drôme, Mmes Chanas et Keyser demandent de réétudier le classement des parcelles BC 354, 52 et 123 qui étaient constructibles par le passé. La villa de la parcelle B123 perd de la valeur puisqu'elle ne peut plus être agrandie en zone N.

Eléments de réponse de la CCVD :

Avis défavorable de la commune :

Le PLUi arrêté n'a pas pour effet de déclasser des terrains. Le ZAN contraint et oriente fortement le développement communal. Le règlement de la zone N autorise sous conditions des extensions limitées des constructions existantes (avec des plafonds de surfaces...). Par ailleurs, le foncier est concerné par les écoulements du « bassin versant du Riou ». En l'état, la poursuite de l'urbanisation n'est pas possible sur ce secteur. La priorité est donnée à la mise en sécurité de la population existante.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°130 :

A Livron-sur-Drôme, Mme Pasetti Chanegue demande que son terrain ZP88, classé en N au projet de PLUi, soit classé en zone constructible et conteste le classement en zone inondable car elle n'y a eu aucune inondation depuis 10 ans, ni sur la parcelle ZP89 depuis 20 ans.

Eléments de réponse de la CCVD :

Avis défavorable de la commune :

La parcelle ZP 88 est concernée pour partie par un risque inondation (« bassin versant du Riou »). Combiné à la problématique du ZAN, le caractère inondable compromet l'évolution du classement sur ce secteur de la Commune. La priorité est donnée à la mise en sécurité de la population

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°131 :

A Loriol-sur-Drôme, Mme Sanchez demande que la petite parcelle ZM 526 actuellement constructible le demeure. Cette parcelle forme avec la parcelle ZM 88 (classée en zone UR8 dans le projet de PLUi) un tènement indissociable de 2500 m², surface minimale obligatoire pour pouvoir construire une maison en 1986.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Appréciation de la commission d'enquête :

La parcelle ZM 526 fait 200 m² et constitue le fond du jardin de la parcelle bâtie ZM 88 2300 m², l'ensemble atteignant les 2500 m² obligatoires à l'époque pour construire. Il serait incohérent de ne pas classer la parcelle ZM 526 en zone UR8.

Observation n°132 :

A Loriol-sur-Drôme, M. Battesti demande l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle ZX808. Il constate que l'altitude de la parcelle est supérieure de 2 à 3 m à l'altitude de la zone industrielle de Champgrand, ce qui réduit le risque d'inondation et devrait conduire à revoir le classement en zone d'aléa R3. Il note que l'OAP de Champgrand dit que qu'il n'y a aucun enjeu paysager ou patrimonial et en conclut que la parcelle ZX808 qui la jouxte ne présente pas de caractéristiques paysagères susceptibles de justifier son classement en zone Ap, qui doit donc être revu. Il fait valoir que l'urbanisation de cette parcelle de 4 ha, qui constitue une dent creuse et qui bénéficie d'une desserte exceptionnelle et de l'accès aux réseaux, permettrait une densification de la ville plutôt que son étalement. Il rappelle le contexte de

manque de foncier de grandes dimensions avec un éco-système adapté à l'implantation en Drôme de moyennes et grandes entreprises.

Éléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine pour l'habitation ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant la zone à urbaniser de Champgrand. Néanmoins, cette observation pose la question de la justification du classement en zone Ap à laquelle la CCVD ne répond pas. Elle pose par ailleurs la question de savoir pourquoi la parcelle est classée en zone inondable rouge R3 inconstructible alors que la parcelle voisine (extension de la ZAC de Champgrand), d'une altitude inférieure, est pour sa part en zone bleue constructible sous conditions.

Observation n°133 :

A Loriol-sur-Drôme, M. Vacher demande que sa parcelle ZE13 au quartier du Claud en limite de zone U soit classée constructible

Éléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser.

Observation n°134 :

A Loriol-sur-Drôme, l'indivision Silvestre demande que la parcelle ZL 190 (chemin de Puy-Petit) de 3000 m² en limite de zone urbaine, qui est classée en zone A sans avoir été cultivée depuis plus de 50 ans, devienne constructible.

Éléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser.

Observation n°135 :

A Loriol-sur-Drôme, M. Deroire demande que la parcelle ZL 272 soit classée constructible. Elle apparaît comme une dent creuse. Elle est classée agricole mais n'a jamais été cultivée.

Éléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser.

Observation n°136 :

A Loriol-sur-Drôme, M. Rochet demande que la parcelle ZM 437 (192 avenue de la République), qui a été constructible par le passé, le redevienne pour qu'il puisse envisager une division parcellaire permettant la création de logements.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser.

Observation n°137 :

A Loriol-sur-Drôme, M. Soubeyrand demande que sa parcelle ZE 171 (en limite du Domaine équestre des Pentès), qui est dans une situation identique aux parcelles voisines ZE 172, ZE 173 et ZE 174, soit intégrée à la zone UR comme les trois autres.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser. Mais on peut se demander pourquoi la parcelle voisine ZE172 a été classée en zone urbaine dans le PLU en vigueur.

Observation n°138 :

A Loriol-sur-Drôme, M. Machissot demande que sa parcelle n°12 à l'est de la voie ferrée au nord du bourg, proche de maisons existantes, soit constructible pour y bâtir une maison familiale

Eléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser.

Observation n°139 :

A Loriol-sur-Drôme, M. Plantier demande que la parcelle ZX703 de 111 m² soit reclassée en zone urbaine comme précédemment. Il s'agit d'un terrain sans aucun intérêt pour l'agriculture.

Eléments de réponse de la CCVD :

Avis favorable, la correction de cette erreur matérielle est demandée dans l'avis de la commune de Loriol.

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas d'observations.

Observation n°140 :

A Lorient-sur-Drôme, MM. Perrier frères demandent que leurs parcelles ZK11 et ZK12 (11 700 m²) en face desquelles a été construit récemment le lotissement des Maisons d'Armel, soient constructibles. Les parcelles ne sont pas cultivées mais entretenues. Les réseaux sont à proximité.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser.

Observation n°141 :

A Montclar-sur-Gervanne, Mme Stopin demande que la partie nord de la parcelle AD 189 soit classée en zone urbaine et non en zone agricole, pour y construire une habitation de 80 m² dans la continuité des maisons implantées.

Eléments de réponse de la CCVD :

Dans l'état actuel du PLUI, cette demande ne peut être prise en compte puisque les élus ont délibéré sur un zonage. Le classement en U a été très limité car le ZAN a fortement contraint le choix de zonage.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°142 :

A Montoisson, M. et Mme Mazot, propriétaires de la parcelle ZP 295, souhaitent que cette parcelle qui constitue une dent creuse classée en zone A devienne constructible pour logements ou aménagement.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire précise que le classement de la parcelle ZP 295 en zone d'activité se ferait aux dépens du foncier maîtrisé par la commune ou de sa capacité à se doter d'une zone économique, à enveloppe consommée constante.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°143 :

A Montoisson, M. et Mme Alain Thibaud souhaitent que leur parcelle ZL 50 actuellement zone agricole soit classée en zone constructible car dans le prolongement immédiat de la zone constructible (réseaux OK)

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire précise que la configuration de la parcelle ZL 50, entrainerait en cascade logique une extension de la constructibilité très au-delà de ce qui est possible d'assumer par la commune et dans le cadre des limites imposées par la ZAN.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse

Observation n°144 :

A Montoisson, Mme Da Cruz demande que sa parcelle ZL286 (quartier de Jupe, chemin des Serres) soit constructible comme le reste du quartier qui est en zone urbanisée et où il y a déjà de nombreuses maisons. 4 terrains à proximité viennent de passer constructibles suite à un jugement. La parcelle est apte à recevoir un système d'assainissement individuel.

Eléments de réponse de la CCVD :

Bien que moins significatif que pour la parcelle précédente, le maire précise que le classement en zone U de la parcelle ZL 286, entrainerait une extension de la constructibilité très au-delà de ce qui est possible d'assumer par la commune et dans le cadre des limites imposées par la ZAN

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse

Observation n°145 :

A Plan-de-Baix, M. Giraud demande le classement en zone U des parcelles C112, 114 et 106 afin de permettre le logement d'un agriculteur qui pourrait exploiter des terres dont il est propriétaire avec sa sœur.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le classement en U des parcelles C106 -112-114 a été très limité car le ZAN a fortement contraint le choix de zonage.

Appréciation de la commission d'enquête :

S'il s'agit bien de créer le logement d'un futur exploitant agricole, et si la nécessité du logement à proximité de son exploitation ne peut pas être justifiée, il serait judicieux d'envisager une petite extension de la zone U sur la parcelle C106, en continuité de l'urbanisation existante.

Observation n°146 :

A Saoû, M. Walker demande que sa parcelle G 1178, limitrophe de la zone artisanale des Foulons et qui n'a plus d'activité agricole bien que classée en zone agricole, soit constructible pour y implanter son logement.

Eléments de réponse de la CCVD :

Avis défavorable de la commune, le pastillage n'est pas possible.

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse de la CCVD ne peut être que confirmée.

Observation n°147 :

A Soyans, M. Raphaël Amaudry constate que la présence de 4 logements a suffi pour créer une zone UH dans le sud de la commune (Les Hoirs). Il demande en conséquence la création d'une zone UH pour les 5 logements de sa famille sur les parcelles AB 136, 125, et 134.

Eléments de réponse de la CCVD :

Avis défavorable de la commune. Le maire précise que les enveloppes urbaines ont été présentées et validées par le conseil municipal du 1^{er} décembre 2022. Le classement en U a été très limité car le ZAN a fortement contraint le choix de zonage.

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse de la CCVD n'explique pas pourquoi une zone UH a été créée aux Hoirs.

Observation n°148 :

A Soyans, M. Raphaël Amaudry demande l'extension de la zone urbaine sur la parcelle AL 602 au nord de la mairie.

Eléments de réponse de la CCVD :

Avis défavorable de la commune. Le maire précise que les enveloppes urbaines ont été présentées et validées par le conseil municipal du 1^{er} décembre 2022. Le classement en U a été très limité car le ZAN a fortement contraint le choix de zonage.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser.

Observation n°149 :

A Soyans, M. et Mme Flechet demandent que leur parcelle AL98, qui est en limite de zone UC, devienne constructible.

Eléments de réponse de la CCVD :

Avis défavorable de la commune. Le maire précise que les enveloppes urbaines ont été présentées et validées par le conseil municipal du 1^{er} décembre 2022. Le classement en U a été très limité car le ZAN a fortement contraint le choix de zonage.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il n'y a pas de raison d'intérêt général de nature à justifier un étalement supplémentaire de la zone urbaine ou à remettre en cause le choix de la CCVD concernant les zones à urbaniser.

Observation n°150 :

A Suze, M. et Mme Marguet souhaitent avoir l'autorisation de construire un petit bâtiment de stockage à proximité de leur maison sur une partie (100 m²) de la parcelle ZC 26 classée en zone A et N.

Eléments de réponse de la CCVD :

La commune ne souhaite apporter aucune modification au zonage arrêté.

Appréciation de la commission d'enquête :

Le règlement du PLUi pour les zones N permet des extensions des habitations existantes.

Observation n°151 :

A Montclar-sur-Gervanne, Mme Stopin demande qu'au sein de sa parcelle AD430, la partie classée en zone urbaine soit étendue de 20 m vers le sud pour pouvoir étendre la maison et construire une annexe (garage, atelier) dans le jardin (photos fournies).

Eléments de réponse de la CCVD :

Dans l'état actuel du PLUi, cette demande ne peut être prise en compte puisque les élus ont délibéré sur un zonage. Le classement en U a été très limité car le ZAN a fortement contraint le choix de zonage.

Appréciation de la commission d'enquête :
La commission prend acte de la réponse.

Observation n°152 :

A Vaunaveys-la-Rochette, M. Stéphane Baude demande à ce que les parcelles B 144 et B 145 actuellement en zone agricole soient classées constructibles.

Eléments de réponse de la CCVD :

La commune ne souhaite apporter aucune modification au zonage arrêté.

Appréciation de la commission d'enquête :
La commission en prend acte.

4.16 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Observation n°153 :

A Allex, M. et Mme Bravais expriment leur étonnement à la lecture du projet de PLU qui prévoit l'OAP Route de Crest sur un terrain familial sans aucune concertation préalable. Ce terrain ne sera pas vendu du vivant des parents. Ils sont opposés à cette OAP qui les priverait de la liberté de construire pour leurs propres besoins ou de vendre sans contrainte d'aménagement. Ils font valoir aussi la perte de valeur de la maison familiale voisine qui résulterait de l'OAP. De plus ils considèrent que ce projet est contraire à l'objectif du PADD de limiter l'étalement urbain en privilégiant les dents creuses du centre bourg, qu'il est également contraire à l'objectif du PADD de préserver les ressources naturelles et anticiper leur dégradation. Ils contestent l'objectif de l'OAP de créer une nouvelle centralité d'Allex. Mmes Bellard se plaignent de n'avoir jamais été informées du projet de construction de logements et/ou d'un supermarché dans leur jardin (parcelles ZO 105 à 108). Elles sont opposées à un tel projet immobilier sous leurs fenêtres et qu'elles ne sont pas vendeur. M. Giraud (Coopérative U) demande une modification de la partie ouest de l'OAP Route de Crest pour pouvoir y implanter, à la place de l'épicerie du village, un commerce de proximité de 250 m² de surface de vente, 15 places de parking et des services annexes ; les modifications de l'OAP consistent à transférer à l'est du secteur les 5 logements R+2 prévus, définir un lot spécifique pour le commerce (stationnement côté rue, bâtiment à l'arrière), renforcer le linéaire végétal en limite séparative et maintenir les accès et leur fonctionnement à l'échelle du secteur.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire précise que ce projet d'OAP situé en centre bourg est tout à fait conforme aux objectifs poursuivis par le PADD, le PLH et le SCOT en ce qu'il vient encadrer le développement d'un secteur déjà situé en zone urbaine (zone UB du PLU actuel) en permettant la réalisation d'habitations, commerces, stationnements, comme l'impose la réglementation nationale. Il est prévu que le PLU classe ce secteur situé le long de la principale voie de desserte du village (RD N°X) en zone UC - Urbaine de centre. L'OAP répond ainsi parfaitement aux objectifs de limitation de l'étalement urbain.

La commune souhaite donc maintenir l'OAP en l'état actuel, étant précisé que les discussions pouvant faire évoluer de manière mesurée le projet restent ouvertes et que l'OAP pourrait faire l'objet d'une modification à l'occasion d'une prochaine modification du PLU.

Si la réglementation nationale impose aux communes et EPCI d'encadrer le développement futur de tel secteur, la commune tient à rappeler aux propriétaires qu'ils restent libres de vendre ou non leurs terrains, et de procéder aux aménagements ou non. En revanche, aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les principes de l'OAP.

M. Bravais, propriétaire de la parcelle ZO 111, avait été mis au courant des grandes lignes du projet par le Maire et son 1er adjoint.

Concernant la modification de l'OAP demandée par la Coopérative U, étant donné l'absence de visibilité sur les possibilités de mobiliser le foncier, la commune ne souhaite pas modifier l'OAP à ce stade.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse ainsi donnée aux propriétaires, ainsi que du refus à ce stade de la proposition de modification présentée par Coopérative U.

Observation n°154 :

A Allex, M. Amira, riverain de la future OAP Rif, est en désaccord avec les dispositions de l'OAP qui prévoient des bâtiments R+2 en face de sa maison alors que ces bâtiments pourraient être implantés ailleurs dans le périmètre de l'OAP, qui prévoient un point d'apport de déchets ménagers également devant sa maison alors qu'une implantation en entrée de lotissement permettrait d'éviter le bruit des camions, et qui risque d'accroître le problème de sécurité pour les piétons rue des Girolles. Pour les mêmes raisons, M. Gérard, habitant l'impasse des Lactaires, se déclare inquiet des orientations d'aménagement prévues par l'OAP du Rif en face de sa maison. MM. Mellal (8 rue des Girolles) et M. Boni sont défavorables à l'OAP Rif qui prévoit des bâtiments R+2 ou R+1 juste en face de maisons individuelles. M. Deyres est opposé au projet d'OAP Rif qui prévoit des immeubles R+2, compte tenu des incivilités que va générer la concentration de personnes dans cette zone et la desserte routière inadaptée. M. Courtial est désagréablement surpris par la densification du lotissement prévu (OAP Rif), qui supprimera les vis-à-vis avec les autres logements et augmentera la circulation.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire précise que la densité sur l'OAP Rif répond aux objectifs définis dans le SCOT, lui-même en accord avec la réglementation nationale. Afin de préserver les habitations existantes, un recul végétalisé a été mis en place sur la partie nord-ouest de l'OAP. De même, afin de limiter les nuisances et le vis-à-vis avec les habitations existantes, les constructions en limite de l'OAP sont limitées au R+1. NEANMOINS, la commune souhaite prendre en compte les remarques des administrés et demande une réduction mesurée de la densité sur ce secteur et la suppression des constructions R+2 au profit de constructions R+1 plus respectueuse du site, des paysages et surtout des riverains dont le logement se situe à proximité immédiate. La commune demande également le prolongement du recul végétalisé le long de la voie de desserte, afin de limiter les nuisances pour les habitations existantes. La prise en compte de ces observations permettra une meilleure intégration paysagère et une meilleure acceptabilité du projet.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note avec satisfaction que la commune souhaite prendre en compte les observations des riverains de l'OAP Rif et propose quelques modifications au schéma de principe d'aménagement de la zone. Elle suggère que, le moment venu, le schéma d'aménagement proposé par les promoteurs fasse l'objet d'une réunion d'information avec les riverains.

Il résulte d'une autre réponse (observation PPA n°52) que ce secteur agricole n'est plus cultivé.

Observation n°155 :

A Beaufort-sur-Gervanne, M. Jay demande pourquoi les OAP ne sont pas plus explicites et pourquoi les propriétaires concernés n'ont pas les informations sur les projets de la commune

Eléments de réponse de la CCVD :

Il n'y a aucune obligation de rendre les OAP plus explicites. Le maire rappelle que les concertations publiques obligatoires ont eu lieu et que les propriétaires qui en ont fait la demande ont été reçus.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°156 :

A Beaufort-sur-Gervanne, la famille Buffardel, propriétaire des terrains et initiatrice du projet d'écoquartier du Gour de Lu, a déposé une contribution pour présenter et soutenir l'OAP considérée. M. Chenal et Mme Buffardel viennent confirmer tout l'intérêt qu'il y a à faire aboutir le projet d'écoquartier du Gour de Lu, d'une vingtaine de logement, élaboré de manière participative avec les futurs occupants, et en lien avec la CCVD, la mairie, les services de l'État. M. Mathieu demande pourquoi le projet du Gour de Lu est toujours en attente et si le PLUI permettra de le faire aboutir. M. Jay confirme l'intérêt qu'il y a de maintenir l'OAP de l'écoquartier du Gour de Lu, du fait de principes d'aménagement très clairs, de l'investissement des propriétaires, du fait qu'il s'agit d'une dent creuse, de l'intérêt de futurs acquéreurs et du soutien de la municipalité. Mme Josiane AUSSEL souhaite acheter un appartement dans l'Ecoquartier (OAP Ecoquartier du Gour de Lu) de Beaufort sur Gervanne ; elle souhaite que ce projet, de qualité environnementale certaine, puisse se concrétiser rapidement. Mme Riondel donne un avis favorable à l'OAP du Gour de Lu.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire précise que les OAP permettent d'afficher quelques orientations d'aménagement sans être bloquantes. « L'écoquartier » est un projet soutenu par les municipalités successives de Beaufort

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse. Avec les nombreux avis favorables, tant des porteurs de projets que de la municipalité actuelle ou des précédentes, mais aussi de personnes intéressées à y créer leur logement, et malgré un avis seulement réservé de la Chambre d'agriculture, la commission considère que le projet est prêt à débiter, qu'il répond à un besoin et qu'il devrait se classer en priorité des urbanisations à Beaufort-sur-Gervanne.

Observation n°157 :

A Beaufort-sur-Gervanne, vincent.martin, propriétaire de la parcelle A707 qui est englobée dans l'OAP Route du Vercors, indique sa volonté de réaménager son terrain avec un projet privé. Il signale un souci d'évacuation des eaux pluviales et usées, et le fait que l'implantation des logements le long de la départementale ne paraît pas compatible avec le profil du terrain. M. Brun s'oppose à l'OAP Route du Vercors, qui nuira à sa qualité de vie, à la valeur de son bien, et créera des nuisances pour les riverains, tout en dénaturant le quartier ; il indique que ni lui, ni ses voisins n'ont été associés à la réflexion à ce sujet. Mme Mathieu (ancienne maire de la commune) est contre l'OAP route du Vercors qui va altérer la valeur des maisons qui la bordent, qui méconnaît les lieux avec des aménagements inadaptés, avec un parking, alors qu'il y en avait un prévu à l'entrée du village, et pour laquelle il y a des incertitudes sur l'alimentation en eau et l'assainissement ; les deux autres OAP sont suffisantes pour le village ; elle en demande le retrait comme Mme Keelly, riveraine de l'OAP. Un intervenant anonyme observe que l'OAP Route du Vercors, qui prévoit de créer 8 logements pour renforcer la densité du bourg, est loin des attentes des riverains qui souhaitent des constructions ne dénaturant pas ce quartier, en préservant le voisinage et la qualité de vie de chacun, sans chemins traversants et espaces publics, et également sans impact sur la valeur de leurs propriétés.

Éléments de réponse de la CCVD :

Pas de remarque.

Appréciation de la commission d'enquête :

Une discussion avec les propriétaires et les riverains serait nécessaire afin de rendre cette opération réalisable en l'adaptant.

Observation n°158 :

A Cliousclat, un groupe de commerçants, restaurateurs et acteurs économiques du village se plaint du manque de concertation sur le projet de PLUi, demande de rendre lisible le plan de zonage (les mentions 1AUE et cli5 sont illisibles), demande pourquoi il n'y a pas d'OAP pour la zone 1AUE, demande quelle est la raison du reclassement de la parcelle ZN82 en zone N (au lieu de zone d'équipements) et si ce classement permettra de maintenir l'usage actuel de stationnement y compris de camping-cars, constate que les OAP Orée du bois et Brian ainsi que l'hypothèse de la construction d'une école sur la zone 1AUE/cli5 réduisent considérablement la capacité d'accueil des visiteurs du village et demande de préciser comment les besoins de stationnement pour les visiteurs (au moins 150 véhicules) et les résidents. M. Schaeffer, restaurateur, demande que les aménagements prévus à l'est du village tiennent bien compte des besoins de stationnement. M. Dalmasso, conseiller municipal et restaurateur, est favorable aux aménagements prévus à l'est du village sous réserve que les capacités de stationnement correspondent aux besoins des visiteurs, des clients des commerces et services, de la future école. M. et Mme Gontard pensent que l'extension de l'urbanisation au village est plutôt cohérente mais ils demandent qu'il soit bien tenu compte des besoins en parking pour les habitants et pour les commerces et services ; ils s'interrogent sur le besoin d'une nouvelle école. Ils regrettent qu'il n'y ait pas eu de réunion publique.

Éléments de réponse de la CCVD :

La concertation a eu lieu tout au long de la procédure (cf. le bilan de la concertation annexé à la délibération d'arrêt du PLUi). La zone 1AUE n'a pas d'OAP car le projet de construction d'une école n'est pas abouti, mais le foncier est maîtrisé par la commune. Des places de stationnement seront bien entendu intégrées à chacun des projets futurs.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note que le principe du développement de l'extrémité est du village reçoit un avis plutôt favorable des intervenants mais que les capacités de stationnement suscitent des inquiétudes. Il faudra donc que la concertation avec les restaurateurs, commerçants, acteurs économiques et habitants se poursuive avec une proposition claire d'aménagement de parkings.

Observation n°159 :

A Cliousclat, M. Ramadier, gérant de la SCIC La fabrique de poteries de Cliousclat, demande que les OAP Orée du bois et Brian soient modifiées pour mentionner que, contrairement à ce qui est écrit, il existe une nuisance correspondant aux fumées du four à bois qui fait l'objet d'un projet de remise en fonctionnement et des autres systèmes d'extraction des émanations lors des cuissons. Il rappelle que l'implantation de la Fabrique a été pensée en 1900 en fonction des vents dominants pour éviter d'envoyer des fumées vers la partie habitée du village.

Éléments de réponse de la CCVD :

Monsieur le maire précise que la remise en fonction de ce four des années 1900 est très hypothétique et serait très onéreuse. Il ajoute qu'il ne faut pas négliger que le savoir-faire est perdu.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVD.

Observation n°160 :

A Divajeu, Mme Goy confirme son projet OAP Les Pignes qui figure dans le projet de PLUI.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Pas de remarque.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission en prend acte.

Observation n°161 :

A Eygluy-Escoulin, M. Dufour demande des précisions sur l'OAP Col de Véraut, étant propriétaire d'un logement au nord du tènement. Il demande que l'implantation des bâtiments se fasse le plus bas possible sur le terrain et que les constructions se fassent sur un seul niveau et non R+1. Il déplore le manque de concertation sur ce projet.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Monsieur Le maire affirme avoir été présent lors de l'audition avec M. Bruno Dufour et avoir apporté les réponses demandées](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

M. le Maire était présent, en effet. La réponse de la CCVD n'indique pas que la demande de M. Dufour concernant l'implantation des bâtiments sera prise en compte et si l'OAP sera modifiée en conséquence.

Observation n°162 :

A Francillon-sur-Roubion, un intervenant anonyme conteste la mise en place d'une zone à urbaniser à proximité du vieux village (OAP rue de l'Eglise)

Eléments de réponse de la CCVD :

[Aucune remarque du maire.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission n'a pas d'objection à cette OAP qui renforcera la centralité du village.

Observation n°163 :

A Gigors-et-Lozeron, M. Juveneton constate que la zone AUH OAP hameau de Lozeron inclut la terrasse de sa maison et la serre de jardin, ce qui réduit la surface réelle disponible pour la construction de 3 logements. Il propose que les jardins prévus par l'OAP soient reportés sur la partie non constructible de la parcelle 82.

Eléments de réponse de la CCVD :

[La commune souhaite prendre en compte cette remarque](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse ne précise pas que l'OAP sera modifiée en conséquence. Ici aussi, il ressort que le projet d'OAP n'a pas été discuté avec les propriétaires des terrains concernés, ni des riverains.

Observation n°164 :

Au Poët-Célar, M. Perret conteste l'avis défavorable que la CDNPS a émis sur la zone d'habitation au lieu-dit de la Rusticotte. Il rappelle qu'en application du PLU communal en vigueur (OAP), il a commencé les opérations préparatoires à l'aménagement du terrain en vue d'y construire des logements. Il conteste que les surfaces concernées soient en discontinuité du bourg (elles jouxtent le château, une maison et le parking du château). Il constate que le seul élément de discontinuité est une partie de parcelle retirée du périmètre de l'OAP du PLU en vigueur pour préserver un cône de vue sur la forêt de Saoû et que cette petite zone pourrait rester dans le périmètre l'OAP avec une disposition permettant de la garder dans son état naturel. M. Bouchet, maire du Poët-Célar, conteste le refus de classement en zone constructible d'une parcelle à proximité du village au motif que cela nuirait à la forêt de Saoû (OAP La Rusticotte).

Eléments de réponse de la CCVD :

Monsieur le maire réaffirme son soutien au projet de la Rusticotte (3 lots constructibles ...) qui est existant dans le PLU en vigueur. Il n'impacte pas la vue sur la forêt de Saoû comme le prétendent les services de l'Etat et encore moins sur le Château du village qui n'est pas dans le cône de vision que l'on a depuis le chemin départemental. Il rajoute que le Château ne bénéficie d'aucune mesure de protection autre que l'envie des gens du territoire à vouloir le faire revivre.

Appréciation de la commission d'enquête :

Du point de vue paysager, le site de l'OAP est de grande qualité. Mais les arguments du maire de la commune concernant l'absence de covisibilité de l'OAP avec le château perché depuis la route départementale paraissent devoir être pris en considération. Le site est par ailleurs en continuité directe avec la butte du château et les parkings du village. La superficie du site de l'OAP a été réduite par rapport au PLU actuel. Le propriétaire a commencé les opérations préparatoires à l'urbanisation. Le problème est toutefois la très faible densité retenue par l'OAP de même, d'ailleurs, que pour l'autre OAP prévue sur la commune (OAP Sud du bourg). Pour ces 2 OAP, d'une surface totale de 0,65 ha, il n'est en effet prévu que 4 à 6 logements, ce qui ne va pas dans le sens de la nécessaire sobriété foncière. L'objectif de densité fixé par le SCOT et repris par le PLUi est de 18 logements à l'hectare pour les villages.

Observation n°165 :

Au Poët-Célar, M. Cordeil, qui est riverain d'une voie communale étroite et bordée par des murets menant au quartier de l'OAP Sud du bourg, s'inquiète des détériorations qui pourraient affecter ce chemin suite au passage d'engins et gros véhicules dans le cadre du chantier de construction dans le périmètre de l'OAP Sud du Bourg.

Eléments de réponse de la CCVD :

Pas de remarque

Appréciation de la commission d'enquête :

L'observation ne vise pas à modifier le projet de PLUi.

Observation n°166 :

A Livron-sur-Drôme, M. Renauld, président, et M. Autajon, chargé des relations publiques de la société GPA, se déclarent satisfaits des observations apportées par la commune concernant le zonage au sein de l'OAP GPA et demandent que le PLUi les prennent en compte.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Sans objet.](#)

[La Commune a déjà formulé ses observations et ses demandes dans la cadre de « son avis PPA ».](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse ne précise pas si l'OAP sera modifiée en conséquence.

Observation n°167 :

A Livron-sur-Drôme, M. Lanore souhaite connaître le détail du projet OAP Drôme fruit en tant que voisin. Il se dit vigilant quant au respect de la liaison douce qui ne devra pas devenir une voie ouverte aux véhicules à moteur

Eléments de réponse de la CCVD :

[Le propriétaire a été rencontré. Les précisions sur le tracé seront accessibles sur Géoportail.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission constate que le projet d'OAP est précis sur l'utilisation non motorisée de cette liaison douce.

Observation n°168 :

A Loriol-sur-Drôme, M. Paul Barbier (Conseil et Construction EURL) demande une modification de l'OAP Chemin du Colombier ; il souhaite que la voie primaire à créer au milieu du tènement soit déplacée en limite sud ; l'argument opposé par la commune selon lequel la position de cette voie est dictée par un problème d'écoulement d'eaux pluviales ne lui paraît pas fondé compte tenu de sa connaissance du terrain et de l'étude qu'il a réalisée (dossier remis). M. Gonnot, propriétaire des parcelles situées au nord de la parcelle OI561, est défavorable à l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle (zone AUH, OAP chemin du Colombier) pour la préservation de la colline ; il craint qu'en dépit des servitudes notariées existantes, le réseau souterrain d'eau de source soit endommagé et la haie de 1991 en limite de propriété soit abattue.

Eléments de réponse de la CCVD :

[La commune ne souhaite pas apporter de changement à l'OAP validée dans le PLUi arrêté.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Les adaptations du schéma de principe de l'OAP devront donc être étudiées lorsque l'aménageur présentera son projet d'aménagement. Les arguments présentés contre l'OAP sont certes à prendre en considération lors de l'aménagement mais ne paraissent pas de nature à retirer l'OAP du projet de PLUi.

Observation n°169 :

A Loriol-sur-Drôme, M. Nujaym relève 2 incohérences dans l'OAP Buffon : elle prévoit la construction de 30 logements avec une densité de 10 logements à l'hectare sur une parcelle de 1,2 ha et une voie communale qui traverse la parcelle et dessert d'autres maisons. M. Duperray demande, pour l'OAP Buffon, quelles seront les modalités de réalisation de l'élargissement de la rue Buffon nécessaire pour

desservir les nouvelles constructions en plus de celles qui existent déjà. Mme Six, voisine du site de l'OAP Buffon, demande que soit imposée dans cette OAP l'infiltration des eaux pluviales et interdit la création de murs de clôture empêchant l'écoulement des eaux ; elle demande en outre que la densité soit bien fixée à 10 logements à l'hectare.

Eléments de réponse de la CCVD :

Dans l'avis qu'elle a émis le 7 avril 2025, la commune de Loriol-sur-Drôme a demandé des modifications du projet de PLUi concernant l'OAP Buffon : correction d'une erreur matérielle, la densité cible est de 10 logements par hectare ; obligation de clôture perméable afin d'assurer l'écoulement des eaux pluviales ; création d'un emplacement réservé au début de l'impasse Buffon permettant la création d'une voie de desserte d'au moins 5 m de large accompagnée d'un cheminement piéton soit environ 6,50 m de large (actuellement, l'impasse fait moins de 4 m de large).

Appréciation de la commission d'enquête :

L'avis de la commune inclus dans le dossier d'enquête publique fournit une réponse aux intervenants.

Observation n°170 :

A Montclar-sur-Gervanne, Mme Vasseur, adjointe au Maire, insiste sur le grand intérêt à maintenir l'OAP Paillason, situé hors village, mais sur un site viabilisé il y a déjà plusieurs années par la commune et sur lequel il y a déjà plusieurs constructions.

Eléments de réponse de la CCVD :

Pas de réponse.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend en compte le fait que l'aménagement a été réalisé par la commune et que le SCoT l'a inclus dans l'enveloppe urbaine. Toutefois, ce projet d'OAP est loin de la zone urbanisée et qu'elle se situe en secteur de risques d'incendie, comme l'observe aussi la DDT (PPA n°37) et l'Autorité environnementale (AE 3 et 26). La CDNPS est aussi défavorable au projet, du fait de la nécessité de défrichement de 4000 m² d'espaces forestiers, de l'exposition au risque d'incendie « très fort », de l'atteinte au paysage et de la très faible densité du projet.

Observation n°171 :

A Montclar-sur-Gervanne, les consorts Fraud contestent le projet d'OAP Gervanne qui empiète sur la parcelle 084 leur appartenant. En outre, le projet prévoit que l'accès du terrain se fera par le terrain au sud qui appartiendrait à la commune, alors que ce chemin est situé sur la parcelle 084 leur appartenant.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire précise que l'OAP Gervanne permet des constructions sur la partie haute des parcelles 084 et 85 avec un accès commun pour l'ancien bâti (sanitaire camping), dont le PLUi prévoit un changement de destination.

Appréciation de la commission d'enquête :

Une discussion avec les consorts Fraud serait nécessaire pour préciser l'OAP en tenant compte des propriétés respectives de la commune et des leurs, afin de rendre réalisable l'opération.

Observation n°172 :

A Montoisson, M. Venries (Immobilière Valrim) relève des incohérences dans le dossier d'enquête publique concernant l'OAP du Stade à Montoisson. La faible densité des logements prévue n'est pas

cohérente avec la typologie des logements programmée. En partenariat avec la municipalité, il fait une contre-proposition consistant à programmer, sur la strate haute, 2 petits immeubles en R+2 comprenant 15 logements chacun et un bâtiment intermédiaire R+1 de 4 logements et, sur la strate basse, 6 villas individuelles à l'architecture compacte. Ceci porterait à 40 le nombre total de logements dans cette OAP et permettrait une optimisation du potentiel foncier et une conformité accrue avec les objectifs de sobriété foncière, de diversification de l'offre de logements et de densification raisonnée des centralités.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Monsieur le maire confirme que l'OAP sera modifié en ce sens, pour ce projet très important pour la commune.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette modification de l'OAP qui améliore la densité du projet et crée 20 logements de plus que prévu par le PLUi. Dans ces conditions, on peut s'interroger sur la nécessité de maintenir l'OAP chemin des Eygats.

Observation n°173 :

A Mornans, le maire constate une distorsion entre le descriptif de l'OAP Mairie contenu dans le document des OAP et le zonage sur le terrain. Il souhaite que le zonage soit bien maintenu et que les prescriptions soient revues en alignant les constructions le long du chemin sud est, pour la partie basse, et le chemin est pour la partie haute.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Ce point sera corrigé.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.



L'AOP Mairie à Mornans

Observation n°174 :

A Soyans, M. Delhomme estime que l'OAP Les Thuiles ne doit pas viser une densification de l'habitat à l'extrémité ouest d'un quartier urbanisé compte tenu de sa localisation sur la partie la plus haute du quartier, de la faible densité actuelle du quartier et des risques liés à la circulation sur un chemin étroit

et déjà fréquenté. M. Magnet estime que la densité prévue dans l'OAP Les Thuiles à l'ouest du village est trop faible au regard des objectifs de densification des zones urbaines.

Eléments de réponse de la CCVD :

Madame le maire souhaite que l'OAP validée soit maintenu sans modification.

Appréciation de la commission d'enquête :

A Soyans, le projet d'OAP Les Thuiles prévoit 3 logements sur 0,29 ha tandis que l'OAP Talon prévoit 5 logements sur 0,16 ha. En moyenne sur les deux OAP, la densité prévue est de 18 logements à l'hectare ce qui est cohérent avec l'objectif de densité du SCOT pour les villages.

La question que pose l'OAP des Thuiles est plutôt de savoir si elle est vraiment justifiée pour satisfaire les besoins en logements compte tenu des espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine.

Observation n°175 :

A Suze, l'Association pour la protection de l'environnement et des sites remarquables en Gervanne/Sye estime que l'OAP Les Jaux à Suze est trop ambitieuse en matière de création de logements.

Eléments de réponse de la CCVD :

Madame Le maire souhaite que l'OAP validée soit maintenue sans modification.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.



Une partie de l'OAP « Les Jaux » à Suze

Observation n°176 :

A Vaunaveys-la-Rochette, Mme Anne-Lise Aussiette est très défavorable à l'OAP Montée de la Chien qui prévoit la construction de 2 maisons à l'entrée du village de Vaunaveys sur les parcelles AE227-229-231 ; elles seront situées à l'entrée du village de caractère ce qui va nuire à son unité patrimoniale (village en pierres) et gâchera la vue de Mme Aussiette notamment si elles sont en R+1. M. Boesch observe que les deux maisons prévues dans la zone AUH (OAP Montée de la Chien) créeront un préjudice pour les habitants de la maison voisine (ancienne cure) dont toute la vie extérieure se fait au sud, là où sont prévues les deux constructions. ; de plus, aucune mesure n'est prise pour l'intégration des maisons prévues côté village alors que l'on se préoccupe de l'harmonie du côté du terrain agricole en mettant

une frange d'arbres. Mme Françoise Borel émet un avis défavorable au projet de construction de deux maisons en R+1 dans la parcelle AE227 ; cette parcelle située à l'orée du village est aujourd'hui un espace naturel et écologique qui contribue grandement au caractère harmonieux et médiéval du village de Vaunaveys-la-Rochette ; le chemin est apprécié par tous pour sa vue exceptionnelle ; l'ancienne cure située juste au-dessus de ce champ fait partie de ce patrimoine et sera polluée visuellement par la construction de deux maisons. M. Joubert conteste la création de l'OAP Montée de la Chien qui va défigurer l'entrée du village de caractère avec une harmonie architecturale certaine et qui consomme terres agricoles. M. Olivier Borel trouve la proposition de bâtir deux maisons sur la parcelle AE227 irresponsable pour l'avenir car il est dommageable de détruire cet endroit apprécié des habitants et des promeneurs qui contribue à la « carte postale » bucolique du village. Mme Bocquetin s'oppose à l'OAP située à l'entrée du village perché au patrimoine historique ancien très bien préservé, et qui va avoir un impact esthétique très défavorable. M. Gobbo conteste l'emplacement de l'OAP qui vient rompre une harmonie au sein du village. Un anonyme souhaite que l'harmonie du village soit respectée dans les projets de construction. Mme Pocachard est défavorable à la construction de maisons sur la parcelle AE227 qui défigureraient le village et priveraient la maison voisine existante de la vue et de l'ensoleillement surtout s'il s'agit de R+1. M. Yves Gonzalez de Quijano et M. Bonnal souhaitent que les 2 maisons qui vont se construire sur la parcelle AE227 ne soient pas en R+1, mais en rez de chaussée seulement afin d'en réduire l'impact visuel et favoriser l'unité patrimoniale en entrée du village. Un intervenant anonyme demande, pour éviter de défigurer l'architecture du village perché que l'AOP Montée de la Chien soit assortie d'une obligation pour les 2 logements de s'insérer dans l'architecture actuelle (maisons en pierre), par exemple par l'emploi obligatoire de parements pierres ou de crépis/enduits s'insérant dans le paysage.

Eléments de réponse de la CCVD :

Monsieur Le maire ne souhaite apporter aucune modification au zonage.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la décision du maire de ne pas modifier le zonage ; par contre, il ne fait aucunement mention d'une éventuelle modification de l'OAP. Le projet original indique que les hauteurs ne devront pas excéder R+1, ce qui paraît excessif aux riverains. Compte tenu de la configuration du site, des constructions de plain-pied pour les deux maisons seraient mieux adaptées.

4.17 Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

Observation n°177 :

A Allex, Mme Chupin Vavrille, au nom d'une école privée dont les bâtiments sont sur le STECAL Aallex1, souhaite que le terme école PRIMAIRE soit rajouté dans l'objet du STECAL qui accueille des enfants en primaire et secondaire.

Eléments de réponse de la CCVD :

La commune ne souhaite pas que cette école primaire située en zone agricole et excentrée du village puisse se développer davantage, afin de ne pas déstabiliser les écoles du village.

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas de remarques

Observation n°178 :

A Allex, l'Association l'Archipel et la SCI les Petits Ruisseaux qui exploitent et possèdent le château des Ramières à Allex situé en zone A (établissement d'enseignement privé) souhaitent, concernant le château sis sur la parcelle ZP 300, une légère modification des contours du STECAL Aallex1 pour mieux adapter les bâtiments à leurs besoins (création d'un bloc sanitaire). Elles souhaitent une modification de la sous-destination du bâtiment pour obtenir la qualification ERP5L.

Eléments de réponse de la CCVD :

La commune n'est pas favorable au développement de nouvelles activités dans ce lieu classé en zone agricole et excentré du village. Ainsi, la commune ne souhaite pas étendre les contours du Stecal. En revanche la commune souhaite soutenir l'activité de collège lycée existante. Le PLUI règlemente les sous-destinations autorisées au sein des Stecal, conformément à la réglementation.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse négative de la CCVD.

Observation n°179 :

A Cobonne, le Maire confirme la nécessité de maintenir la totalité de la capacité du STECAL de la STEP et de ne pas la réduire comme le suggère le préfet (DDT), même s'il serait possible d'en revoir la superficie.

Eléments de réponse de la CCVD :

Pas de remarque

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas de remarque.

Observation n°180 :

A Gignors-et-Lozeron, M. Monnier rappelle que la maison d'accueil de Charousse est implantée depuis près de 30 ans et accueille régulièrement des séjours, stages et événements. Afin de répondre à un besoin d'hébergement saisonnier pour les bénévoles et contributeurs participant aux activités du lieu, l'association "Charousse Terre d'Avenir" prévoit l'installation de deux habitats réversibles sur une parcelle (AI 334) prolongeant l'aire de stationnement actuelle et attenante à la maison. Il demande donc un classement en STECAL.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire précise que le STECAL se justifie pas des constructions nouvelles, la demande se rapporte à un camping à la ferme et est sujet à un dépôt de dossier justifié par le complément de revenu.

Appréciation de la commission d'enquête :

La demande de STECAL pour permettre l'accueil de saisonniers travaillant dans l'association porteuse de l'activité semble pertinente. La CCVD et la commune devraient rencontrer l'association pour finaliser le dossier.

Observation n°181 :

A Grâne, M. et Mme Chambron et fils soutiennent le projet de STECAL Donis AGrâne4 qui suscite de fortes réserves de l'Etat. L'exploitation agricole avec agritourisme initiale est maintenant séparée en trois activités indépendantes : une exploitation agricole (élevage de porcs) qui est toujours basée sur le site et qui comprend un magasin de producteur et un camping à la ferme, une deuxième exploitation

agricole (arboricole) qui n'utilise plus les bâtiments du site, et une activité touristique existant depuis de nombreuses années (salle de réception, gîte de 10 personnes, aire de camping-cars, mais plus de vente à la ferme) et qui porte le projet de démolir d'anciens hangars agricoles inutilisés et de construire à la place un gîte pour une dizaine de personnes. Le projet de développement de l'activité touristique, qui justifie le STECAL, ne compromet pas les deux exploitations agricoles dont les bâtiments sont situés à plus de 100 m, peut au contraire apporter une clientèle au magasin de producteur et ne concerne pas l'habitation existante sur place.

Eléments de réponse de la CCVD :

[La commune ne souhaite pas apporter de modification au projet de STECAL.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête attire l'attention de la CCVD sur le fait que la présentation du STECAL Agrane4 Donis du dossier de PLUi n'apparaît pas conforme à la réalité et que cette erreur a motivé les fortes réserves émises par l'Etat et la CDPENAF. Il convient d'exclure du STECAL toute la partie agricole, y compris le camping à la ferme, pour n'y laisser que la partie touristique/événementielle qui est indépendante et qui porte le projet de démolition d'un bâtiment agricole au nord pour construire à la place un gîte pour une dizaine de personnes. La surface nouvellement artificialisée par le projet est nulle.

La réponse de la CCVD (observation PPA n°74) indique par ailleurs une réduction du STECAL, ce qui montrerait que la demande de modification du STECAL est en réalité bien prise en compte.

Observation n°182 :

A Loriol-sur-Drôme, les responsables du projet relatif au château de Signol (M. Rancano, Mme Sajie, M Ciaravola) présentent un projet d'aménagement modifié dans lequel la partie sud (initialement prévue pour créer des gîtes) resterait une zone naturelle non construite, la partie nord-ouest serait occupée par une trentaine de chambres sans alignement rectiligne situées à plus de 100 mètres de l'exploitation avicole proche et la partie nord-est aménagée en parking. La surface du STECAL serait donc ainsi significativement réduite. MM. Praneuf et Chambon, propriétaires du château Signol (STECAL Aloriol1), font valoir que le projet d'aménagement a été modifié pour tenir compte des remarques de l'Etat et de la chambre d'agriculture. Les chalets, déplacés dans la partie nord, sont à une distance minimum de 100 m du poulailler existant (ce poulailler avait lui-même été construit il y a quelques années à 100 mètres du château).

Eléments de réponse de la CCVD :

[La modification est déjà prise en compte.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse positive de la CCVD.

Observation n°183 :

A Livron-sur-Drôme, M. Ardouvin, propriétaire du Domaine Lombard, regrette que le projet de développement oenotouristique du domaine n'ait pas encore pu aboutir, alors qu'il est en discussion depuis 2018. Il confirme son accord pour la réduction de superficie préconisée et attend avec impatience que le PLUi soit approuvé.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Sans objet.](#)

Le PLUi arrêté permettra le déploiement du projet. Afin de répondre aux demandes des PPA, la Commune, en concertation avec le porteur de projet a validé la réduction du périmètre du STECAL sans compromettre naturellement sa finalité.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°184 :

A Lorient-sur-Drôme, M. Battesti, dont la propriété fait l'objet du STECAL Nloriol1, s'inquiète des conséquences éventuelles de l'avis des personnes publiques associées.

Eléments de réponse de la CCVD :

Aucune remarque. Le STECAL n'est pas modifié au projet de PLUi.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse positive concernant le maintien du STECAL.

Observation n°185 :

A Montoisson, Mme Martinelli représentant la SCI REGAIN souhaite une modification de la zone du STECAL La Colline. La surface sera inchangée, mais légère modification pour permettre les constructions légères derrière une haie d'arbres existante (plans fournis).

Eléments de réponse de la CCVD :

Les modifications demandées validées par la commune seront apportées.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte du fait que de légères modifications seront apportées à la zone du STECAL

Observation n°186 :

A Mornans, M. et Mme Athénol sont propriétaires du terrain qui est envisagé pour la création de la STEP et constatent que l'implantation n'est pas la bonne sur le plan. Il y a urgence à réaliser cet assainissement, car actuellement, cette fonction est assurée, pour toute la partie du village, au travers de leur fosse septique privée. Le maire doit vérifier l'implantation du terrain destiné à la future station d'épuration.

Eléments de réponse de la CCVD :

Aucune remarque

Appréciation de la commission d'enquête :

Voir appréciation n°31

Observation n°187 :

A Omblèze, M. Bérenger organise des stages d'agro-écologie. Il demande la possibilité de construire deux hébergements sur pilotis en zone N, dans 2 clairières dont il est propriétaire (parcelle OD 0441).

Eléments de réponse de la CCVD :

La commune étant en loi montagne, il fallait présenter la demande en CDNPS avant arrêt du PLUi. Un nouveau STECAL est impossible à ce stade.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°188 :

A Saoû, M. et Mme Viret, propriétaires de la parcelle G 1035 à Blègue sur laquelle est prévu le STECAL Nsaou1, font valoir que, contrairement à ce que prétend la Chambre d'agriculture, il n'y a pas de risque de conflit d'usage, les cultures proches étant exploitées par des agriculteurs ayant opté pour le bio et les constructions envisagées sont très modestes (2 tiny-houses de 50 m² au total). Concernant les aménagements nécessaires de défense contre les incendies de forêt, qui font l'objet d'une réserve de l'Etat, ils indiquent que les débroussaillages nécessaires ont déjà été faits autour du bâtiment existant près duquel les habitations légères seront construites. Le maire de Saoû est favorable au STECAL Nsaou1.

Eléments de réponse de la CCVD :

[La commune soutient ce STECAL. Il est maintenu au projet de PLUi par la CCVD.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse favorable.

Observation n°189 :

A Saoû, M. Nussbaum a pris acte de l'avis favorable de l'Etat sur le STECAL Nsaou3 (aire naturelle de camping de La Briance) sous réserve de prévoir une procédure UTN et demande comment faire une demande d'UTN. La description du STECAL dans le dossier doit être corrigée : l'extension du camping est de 0,2 ha (au lieu de 0,02), l'extension est inaccessible aux véhicules et il n'y aura aucune construction nouvelle. Le maire de Saoû est favorable STECAL Nsaou3.

Eléments de réponse de la CCVD :

[La commune soutient ce STECAL.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La demande d'UTN est de la compétence des services d'urbanisme de la CCVD. Mais le SCOT interdit la création de nouvelle UTN. L'extension du camping ne devrait donc pas être possible.

Observation n°190 :

A Saoû, le maire de Saoû est favorable au STECAL Asaou2.

Eléments de réponse de la CCVD :

[La superficie du STECAL Asaou2 cabane de berger a été réduite par la CCVD.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD répond ainsi à la réserve forte de l'Etat et de la CDPENAF.

4.18 Changements de destination

Observation n°191 :

A Allex, Mme Claitte demande que le changement de destination concernant la parcelle ZP 301 au château des Ramières ne se limite pas à régulariser son logement au 1er étage du bâtiment mais permette aussi l'utilisation du rez-de-chaussée en habitation

Eléments de réponse de la CCVD :

La commune souhaite accéder à cette demande en permettant la création d'un logement supplémentaire en rez-de-chaussée.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse positive de la CCVD.

Observation n°192 :

A Allex, l'Association l'Archipel et la SCI les Petits Ruisseaux qui exploitent et possèdent le château des Ramières à Allex situé en zone A (établissement d'enseignement privé) souhaitent, concernant la maison annexe sur les parcelles ZP292 -295 (changement de destination Château des Ramières 2), que le changement de destination tienne compte de la réalité actuelle du bâtiment (2 logements, 1 classe). Elles souhaitent construire une toilette PMR accolée au bâtiment (2 refus de PC) et demandent comment aménager afin de rendre possible cette construction indispensable (petit Stecal, ou autre).

Eléments de réponse de la CCVD :

La commune est favorable à la possibilité de créer un second logement (1 logement sur la parcelle ZP 292 et un logement dans le bâti existant dans l'angle nord-ouest de la parcelle ZP 295). D'après les projets portés par l'association (légère extension), et d'autant plus en permettant la création d'un second logement (voir ci-avant), la mise en place d'un stecal n'est pas nécessaire.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse positive.

Observation n°193 :

A Autichamp, Mme Cécile Pascal agricultrice a sollicité le changement de destination N°1 sur la parcelle B 5. Elle conteste l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture et du Département au motif du conflit d'usage car c'est elle qui exploite les parcelles autour.

Eléments de réponse de la CCVD :

Ces bâtiments étaient encore des fermes habitées au XX^e siècle, le changement de destination semble inutile.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note que la demande de changement de destination n'a pas lieu d'être.

Observation n°194 :

M. Delaunay demande la suppression de tous les changements de destination car leur recensement par le PLUi est inutile et comporte le risque d'apporter confusion et complications.

Éléments de réponse de la CCVD :

Aucune remarque.

Appréciation de la commission d'enquête :

Les changements de destination permettent notamment une réponse partielle aux demandes de logements, tout en participant au maintien d'un patrimoine bâti de qualité.

Il est vrai que l'identification des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en zone A ou N peut être source de confusions. En effet, le fait qu'un changement de destination soit identifié dans le PLU ne garantit absolument pas que ce changement de destination sera accepté lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire. Cette demande est en effet soumise à l'avis conforme de la CDPENAF, ce qui signifie que le permis est refusé si la CDPENAF donne un avis défavorable. En dépit de ce risque de confusion, le code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU identifie les changements de destination, ce qui donne la possibilité aux autorités communales ou intercommunales de vérifier que les changements de destination sont cohérents avec les orientations d'urbanisme qu'elles ont retenues.

Observation n°195 :

A Chabریان, M. Wets Jean-Yves a fait une demande de changement de destination n°18 (parcelle B111) pour un bâtiment agricole. Il affirme qu'il n'y a pas de risque de conflit d'usage contrairement à l'avis défavorable de la DDT et de la Chambre d'Agriculture.

Éléments de réponse de la CCVD :

La zone est classée en zone Agricole et le souhait de la commune a été de demander tous les changements de destination correspondant à un projet des habitants compatible avec leur environnement. Le maire indique que, si le risque de conflit d'usage n'est pas avéré, il convient de s'en remettre à l'avis de la CDPENAF sur le sujet. La commune demande le maintien de ce changement de destination.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note que la commune demande le maintien de ce changement de destination (pour un centre de formation ostéopathie) en considérant que pour elle le risque de conflit d'usage n'est pas avéré. La CCVD prévoit toutefois de supprimer ce changement de destination (cf. observation PPA n°83)

Observation n°196 :

A Félines-sur-Rimandoule, M. Cuer Patrick a sollicité le changement de destination n°1 (parcelle B223). La DDT a émis un avis défavorable car risque de conflit d'usage avec la parcelle agricole adjacente. M. Cuer indique que la parcelle agricole adjacente lui appartient et est exploitée par son ex-associé du GAEC et confirme qu'il n'y aura pas de conflit d'usage. Il souhaite faire de ce bâtiment sa résidence principale.

Éléments de réponse de la CCVD :

Le maire est très favorable au maintien de la demande. M.Cuer a mis en vente sa ferme pour l'installation de jeunes agriculteurs et veut juste transformer une ancienne étable qui ne sert plus en petit logement pour ses vieux jours. Les terres autour sont à ses anciens associés et repreneurs, donc pas de conflit d'usage.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte du fait que le maire soutient cette demande et minimise le risque de conflit d'usage. La CCVD prévoit de le maintenir au PLU (cf. observation PPA n°83)

Observation n°197 :

A Félines-sur-Rimandoule, après discussion avec le porteur de projet, le maire demande à ce que le changement de destination "Ancien moulin" (A263) soit retiré du PLUi.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Pas de commentaire.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD prévoit de retirer ce changement de destination du PLUi (cf. observation PPA n°83)

Observation n°198 :

A Gigors-et-Lozeron, Mme Karine Béranger conteste l'avis défavorable de PPA au changement de destination de la parcelle AC6 au motif d'une consommation foncière indirecte pour la desserte et le jardin du bâtiment. Une desserte communale et un accès au bâtiment existent déjà. La question du jardin ne se pose pas.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Le maire soutient ce changement de destination](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse. La CCVD prévoit de le maintenir au PLUi (cf. observation PPA n°83).

Observation n°199 :

A Gigors-et-Lozeron, Mme Sandrine Béranger conteste l'avis défavorable de PPA au changement de destination sur la parcelle AC202 au motif de la cohabitation avec des activités agricoles sur le site. Elle fait valoir que les bâtiments concernés ont été des logements par le passé, et que l'objectif est de développer une activité d'agritourisme pour participer à l'équilibre économique de l'exploitation familiale.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Le maire soutient ce changement de destination](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse. La CCVD prévoit de le maintenir au PLUi (cf. observation PPA n°83).

Observation n°200 :

A Grâne, Mme Samama demande quand elle pourra déposer sa demande de permis de construire pour le changement de destination sur la parcelle ZK131 qui figure au projet de PLUi.

Eléments de réponse de la CCVD :

[La demande de permis de construire pour le changement de destination sur la parcelle ZK131 sera possible quand le PLUi sera approuvé et exécutoire.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas d'observation

Observation n°201 :

Au Poët-Célar, M. et Mme Olivier notent que l'Etat a émis une réserve au changement de destination Péquimbert 1 sur la parcelle A560 à moins que l'habitation prévue réponde à un objectif agritouristique ou au logement de l'exploitant. Ils font en conséquence valoir que ce changement de destination constitue une régularisation du logement de l'exploitant agricole sans artificialisation supplémentaire, qu'il est nécessaire à la pérennisation d'une activité agricole et agritouristique reconnue et qu'il s'inscrit dans un projet agritouristique cohérent.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire soutient ce changement de destination. Le changement de destination est maintenu au projet de PLUi.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte du maintien du changement de destination au PLUi.

Observation n°202 :

A Livron-sur-Drôme, M. Delorme propriétaire de la parcelle AW26, confirme l'intérêt du changement de destination demandé en logement, afin de préserver le bâtiment concerné.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le repérage du changement de destination est bien intégré au niveau du projet de PLUi arrêté.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°203 :

A Loriol-sur-Drôme, M. Maxime Aurias demande que le changement de destination prévu au projet de PLUi pour un bâtiment sur la parcelle ZC446 se limite à la partie est du bâtiment (100 à 150 m² pour son logement), la majeure partie du bâtiment devant continuer à être utilisée pour les besoins de l'exploitation.

Eléments de réponse de la CCVD :

La modification sera prise en compte. Le changement de destination est maintenu au projet de PLUi.

Appréciation de la commission d'enquête :

Cette explication devrait permettre la levée de la réserve de l'Etat sur ce changement de destination.

Observation n°204 :

A Mirmande, M. Alain Schoebel au nom de la SARL Alizée Finance s'est vu refuser une demande de permis de construire sur la parcelle ZD247 alors que le changement de destination avait été accepté sur le PLU actuel.

Eléments de réponse de la CCVD :

Même repéré au PLU, tout changement de destination en zone A ou N est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF, au moment du permis.

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse n'appelle pas de commentaire.

Observation n°205 :

A Montclar-sur-Gervanne, les conjoints Fraud déplorent l'avis défavorable émis dans le dossier concernant le changement de destination n°4, parcelle 084, au motif que ce bâtiment serait trop près des terres cultivées. Ces terres sont cultivées en bio. Pourquoi y aurait-il conflit d'usage pour le changement de destination et pas pour la zone de l'OAP Gervanne ?

Eléments de réponse de la CCVD :

[La commune soutient cette demande](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse. La CCVD prévoit de le maintenir au PLUi (cf. observation PPA n°83)

Observation n°206 :

A Saoû, Mme Anna Vincent souhaite, dans le cadre du changement de destination Celas 2 prévu au projet de PLUi sur la parcelle E 439, pouvoir créer un logement loué à l'année dans un bâtiment de 50 m² au sol attenant à l'habitation principale et servant actuellement de garage et d'atelier. Elle fait valoir que cette parcelle n'est plus le siège d'une exploitation agricole et qu'aucun des bâtiments n'a plus d'usage agricole. La location du nouveau logement lui permettrait de contribuer au financement de l'entretien des 500 m² du patrimoine bâti conséquent de la parcelle. Elle a remis un plan de masse plus précis que celui du dossier de PLUi. Elle précise que le changement de destination Celas sur la parcelle E440 demandé par son père est devenue obsolète et qu'il n'y a plus d'exploitation agricole. Le maire de Saoû est favorable au changement de destination E439.

Eléments de réponse de la CCVD :

[L'avis favorable de la commune est confirmé. Ce changement de destination est déjà possible au PLU.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Le fait que le changement de destination ne soit plus au cœur d'un siège d'exploitation devrait permettre la levée de l'avis défavorable de l'Etat. La CCVD prévoit de le maintenir au PLUi (cf. observation PPA n°83)

Observation n°207 :

A Saoû, le maire est favorable au changement de destination sur la parcelle E465.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Le changement de destination est maintenu au projet de PLUi.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Ce changement de destination fait l'objet d'un avis défavorable de l'Etat compte tenu des terres cultivées à proximité.

Observation n°208 :

A Saoû, Mme Vernet, face aux objections de l'Etat et de la chambre d'agriculture, défend son projet de changement de destination aux Crottes (G1731 et G1912) en précisant qu'il s'agit de réhabiliter des bâtiments anciens en pierre pour créer un gîte de groupe à la ferme, aménager un espace d'accueil du public et installer un logement pour elle-même et un saisonnier. C'est la proximité avec les bâtiments d'élevage qui donne tout son sens à son projet d'agritourisme pédagogique et participatif. Elle fait

valoir le soutien de son projet par le département, la CCVD et le programme Leader. Le maire de Saoû est favorable à ce changement de destination.

Éléments de réponse de la CCVD :

L'avis favorable de la commune est confirmé. Ce changement de destination déjà possible au PLU.

Appréciation de la commission d'enquête :

Les explications fournies devraient permettre de lever la réserve de l'Etat. La CCVD prévoit de le maintenir au PLUi (cf. observation PPA n°83)

Observation n°209 :

A Soyans, M. Deboise soutient le changement de destination prévu par le projet de PLUi qui vise à régulariser l'activité de la Grande Grange en tant que salle pour les mariages et les événements culturels qui existe depuis plusieurs dizaines d'années ; Il note que la destination "salle d'art et de spectacles" serait plus appropriée que celle de "salle culturelle" qui n'est pas une destination reconnue par la nomenclature officielle ; il conteste l'avis défavorable de la chambre d'agriculture relative au risque de conflits d'usage alors que le poulailler en cause est situé à 211 mètres du bâtiment. Par ailleurs, il demande que soit autorisé le changement de destination de la partie sud du 1er étage du bâtiment pour l'aménager en logement (l'activité événementielle ne concerne que le rez-de-chaussée), conformément à ce qui était autorisé dans le PLU de 2013 de la commune annulé en 2015. M. Magnet considère que l'activité événementielle de la Grande Grange soulève des problèmes de sécurité au niveau de la voie d'accès et du parking, surtout si cette activité doit se développer.

Éléments de réponse de la CCVD :

L'avis favorable de la commune est confirmé. Le changement de destination est maintenu au projet de PLUi.

Appréciation de la commission d'enquête :

Le risque de conflits d'usage que l'Etat et la chambre d'agriculture ont relevé à cause d'un poulailler situé à plus de 200 mètres pose problème. Naturellement, le risque de conflit d'usage peut subvenir même si la distance entre le logement (ou la salle des fêtes) et l'installation d'élevage est supérieure à la distance réglementaire (100 mètres s'agissant d'un élevage avicole). Et l'exploitation d'élevage pourrait vouloir étendre ses installations en les rapprochant du logement. Mais quand des personnes vivent déjà sur place, le risque de conflit d'usage mériterait d'être relativisé.

La réponse de la CCVD ne dit pas si la nouvelle demande de logement sera prise en compte.

Observation n°210 :

A Soyans, M. Magnet demande si l'activité de bar-restaurant en zone A sur sa parcelle G 133, qui est interrompue depuis 2022 mais devrait reprendre, et la construction d'une extension du bâtiment et du parking sont bien autorisés.

Éléments de réponse de la CCVD :

Ce nouveau projet est à étudier.

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas d'observations.

Observation n°211 :

A Suze, Mme Driay, maire, indique que le projet « Bas des Plaines » est à supprimer.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le projet Bas des plaines est supprimé. La parcelle n'est pas précisée

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°212 :

A Suze, Mme Promayon, propriétaire (représentant aussi Mme Monot, propriétaire) soutient sa demande de changement de destination Les Blancs 2 (ZC 100) qui concerne un bâtiment ayant un intérêt patrimonial, surélevé par rapport aux vignes bio et séparé par un bosquet d'arbres. Elle conteste l'avis défavorable de la chambre d'agriculture puisque le bâtiment est à 22,5 m de la vigne, soit plus de 2 fois la distance autorisée par la charte départementale d'engagement des utilisateurs agricoles de produits phytopharmaceutiques.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'avis favorable de la commune est confirmé.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse. La CCVD prévoit de le maintenir au PLU_i (cf. observation PPA n°83)

Observation n°213 :

A Suze, M. Trouillard, propriétaire 1231 Les Thuillières, confirme sa demande de changement de destination d'un bâtiment inexploitable à côté de son logement, non pas pour créer un nouveau logement, mais seulement pour agrandir le sien. Il a déposé une demande lors de la phase de concertation. Le refus de la maire au motif du manque d'eau sur la commune ne semble pas justifié dans la mesure où le projet ne consiste pas à créer une nouvelle habitation.

Eléments de réponse de la CCVD :

Aucune remarque supplémentaire de la commune.

Appréciation de la commission d'enquête :

Dans la mesure où le changement de destination ne permettrait pas de rendre techniquement possible l'aménagement d'un autre logement, mais seulement une petite extension du logement existant, la demande de changement de destination pourrait recevoir un avis favorable.

Observation n°214 :

A Suze, M. Delaunay confirme l'intérêt du projet de changement de destination malgré l'avis défavorable de la DDT.

Eléments de réponse de la CCVD :

La parcelle n'est pas précisée ?

Appréciation de la commission d'enquête :

M. Delaunay devait préciser son observation, ce qui n'a pas été fait.

Observation n°215 :

A Suze, M. et Mme Le Page demandent la régularisation de la destination de la parcelle ZI 0048 sur laquelle des anciens bâtiments agricoles ont été transformés depuis 1977 en logement et atelier, et un changement de destination pour les bâtiments restant pour de nouveaux locaux d'animation.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'avis favorable de la commune est confirmé.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse. La CCVD prévoit de le maintenir au PLUi (cf. observation PPA n°83)

4.19 Changements de destination : nouvelles demandes

Observation n°216 :

A Allex, M. Vincent demande si, sur la parcelle ZB 92 (255 chemin de Soulier) située en zone A, l'ancienne habitation d'environ 80 m², contiguë au logement existant d'environ 130 m², peut être réhabilitée. Dans l'hypothèse où la destination logement de cette ancienne habitation ne serait pas reconnue, il demande que le changement de destination soit inclus au PLUi.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire est favorable à cette demande.

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse ne précise pas si cette nouvelle demande, comme les suivantes, sera instruite par la CCVD et pourra être ajoutée au projet de PLUi.

Observation n°217 :

A Allex, M. Molle (737 route des Aurres, parcelle ZH 0172) demande la possibilité de faire un changement de destination pour aménager en logement (50 m²) les dépendances (ancien clapier, ancienne porcherie, partie d'un ancien hangar) de l'ancienne ferme qu'ils habitent et qui n'a plus d'activité agricole depuis plus de 20 ans.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire est favorable à cette demande.

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas d'observations

Observation n°218 :

A Autichamp, Mme Gilouin et M. Poitevin (agriculteur) souhaite un changement de destination d'une dépendance sur la parcelle C64. Suite à une mauvaise communication avec le maire, ce changement de destination a été omis dans le projet. Ils souhaitent qu'il soit réintégré.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire est favorable à cette demande.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte du fait que le maire est favorable à cette demande.

Observation n°219 :

A Beaufort-sur-Gervanne, Mme Arzac Granjo demande la possibilité d'un changement de destination pour permettre la transformation de son cabanon en habitation (parcelle OC 401).

Eléments de réponse de la CCVD :

Refus de la commune, les réseaux sont inexistants.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°220 :

A Beaufort-sur-Gervanne, Mme Raillon demande la possibilité d'un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole OC0283 ayant valeur patrimoniale, en habitation. Le bâtiment dispose des réseaux.

Eléments de réponse de la CCVD :

Si la personne a le statut d'agriculteur un changement de destination n'est pas nécessaire. Il faut déposer une demande de permis qui sera instruite.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse. Toutefois, la demande ne concerne pas une personne qui a le statut d'agriculteur et le nouveau changement de destination semble pertinent.

Observation n°221 :

A Chabrillan, Mme Chloé Martin sollicite un changement de destination (pour habitat) de la maisonnette sise sur la parcelle ZA0021 (proximité des réseaux).

Eléments de réponse de la CCVD :

La zone est classée en zone Agricole et le souhait de la commune a été de demander tous les changements de destination correspondant à un projet des habitants compatible avec leur environnement. Ce projet est arrivé tardivement à connaissance. Si le risque de conflit d'usage n'est pas avéré, la commune soutient cette demande d'ajout de changement de destination.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte du fait que la mairie soutient cette demande si absence de risque de conflit d'usage.

Observation n°222 :

A Divajeu, M. Eymery sollicite un changement de destination (non pris en compte dans le projet de PLUI) pour une dépendance sur la parcelle 0381 située au 780 chemin du Rif Noir

Eléments de réponse de la CCVD :

Avis favorable de Monsieur Le Maire.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte du fait que la mairie soutient cette demande.

Observation n°223 :

A Félines-sur-Rimandoule, M. Paul Planel, agriculteur retraité, sollicite un changement de destination d'une dépendance ancienne bergerie et préau en logements sur la parcelle A 246 (réseaux OK).

Eléments de réponse de la CCVD :

Refus de la commune. Les bâtiments sont encore utilisés pour l'activité agricole. La demande est non justifiée.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte du fait que la commune refuse cette demande non justifiée.

Observation n°224 :

A Félines-sur-Rimandoule, Mme Jacqueline Planel sollicite un changement de destination d'une dépendance agricole sur la parcelle A 37 pour la transformer en gîte de groupe de plain-pied (réseaux OK).

Eléments de réponse de la CCVD :

Refus de la commune. Les bâtiments sont encore utilisés pour l'activité agricole. La demande est non justifiée.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte du fait que la commune refuse cette demande non justifiée.

Observation n°225 :

A Félines-sur-Rimandoule, M. Etienne Planel, agriculteur, demande le changement de destination d'une ancienne bergerie en logement sur les parcelles A 22 et 23 (réseaux OK).

Eléments de réponse de la CCVD :

Refus de la commune. Les bâtiments sont encore utilisés pour l'activité agricole. La demande est non justifiée.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte du fait que la commune refuse cette demande non justifiée.

Observation n°226 :

A Gisors-et-Lozeron, Mme Lortic, propriétaire d'une ancienne ferme de 1687 avec 3 habitations existantes, demande la régularisation de ces 3 habitations (parcelle OI184, La Pranne). Elle demande qu'il soit possible d'y transformer d'anciens locaux agricoles (magnanerie) en habitation.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le maire est favorable à cette demande. Le bâti de Mme Lortic était identifié comme changement de destination dans l'ancien PLU, avant la nouvelle version de 2020. Il a été supprimé par erreur dans le PLU actuel et doit être remis dans le PLUi, surtout que ce bâti se prête très bien à la création de plusieurs logements.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse qui lui semble pertinente.

Observation n°227 :

A Gisors-et-Lozeron, M. Monnier demande le changement de destination de la partie ouest d'un ancien poulailler agricole situé sur la parcelle OG 236 pour sa transformation vers un usage artisanat et entrepôt.

Eléments de réponse de la CCVD :

Refus de la commune. Il s'agit d'un poulailler au milieu d'une zone A avec accès difficile. Le changement de destination demandé ne semble pas s'adapter aux contraintes réglementaires.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°228 :

A Grâne, M. Picavet a transmis un courrier des associés de la SCI Buffières, propriétaire, et des membres du conseil d'administration de l'association La fabrique de Buffières concernant le projet relatif au lieu-dit de la fabrique de Buffières situé en zone Np du projet de PLUi. Mme Caron soutient le projet porté par le nouveau propriétaire et l'association La fabrique de Buffière visant à redonner au lieu-dit de La fabrique de Buffières son utilité publique pour les habitants de Grâne, avec notamment un fournil pour l'artisanat boulanger, des activités et événements associatifs et publics dans la salle des fêtes et les jardins, des bureaux partagés. Mme Vallet appuie les observations relatives au projet de redonner à la fabrique de Buffières ses dimensions passées. Mme Bailly attire l'attention sur le projet de création d'un tiers lieu à la Fabrique de Buffières ; le projet est bien lancé. M. Picard soutient le projet.

Eléments de réponse de la CCVD :

Refus de la commune.



La fabrique de Buffières en zone Np à Grâne

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD n'a fourni aucune réponse à cette demande émanant du milieu associatif et requérant, semble-t-il, un changement de destination. La commission note toutefois que la commune de Grâne a demandé qu'un changement de destination soit autorisé pour les parcelles ZH 120, 121 et 122

(Buffières) en zone Np pour que la SCI propriétaire puisse y exercer une activité de services (coworking notamment).

Observation n°229 :

Au Poët-Célar, Mme Sylvie Laurie demande que, sur la parcelle B424, soit maintenu le changement de destination autorisé dans le PLU en vigueur.

Éléments de réponse de la CCVD :

[Refus de la commune.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Dans le cadre d'une enquête publique, les citoyens devraient avoir droit à quelques explications quand une demande argumentée est refusée.

Observation n°230 :

Au Poët-Célar, un intervenant anonyme sollicite, comme dans sa demande de 2022 restée sans réponse, un changement de destination afin de restaurer une ruine sur sa parcelle 153.

Éléments de réponse de la CCVD :

[Refus de la commune.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commune refuse probablement parce qu'il s'agit d'une ruine et que le changement de destination d'une ruine est interdit.

Observation n°231 :

A Loriol-sur-Drôme, M. Brun, 370 chemin des Statues, demande que les 2 hangars fermés (200 m²) de la parcelle ZN 274 proches de la maison puissent changer de destination. Plus aucun bâtiment du site ne sert à une exploitation agricole.

Éléments de réponse de la CCVD :

[Refus de la commune.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Encore un refus sans explication.

Observation n°232 :

Mme Viougeas demande la possibilité d'un changement de destination pour un ancien bâtiment agricole parcelle AE252.

Éléments de réponse de la CCVD :

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas de réponse pour cette demande concernant Montclar-sur-Gervanne.

Observation n°233 :

A Mornans, Mme Athenol demande des possibilités de changement de destination pour les bâtiments situés sur les parcelles OB108, 299 et 300 afin qu'ils puissent être transformés en habitation à la place de bâtiments agricoles.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Refus de la commune.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse en s'interrogeant toutefois sur son bienfondé. En effet, en alternative à tout ou partie de l'OAP, discutable du point de vue de la consommation d'espace agricole et de risque (voir observation n°88), l'autorisation de changement de destination pour quelques logements semble une bonne chose.

Observation n°234 :

A Saoû, M. et Mme Berthezene demandent que les bâtiments (stabulation, poulailler construit en dur sur deux étages pour une surface au sol de 600 m²) situés sur la parcelle E245 qui n'ont plus d'usage agricole depuis plus de 20 ans puissent être utilisés pour la construction de logements.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Refus de la commune, le bâtiment n'ayant aucun caractère patrimonial.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVD.

Observation n°235 :

A Soyans, Mme Magnet souhaite un changement de destination pour un bâtiment agricole pour le transformer en entrepôt en location (parcelle AM 001 - 35).

Eléments de réponse de la CCVD :

[Refus de la commune pour le PLUI actuel. Le projet pourra être étudié au cours d'une modification du PLUI.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVD.

Observation n°236 :

A Suze, M. Serge Krier agriculteur sollicite un changement de destination pour une dépendance de sa ferme sur la parcelle ZC 125 afin de la transformer en logement (réseaux OK). Pas de risque de conflit d'usage.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Pas de remarque de la commune.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Il n'y a là pas de réponse claire du maître d'ouvrage. La demande devrait être étudiée dans le détail par la CCVD.

Observation n°237 :

A Vaunaveys-la-Rochette, M. Stéphane Baude demande un changement de destination supplémentaire dans le même ensemble immobilier que le changement de destination n°3 (parcelle 868, côté nord de la parcelle 280 B). Sa demande a été refusée dans le PLUI.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Refus de la commune.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte du fait que la commune refuse cette demande

4.20 Emplacements réservés

Observation n°238 :

A Autichamp, la Mairie souhaite créer un emplacement réservé supplémentaire d'une bâtisse avec parcelle de terrain attenante. L'ensemble est situé à l'entrée du village mitoyen avec l'actuel logement communal (plan joint au registre).

Eléments de réponse de la CCVD :

[Le droit de préemption suffira à l'acquisition de ce bien par la commune.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas de commentaire

Observation n°239 :

A Francillon-sur-Roubion, Mmes Michel contestent l'emplacement réservé n°2 destiné à faire une extension de parking. Elles sont propriétaires de la maison juste en dessous et ne souhaitent pas avoir un parking au-dessus à cause du bruit et des écoulements d'eau que cela va générer. Déjà leur terrain reçoit beaucoup d'eau lorsqu'il pleut et ce sera pire si goudronné.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Le maire souhaite maintenir cet emplacement réservé](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte du maintien de cet emplacement réservé.

Observation n°240 :

A Livron-sur-Drôme, M. Renauld, président, et M. Autajon, chargé des relations publiques, de la société GPA, s'interrogent sur la compatibilité de l'ER29 inscrite sur leur terrain avec leur activité de stockage de poids lourds.

Eléments de réponse de la CCVD :

[L'ER 29 inscrit au projet de PLUi n'impacte pas le foncier en cours de régularisation par la société GPA. Cet ER est inscrit sur le foncier conservé par la SNCF. Il convient de le maintenir.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°241 :

A Livron-sur-Drôme, M. Chastan Yves demande pourquoi l'ER liv44 est maintenu en partie sur sa parcelle YD545 (SAS Castanea) alors que le giratoire est terminé.

Éléments de réponse de la CCVD :

L'ER 44 inscrit au projet de PLUi est maintenu car une régularisation foncière est toujours nécessaire au droit du giratoire.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°242 :

A Livron-sur-Drôme, Mmes Chanas et Keyser signalent que la parcelle BC121 sur laquelle il est prévu un bassin de rétention (liv19) contient un puits qui alimente en eau courante leurs deux villas.

Éléments de réponse de la CCVD :

Ce signalement sera naturellement pris en compte dans le cadre du déploiement du projet afin de maintenir la desserte en eau potable.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°243 :

A Montoisson, M. Gagne, 135 chemin de Chambe, est opposé à l'emplacement réservé mon3 destiné à la création d'une station d'épuration. Le projet constituerait une gêne significative, tant visuelle qu'olfactive et sonore. De plus, il entraînerait une dévaluation très significative de sa propriété située à seulement quelques mètres de la zone indiquée. L'ER mon3 pour la station d'épuration serait en réalité mal positionné sur la carte. Le maire a confirmé.

Éléments de réponse de la CCVD :

Cet ER a été supprimé par la commune.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte du fait qu'il y a une erreur de positionnement de cet emplacement réservé sur le règlement graphique.

Observation n°244 :

A Omblèze, le Maire demande la prise en compte de la rectification demandée de l'ER omb1 : la bande d'extension doit suivre la courbe du mur du cimetière.

Éléments de réponse de la CCVD :

La remarque du maire a été prise en compte

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°245 :

A Plan-de-Baix, M. Cotton, maire indique que, pour l'ER pla6 au nord-est du village, le contour est à revoir, mal repris dans le plan. Pour les ER pla3 et pla4 (église), le contour est également à revoir (photo fournie).

Eléments de réponse de la CCVD :

La remarque du maire a été prise en compte

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation n°246 :

A Soyans, M. Magnet constate que l'extension du cimetière fait l'objet d'un emplacement réservé de 1131 m² sur sa parcelle G 118 sous la forme d'une bande terrain tout du long du cimetière. Compte tenu de l'intérêt agricole qui s'attache à la partie nord de cette bande, il propose de la remplacer pour une surface équivalente par la partie sud de la parcelle G 118.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'ER est seulement situé dans le prolongement du cimetière, donc uniquement sur une partie de la parcelle G118.

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse de la CCVD semble être négative.

4.21 Divers

Observation n°247 :

A Allex, une demande anonyme porte sur les modalités d'accès au city stade et sur ses modalités d'utilisation, qui génèrent de la gêne pour le voisinage.

Eléments de réponse de la CCVD :

Pas de lien direct avec le PLUi.

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas d'observations.

Observation n°248 :

A Livron-sur-Drôme, Mmes Lebray, Bay et Gontard font part des problèmes de sécurité liée à la circulation intense chemin Courthiol.

Eléments de réponse de la CCVD :

Pas de réponse.

Appréciation de la commission d'enquête :

L'observation, importante, portant sur la tranquillité des riverains pourrait ne pas relever du PLUi. Toutefois, le chemin de Courthiol, une des rues qui relie le centre bourg avec l'est de la commune, au-delà de la voie ferrée et de l'autoroute, mais aussi surtout qui évite d'emprunter la nationale 7 pour

relier au nord la zone d'activité de Fiancey avec le centre bourg au sud, pourrait devenir encore plus fréquentée avec le développement du CFA, d'une part, et celui de l'entreprise GPA, d'autre part.

Observation n°249 :

A Montoisson, Mme Gautier estime que la circulation automobile est trop importante et de ce fait dangereuse rue des Charrons à Montoisson car cette rue est utilisée comme raccourci par les automobilistes venant du Vercors et se dirigeant vers l'autoroute à Lorient.

Éléments de réponse de la CCVD :

[Pas de réponse.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Cette question ne semble pas relever du PLUi.

Observation n°250 :

A Montoisson, M. Barruhet Jean Marc attire notre attention sur l'importance de planter des arbres et d'éviter des constructions trop hautes.

Éléments de réponse de la CCVD :

[Pas de réponse.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas d'appréciation.

5 Analyse des observations des PPA et des autres institutions

Le dossier d'enquête publique comprend les avis émis par les personnes publiques associées à l'élaboration du PLUi et par d'autres institutions consultées, ainsi que par les communes membres de la CCVD.

Conformément à la réglementation, la CCVD a soumis à la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes le projet de PLUi. L'avis de l'Autorité environnementale (AE) et le mémoire en réponse de la CCVD figurent dans le dossier d'enquête publique. L'avis de l'AE porte sur la qualité de l'évaluation environnementale du projet de PLUi et sur la prise en compte de l'environnement par le projet ; il n'a pas pour objet d'être favorable ou défavorable. Il prend la forme de 34 recommandations.

Parmi les personnes publiques associées et les autres institutions consultées qui ont répondu à la consultation de la CCVD, 4 ont émis un avis défavorable : l'Etat, la Communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans (CCCCPS), et les communes de Crest et d'Aouste-sur-Sye (membres de la CCCCPS). L'avis global, lorsqu'il y en a un, émis par les autres est favorable mais il est souvent assorti de réserves et/ou d'observations.

Les communes membres de la CCVD ont également été formellement consultées avant l'enquête publique en application de l'article L 153-15 du code de l'urbanisme. Leurs avis sont favorables mais comportent des réserves pour 8 d'entre elles.

Bien qu'il ne figure pas dans le dossier d'enquête publique (mais annexé au présent rapport), la commission d'enquête a également tenu compte de l'avis de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) qui s'est prononcée le 13 juin 2024 sur 20 demandes de dérogation au principe, fixé par la loi Montagne (articles L 122-5 et suivants du code de l'urbanisme), d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante présentées par la CCVD.

Les plus significatives des réserves et observations de l'ensemble de ces personnes consultées sont résumées ci-dessous (*en caractères italiques*), classées par thème, avec la synthèse des éléments de réponse de la CCVD (*en caractères de couleur bleue*) et les appréciations de la commission d'enquête (en caractères normaux).

5.1 Consommation foncière

Observation PPA n°1 - Observation AE n°9

L'AE recommande de reprendre le calcul de la prévision de consommation d'espaces en tenant compte de l'ensemble des secteurs voués à être aménagés d'ici 2036 (zones AU, 1AU et 2AU, emplacements réservés et changements de destination) et des extensions urbaines sur des espaces naturels, agricoles et forestiers englobés dans les zones U. Le Syndicat mixte du SCOT Vallée de la Drôme aval (SMSCOT) demande que le PLUi veille à sa compatibilité avec le SCOT au niveau de la consommation foncière : bien que l'objectif de modération affiché dans le PLUi (66,5 ha) soit cohérent avec le SCOT, il apparaît que la consommation foncière réelle est deux fois supérieure à l'enveloppe prévue par le SCOT. La CDPENAF émet un avis défavorable concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qu'elle juge excessive au regard du PADD et incompatible avec le SCOT. L'Etat considère que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers générée par le projet de PLUi s'élève à 185 ha (soit près de 3 fois la consommation estimée par la CCVD), ce qui n'est ni cohérent avec le PADD, ni compatible avec le SCOT, ni conforme aux dispositions de la loi Climat et Résilience ; même en retirant l'emprise de la déviation de la RN7 à Livron-Loriol (travaux en cours) et celle du CFA de Livron, la consommation d'espaces calculée par l'Etat est près de 2,2 fois celle qui est estimée par la CCVD. La Chambre d'agriculture relève l'incompatibilité entre le prélèvement foncier prévu au SCOT et celui prévu au PLUi. La Communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans (CCCPS) et les communes de Crest et d'Aouste-sur-Sye sont d'avis que le recensement de la consommation foncière est incomplet et en contradiction avec le SCOT, ce qui impacterait fortement et négativement la surface de développement définie par le SCOT pour le territoire de la CCCPS.

Eléments de réponse de la CCVD :

La réponse de la CCVD qui fait 6 pages est résumée par la commission d'enquête comme suit.

La CCVD indique que le PLUi autorise la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à hauteur d'environ 70 ha, ce qui est compatible avec la loi Climat et résilience et avec le SCOT qui prévoit 66 ha.

La CCVD rappelle que sur la période 2011-2021, la CCVD n'a consommé que 0,23 % de son territoire, ce qui, au regard des territoires voisins, est exemplaire. La CCVD refuse la double peine d'avoir été exemplaire bien avant la loi ZAN et aujourd'hui d'être sanctionné du fait de cette exemplarité. Elle mentionne sa gestion raisonnée du foncier (reprise de plus de 60 ha de friches) et sa gestion dynamique de rénovation des logements.

Elle souligne les phénomènes de rétention foncière empêcheront les secteurs consommant des espaces d'être tous construits. Elle a délibéré pour se doter d'un observatoire du foncier.

Elle présente un nouveau calcul de la consommation foncière théorique estimée du PLUi à 73,68 ha. A la différence du calcul initial, il prend en compte les espaces consommés par les emplacements réservés et par les zones à urbaniser fermées ; il tient compte d'une légère diminution des emprises des STECAL et d'une réduction de près de 10 ha des zones à urbaniser AU et 1AU.

Les grandes parcelles non bâties au sein des zones urbaines ne sont pas considérées comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mais comme des espaces déjà artificialisés (jardins) qui entrent dans le potentiel de densification.

La CCVD rappelle sa méthode de détermination du potentiel de densification à vocation résidentielle (environ 60 ha), ce qui est compatible avec le SCOT (71 ha). Le potentiel de densification à vocation économique est égal à celui du SCOT (11 ha).

Elle conteste, jurisprudence à l'appui, que les espaces de plus de 0,3 ha ne soient pas des dents creuses, comme le soutient l'Etat.

Elle confirme que les 34 ha liés à la déviation de la RN7 ne peuvent être imputés sur la consommation foncière de la CCVD. En revanche, elle ajoute dans sa consommation foncière la partie constructible (2,5 ha) de la zone CFA qui n'avait pas été prise en compte dans le calcul initial.

Appréciation de la commission d'enquête :

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constitue un critère parmi les plus importants pour évaluer la conformité d'un PLU avec la politique de sobriété foncière définie au plan national, notamment dans la perspective de l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050 fixé par la loi. Il est donc tout à fait étonnant de voir, dans un dossier d'enquête publique, apparaître des divergences aussi fortes dans la quantification de cette consommation. Entre le chiffre présenté par la CCVD, celui qui est donné par le SMSCOT, celui qui est calculé par l'Etat et celui qui est identifié par la chambre d'agriculture, les écarts sont particulièrement significatifs. Dans ces conditions, comment le public peut-il se forger une opinion sur la façon dont le projet de PLUi respecte les objectifs environnementaux de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain ?

Le PADD, qui définit les orientations politiques du PLUi, prévoit de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers avec un objectif de limitation de l'artificialisation à 81,5 ha entre 2024 et 2036, déduction à faire de la consommation foncière 2021-2024 ; selon le rapport de présentation du PLUi, la consommation foncière 2021-2024 a été de 20 ha. L'objectif du PADD pour les 12 années du PLUi 2024-2036 est donc de 61,5 ha.

Le rapport de présentation indique que ces 61,5 ha sont entièrement consommés par les zones AU ouvertes à l'urbanisation par le projet de PLUi. En ajoutant 5 ha consommés par les STECAL (nouveaux STECAL ou extension), le rapport aboutit à une consommation d'espaces de 66,5 ha sur 12 ans. Il y a donc déjà une légère incohérence entre le PADD et la consommation d'espaces prévue par le rapport de présentation du PLUi.

Ce rapport détermine par ailleurs qu'en application de la trajectoire Zéro artificialisation nette définie par la loi Climat et résilience d'août 2021¹, la consommation d'espaces sur les 12 ans du PLUi ne doit pas dépasser 66 ha. Ce chiffre correspond aussi prorata temporis à l'objectif maximal de consommation foncière fixée par le SCOT pour le territoire de la CCVD. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévue par le rapport de présentation du PLUi est donc conforme aux dispositions de la loi et du SCOT.

Cependant, la méthode retenue dans le rapport de présentation pour calculer la consommation foncière tient incomplète puisqu'elle ne tient compte ni des zones à urbaniser fermées, ni des emplacements réservés, ni des extensions urbaines sur des espaces naturels, agricoles et forestiers englobés dans les zones U. La CCVD le reconnaît en partie dans sa réponse puisqu'elle présente un

¹ La loi 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.

nouveau chiffrage tenant compte des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés par les zones à urbaniser fermées et les emplacements réservés. Mais, à la différence du SMSCOT, de l'Etat et la chambre d'agriculture, la CCVD ne tient pas compte des espaces consommés dans les zones U. L'enjeu est de taille puisque les espaces naturels, agricoles et forestiers consommés dans les zones U du PLUi s'élève à 30 ha selon le SMSCOT et à 46 ha selon l'Etat. L'Etat précise que sur ces 46 ha, 16 ha correspondent à des surfaces agricoles cultivées et déclarées à la PAC en 2024 ; ce dernier chiffre est confirmé par la chambre d'agriculture qui estime à 19 ha l'espace agricole consommé en zone U.

L'Etat cite dans son avis sur le projet de PLUi une jurisprudence de 2022 dont il résulte qu'il ne peut être soutenu « que les espaces non bâtis situés en zone U constituent des espaces artificialisés entrant tous dans la consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui ne peuvent être pris en compte qu'au titre des capacités de densification et de mutation du tissu urbain et non dans la consommation d'espace future ». La méthode de calcul du SMSCOT, de l'Etat et de la chambre d'agriculture paraît donc validée.

La CCVD soutient néanmoins que la méthode de calcul appliquée par l'Etat repose sur une interprétation erronée des textes. Il n'appartient pas à la commission d'enquête de se prononcer sur ce litige dont la résolution appartiendra, le cas échéant, au juge. La commission constate toutefois que, pour l'application de la première étape (2021-2031) prévue par la loi dans le cadre de l'objectif ZAN, les règles du jeu ne semblent pas avoir été bien fixées.

La CCVD fait valoir aussi que la consommation réelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers sera inférieure à la consommation potentielle résultant du PLUi compte tenu des problèmes de rétention foncière. La « circulaire Béchu » du 31 janvier 2024 prévoit, pour tenir compte de ce phénomène, la possibilité d'un dépassement de 20 % entre la consommation potentielle du PLUi et l'objectif de sobriété foncière. Cette marge est toutefois ici largement dépassée.

La réponse de la CCVD aux observations des personnes publiques associées ne paraît donc pas totalement convaincante mais il convient de souligner que, dans cette réponse, la CCVD réduit d'environ 15 hectares la surface des zones à urbaniser initialement prévues : suppression de la zone 1AUA au quartier La Lauze à Livron-sur-Drôme (6,7 ha), suppression de la zone AUA au quartier Gachet de Montoisson (1,3 ha), suppression de la zone 1AUH à Grâne (1 ha), suppression de la zone AUH et réduction de la zone AUE Le Village à Divajeu (0,5 ha), suppression de la zone AUH Les Fayes et réduction de la zone AUH Les Auches à La Roche-sur-Grâne (0,3 ha), réduction de la zone AUE du CFA à Livron-sur-Drôme qui passe de 8 ha à 2,5 ha (5,5 ha).

Observation PPA n°2 :

Le SMSCOT demande que la délimitation des enveloppes urbaines existantes soit revue pour ne pas y inclure de grandes parcelles agricoles et qu'il n'y ait pas d'extension urbaine sur les enveloppes urbaines existantes de niveau 2 définies par le SCOT (qui sont des zones de densification uniquement). L'Etat constate que le projet de zonage prévoit l'extension d'enveloppes urbaines dans deux secteurs au Poët-Célar (camping, groupe d'habitations des Marelles) et un secteur à Grâne (Val Brian) alors que le SCOT a prescrit que ces secteurs ne pouvaient se développer qu'en densification.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Les enveloppes urbaines du PLUi et du SCOT sont identiques.](#)

[Le Poët Célar](#) : Le camping est entièrement classé en zone UT, sans extension ; le groupe d'habitations cité a été supprimé.

[Grâne](#) : La zone 1AUH de Val Brian a été supprimée.

Appréciation de la commission d'enquête :

L'analyse du PLUi par le SMSCOT montre que les enveloppes urbaines du PLUi et du SCOT ne sont manifestement pas identiques. La commission note que deux extensions d'enveloppes urbaines existantes de niveau 2 du SCOT sont supprimées (Val Brian à Grâne, Les Marelles au Poët-Célar).

L'extension de la zone UT au nord du camping du Couspeau est une extension d'une enveloppe urbaine existante de niveau 2 du SCOT, donc non conforme au SCOT.

Observation PPA n°3 :

La Région Auvergne-Rhône-Alpes demande que soient définis plus clairement les objectifs de préservation du foncier agricole dans les OAP et le règlement (l'OAP Perrier à Livron et l'OAP Les Crozes à Loriol prévoient une urbanisation sur des parcelles agricoles). Le SMCOT observe que le PLUI ne démontre pas la prise en compte de l'ambition du SCOT de diviser par plus de 3,6 le rythme de consommation de foncier agricole. Il observe également que le prélèvement d'espaces agricoles par les sites d'OAP n'est pas justifié. La Chambre d'agriculture demande de réduire la consommation d'espaces agricoles par le reclassement des secteurs les plus problématiques.

Eléments de réponse de la CCVD :

La réalisation de 87 OAP témoigne en effet de la volonté de réaliser des aménagements de qualité. Par contre, il n'y a aucune obligation de justifier la préservation du foncier agricole dans les OAP.

Dans le projet de PLUI, la consommation des ENAF a été analysée, mais pas la consommation des terres déclarées à la PAC, car les surfaces déclarées à la PAC ne correspondent pas précisément aux surfaces réellement cultivées et présentant des enjeux agricoles. Par ailleurs, le projet de PLUI a reçu un avis favorable de la Chambre d'Agriculture de la Drôme.

Cependant, plusieurs secteurs impactant les terres agricoles ont été supprimées ou réduits dans les zones AU, AU fermées et les STECAL comme indiqué précédemment, mais aussi en zone U et les OAP. Par ailleurs, la CCVD a réalisé une étude des friches agricoles existantes sur son territoire. Pour cela elle s'est fait accompagner par la Chambre d'Agriculture de la Drôme. Ce travail a permis de rendre à ce jour à l'agriculture environ 50 ha, un bel exemple qui se poursuit. Il est important de comptabiliser ce qu'un territoire consomme mais il ne faut pas négliger le travail du territoire pour remettre en culture des terres aujourd'hui en friche. Peu de territoires ont engagé ce travail !

Appréciation de la commission d'enquête :

Il apparaît que l'orientation 53 du SCOT n'est pas mise en oeuvre dans le dossier de PLUI :

« OR 53 Limiter la consommation des terres agricoles en mettant en oeuvre la démarche ERC :

Il convient de mettre en oeuvre les principes de 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 les plus précieux. »

Observation PPA n°4 :

L'Etat constate que le projet de PLUI prévoit des surfaces dédiées au développement des activités économiques supérieures à celles qui sont allouées par le SCOT.

Eléments de réponse de la CCVD :

Dans le justificatif des choix, les surfaces dédiées aux zones d'activités économiques sont les suivantes : AUA : 39.2 Hectares ; 1AUA : 7.7 Hectares ; 2 AUA : 2.1 Hectares ; TOTAL : 49 Hectares.

Après Arrêt, la zone 1 AUA (7.7 Hect) à Livron-sur-Drôme et la zone AUA de Montoisson (1.3 Hect) ont été retirées. La ZAC de Champgrand (17.7 Hectares) ne devant pas être comptabilisée comme le prévoit la circulaire Béchu du 31 janvier 2024.

Le total des zones de développement économique est désormais de 22 hectares. Cet objectif est compatible avec le SCOT.

Appréciation de la commission d'enquête :

Le SCOT alloue une enveloppe de 48,7 ha sur 20 ans y compris 17,7 ha pour la ZAC de Champgrand, soit 31 ha sans compter la ZAC de Champgrand. Ceci équivaut à 18,6 ha sur les 12 ans du PLUI. Le total

des surfaces dédiées aux zones d'activités économiques après correction est donc supérieur de moins de 20 % à l'enveloppe attribuée par le SCOT.

Observation PPA n°5 :

L'Etat considère que l'importance de la zone AUE (équipement collectif en extension du parc des Crozes à Loriol-sur-Drôme) de 3 hectares n'est pas suffisamment justifiée alors que les surfaces dédiées aux équipements par le projet de PLUi sont déjà supérieures à l'enveloppe allouée par le SCOT. La Chambre d'agriculture note qu'il s'agit de terres agricoles les plus qualitatives et qu'il n'y a pas de projet défini et demande de reclasser la zone en zone agricole.

Eléments de réponse de la CCVD :

A Loriol sur Drôme : la zone AUE (le Stade, besoin de mutualisation des deux clubs de Livron sur Drôme et Loriol sur Drôme et engagement politique fort) a été transformée en zone en 1AUE fermée pour 3,4 ha environ. A Livron sur Drôme : la zone AUE CFA, de 7,5 ha a été réduite à 2,5 ha, d'où une réduction de consommation foncière de 5 hectares.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission a bien noté le projet de stade de rugby intercommunal au parc des Crozes à Loriol-sur-Drôme (il n'y avait pas d'information à ce sujet dans le dossier d'enquête publique).

En dépit de la réduction de consommation foncière de la zone AUE CFA, les surfaces dédiées aux équipements par le projet de PLUi restent supérieures à l'enveloppe allouée par le SCOT.

Observation AE n°8

L'AE recommande de justifier la localisation retenue pour les différents secteurs en extension.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le rapport de présentation (justification des choix) sera complété. Le choix de localisation des zones AUH s'est appuyé sur la proximité des zones d'habitat existantes, la présence des réseaux et l'état des lieux des projets connus. Les zones AUE ont été implantées en fonction des besoins des communes. Les zones AUA sont en prolongement des zones existantes, sur des terrains identifiés de longue date et en tenant compte du potentiel de desserte. Il a été veillé à impacter le moins possible les terres agricoles de qualité.

Appréciation de la commission d'enquête :

Il est dommage que, dans le dossier d'enquête publique, le public n'ait pas pu connaître les justifications détaillées de la localisation de chaque secteur d'extension urbaine.

Observation AE n°10

L'AE recommande de justifier en quoi le PLUi permet de contribuer à l'atteinte de l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols au niveau national à l'horizon 2050.

Eléments de réponse de la CCVD :

Conformément à la législation, le PLUi s'inscrit dans la trajectoire ZAN sur sa durée d'application, soit à l'horizon 2035.

Appréciation de la commission d'enquête :

Le PLUi s'inscrit en effet pour la période 2024-2036 dans la trajectoire ZAN, dont les modalités d'application ont été définies par la loi Climat et résilience pour la décennie 2021-2031. Pour réduire

l'imperméabilisation, le PLUi réglemente les coefficients de pleine terre, favorise l'utilisation de revêtements poreux, et privilégie l'infiltration à la parcelle, conformément au SCOT (OBJ105).

Observation AE n°11

L'AE recommande de proposer des mesures visant à compenser l'importante consommation d'espaces prévue, en identifiant notamment des secteurs destinés à être désartificialisés.

Eléments de réponse de la CCVD :

A ce stade, il n'est pas prévu de mener une étude d'identification des secteurs destinés à être désartificialisés. Les OAP et le règlement contiennent des éléments permettant de lutter contre l'artificialisation de certains espaces.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVD.

5.2 Habitat

Observation PPA n°6 - Observation AE n°6 :

Le SSMSCOT observe que le besoin de logements à créer est insuffisamment argumenté. L'AE recommande de justifier précisément le besoin de créer 2200 logements neufs au regard des 162 changements de destination prévus qui permettront de créer plus de 190 logements.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le PLUi se conforme au PLH en vigueur pour argumenter le besoin en logements. Ayant la même trajectoire de croissance démographique que le SCoT, le besoin en logements pour accueillir les 4 000 nouveaux habitants a été estimé à 2444 nouveaux logements. Cependant, après déduction du nombre de logements vacants potentiellement rénovés et de ceux créés en renouvellement urbains, le besoin en logements neufs THEORIQUES est seulement de 2 256. Ces objectifs sont conformes au SCoT.

	BESOINS Théorique en LOGEMENTS NEUFS SCENARIO 2024-2036				
	Apport Population 1%	Besoin Logements THEORIQUE	Dont logements vacants	Dont Logements créés en Renouvellement urbain	Logements NEUFS THEORIQUES
PLUI CCVD	4 010	2 444	148	100	2 196
Rappel SCoT		2 394	138	2 256	

Les 2256 logements se répartissent ainsi : 1555 logements neufs sur les parcelles avec OAP, 519 logements sur les autres parcelles et 182 logements créés par changement de destination. Il est précisé que suite au travail réalisé après l'arrêt du PLUi, 10 changements de destination ont été supprimés (dont 3 à vocation d'artisanat), ce qui explique que le nombre de logements produits par changement de destination soit passé de 190 à 182.

Appréciation de la commission d'enquête :

Globalement, le besoin en logements à créer sur le pas de temps considéré n'est pas précisément argumenté. Il paraît néanmoins cohérent et il correspond aux chiffres retenus par le SMSCOT. La CCVD a réalisé ses prévisions en adoptant l'hypothèse (retenue aussi par le SMSCOT) d'une croissance globale de population de 1 % par an sur son territoire. En prenant en compte les différents facteurs que sont le taux d'obsolescence des logements, l'évolution de la taille des ménages et l'évolution des résidences secondaires, la CCVD a abouti à un besoin théorique de nouveaux logements de 2444 en cohérence avec les chiffres du SCOT (2394).

La commission note que le nombre de logements neufs théoriques varie entre 2196 et 2256 selon les explications.

Les changements de destination sont appelés à créer 182 logements.

Observation PPA n°7 :

L'Etat considère qu'au regard des objectifs du programme local de l'habitat (PLH), le projet de PLUi abaisse les objectifs de résorption de la vacance et de renouvellement urbain.

Eléments de réponse de la CCVD :

A l'intérieur des enveloppes urbaines, le nombre de logements vacants à rénover et le nombre de logements en renouvellement urbain à remettre sur le marché a bien été estimé précisément par polarités.

Appréciation de la commission d'enquête :

Le PLH 2022-2028 prévoyait sur 6 ans 113 logements vacants à mobiliser et 193 logements à créer en renouvellement urbain. Le PLUi prévoit sur 12 ans 148 logements vacants à mobiliser et 100 logements à créer en renouvellement urbain. On peut donc constater une forte baisse de l'objectif du nombre de logements à créer en renouvellement urbain.

La commission note que l'une des orientations du PADD est de « favoriser le renouvellement urbain, environ 28 logements à réhabiliter par an dans des opérations complexes de rénovation » Cette rédaction mélange des notions de renouvellement urbain, de réhabilitation et de rénovation qui n'ont pas nécessairement le même sens. En tout état de cause, le rapport de présentation ne donne aucune indication sur les moyens mis en œuvre pour parvenir à réhabiliter 28 logements par an.

Observation PPA n°8 et Observation AE n°5 :

La Chambre d'agriculture est d'avis qu'il faut étudier le potentiel disponible dans le tissu urbain pour en déduire ce qui devrait être trouvé en extension, et non l'inverse comme cela a été fait dans le projet de PLUi. Elle demande que soient appliqués les objectifs de densité prévus au SCOT pour limiter l'impact sur la consommation d'espace agricole. Le SMSCOT observe qu'il est difficile d'apprécier la compatibilité du PLUi avec le SCOT en ce qui concerne la production de logements en densification des enveloppes urbaines si celles-ci ne sont pas redéfinies. L'AE recommande d'annexer au dossier les études de densification commune par commune.

Eléments de réponse de la CCVD :

La CCVD constate qu'il n'y a pas d'obligation réglementaire que ces cartographies, qui ont été élaborées avec les services de l'Etat et qui ne sont que des documents de travail, figurent dans le dossier.

Le potentiel de densification des zones à vocation économique déterminé par le dossier de PLUi (11 ha) est identique à celui du SCOT.

Concernant le potentiel de densification des zones urbaines à vocation résidentielle, la CCVD le calcule en faisant la différence entre la surface totale nécessaire pour 2196 logements neufs (85 ha) et la

surface des zones AUH (estimation corrigée à 22 ha), ce qui fait 63 ha, chiffre compatible avec celui du SCOT.

La CCVD rappelle aussi que le potentiel de densification a bien été étudié dans le rapport de présentation (justification des choix). Ce potentiel est égal à 62 ha : 49 ha pour les dents creuses et 13 ha pour les parcelles divisibles mobilisables (25 % du total des parcelles divisibles), étant noté que certaines dents creuses resteront des espaces de fraîcheur.

Le nombre de logements à réaliser à l'intérieur des enveloppes urbaines est difficile à évaluer. En effet ces secteurs sont marqués par des phénomènes de rétention foncière et il est à présager que l'ensemble de ces secteurs ne sera pas construit.

Appréciation de la commission d'enquête :

La façon de déterminer le potentiel de densification des zones urbaines, telle qu'elle est présentée par la CCVD dans le dossier de PLUi ou dans la réponse à l'AE, ne procède pas d'une démarche environnementale. En effet, pour lutter contre l'étalement urbain et préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, il convient, en premier lieu, d'identifier le potentiel foncier disponible pour l'habitat dans l'enveloppe urbaine existante de façon à évaluer, dans un deuxième temps, quel est le besoin réel d'extension de cette enveloppe urbaine. Il se trouve que le calcul de la CCVD aboutit à un potentiel de densification des zones urbaines à vocation d'habitat égal à 63 ha, ce qui correspond au potentiel foncier mobilisable (62,4 ha) identifié dans le rapport de présentation du PLUi page 25 (dents creuses et parcelles divisibles). Mais ce calcul est incorrect puisque les 2196 logements neufs incluent les 182 logements nouveaux par changement de destination qui sont prévus en zones A et N. La surface totale nécessaire pour les logements neufs ne serait donc pas de 85 ha, mais plutôt de 75 ha environ, ce qui réduirait d'autant le besoin de surface en extension urbaine pour l'habitat.

La CCVD confirme ne pas être en mesure de déterminer le nombre de logements neufs à produire en densification des enveloppes urbaines.

Observation PPA n°9 :

La commune d'Eygluy-Escoulin s'oppose à la densité d'habitation prévue et demande que les habitations puissent avoir un plus grand espace pour le bien-être de chacun.

Eléments de réponse de la CCVD :

Effectivement le maire estime que la densité par polarité, imposée par l'Etat, le ScoT et reprise dans le PLUi est excessive pour les communes très rurales.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note l'avis du maire de cette commune qu'il qualifie de très rurale. Elle estime que ce ressenti est partagé par les populations qui font le choix de vivre dans ces communes très excentrées et privées de bon nombre de services. Certaines personnes se sont prononcées dans ce sens au cours de l'enquête publique. D'autres ont aussi fait part de leur avis défavorable à toute construction.

Observation PPA n°10 :

L'Etat considère que la production de logements sociaux est inférieure aux objectifs du PLH. Le SSMSCOT recommande le maintien du rythme de production fixé par le PLH 2022-2028 sur toute la durée du PLUi en utilisant les outils que sont les emplacements réservés pour le logement social et les dispositions particulières des OAP. La commune de Grâne demande la suppression de l'obligation de créer 50 % de logements sociaux sur l'OAP de la Montée du Beffroi.

Eléments de réponse de la CCVD :

Les objectifs du PLUi sont bien conformes avec ceux du PLH.

En ce qui concerne la remarque de l'Etat, la CCVD n'a pas pour objectif de doubler tous les 6 ans sa production de logements sociaux, d'autant que les bailleurs sociaux sont toujours réticents pour venir sur les communes rurales. Il est à préciser que le territoire ne reste pas inactif et qu'il a étudié la possible mise en œuvre d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS) afin de mettre en place des Baux réels et Solidaires (BRS). L'étude a montré que la mise en œuvre d'un OFS était trop complexe mais que s'appuyer sur des OFS existants pour mettre en place des BRS était possible. Ce travail est en cours avec un OFS existant. On ne peut donc comparer les objectifs du PLUI avec ceux de 2 PLH.

Les objectifs de logements sociaux sont clairement identifiés dans les OAP, afin de s'imposer dans les autorisations d'urbanisme.

La demande de Grâne est notée.

Appréciation de la commission d'enquête :

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 n'en prévoit toutefois que 225.

La commission prend acte de la réponse de la CCVD estimant que les objectifs du PLUI sont conformes à ceux du PLH tout en prenant en compte le fait que les deux projets ne portent pas sur le même pas de temps.

Elle admet qu'il est très incertain pour un bailleur social de s'implanter dans des communes rurales qui constituent une large part du territoire de la CCVD.

La demande de la commune de Grâne concernant son OAP de la Montée du Beffroi, pour laquelle elle souhaite ne plus être tenue de créer 50 % de logements sociaux, ne contribue pas à l'atteinte de l'objectif de mixité sociale du PADD.

Observation PPA n°11 :

L'Etat considère qu'au regard des objectifs du PLH, le projet de PLUI ne prévoit pas de secteur pour accueillir le déplacement d'un site de sédentarisation des gens du voyage. La commune de Livron indique que l'aire située en zone inondable a fait l'objet d'une fermeture administrative et que les collectivités (Livron / CCVD) sont engagées dans une recherche active de foncier en vue de déployer une aire de sédentarisation sur le territoire communal. Une fois identifié, ce foncier fera par la suite l'objet d'un STECAL dédié.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le foncier pour créer une nouvelle zone de sédentarisation des gens du voyage est en cours de recherche en partenariat avec la SAFER et la chambre d'agriculture. Un STECAL sera créé à cet effet dès que possible.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte des recherches entreprises pour créer une nouvelle zone de sédentarisation des gens du voyage.

5.3 Activités économiques

Observation AE n°7

L'AE recommande de quantifier précisément la consommation d'espace destinée aux activités économiques sur la base d'une identification précise de l'offre et du besoin de la CCVD.

Eléments de réponse de la CCVD :

La CCVD indique que les besoins en matière de foncier économique se sont basés sur des données caractérisant l'offre et la demande (tendance antérieure en matière de m², distinction entre la demande des entreprises déjà installées et la demande exogène, analyse du potentiel de densification et des friches industrielles). Elle indique que la zone AUA de Montoisson est supprimée.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVD. Elle note que la consommation d'espace pour les activités économiques est très précisément encadrée par le SCOT, parc d'activités par parc d'activités.

Observation PPA n°12 :

La Région demande de phaser les projets de développement économique et de garantir l'optimisation du foncier.

Eléments de réponse de la CCVD :

La CCVD a réalisé l'inventaire de ces zones d'activités imposé par la loi Climat et résilience. Le phasage des travaux est validé par les élus

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note que le PLUi tient peu compte du phasage des extensions des parcs d'activités prévu par le SCOT entre 2021 et 2041. Le SCOT indique en effet les besoins fonciers pour 12 parcs d'activités de la CCVD en distinguant les besoins en extension à court et moyen terme (pour les programmes validés) et les besoins en extension à long terme (programmes en cours de définition). La consommation d'espaces prévue par le SCOT pour 20 ans est égale à celle qui est prévue par le PLUi sur 12 ans.

Observation PPA n°13 :

La Région demande de garantir la vocation industrielle de la zone de Champgrand (Loriol-sur-Drôme). La Chambre d'agriculture note que le projet ancien d'extension (18,8 ha) de la zone de Champgrand avait été accepté mais que l'évolution du contexte (plus de projet logistique, terrain à fort potentiel agricole en partie sud, surconsommation d'espace à l'échelle du projet) la conduit à demander de reclasser en zone agricole les parcelles de la partie sud (4,6 ha).

Eléments de réponse de la CCVD :

En accord avec le Président de la Chambre d'agriculture, la zone d'activités de Champgrand est maintenue au PLUi car elle a déjà fait l'objet de lourds investissements et compensation et permettra de répondre à des besoins économiques. De plus et surtout, les terrains ont été achetés et compensés auprès des exploitants de l'époque. On ne peut avoir compensé et ne plus permettre aujourd'hui la mise en œuvre de la zone.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission a bien noté l'importance qui s'attache pour la CCVD et la Région à l'extension programmée de la ZAC de Champgrand.

Observation PPA n°14 :

Le SMSOT juge que les attentes du SCOT en matière de qualité des aménagements au sein des parcs d'activité sont insuffisamment retranscrites.

Eléments de réponse de la CCVD :

Les porteurs de projets, qui s'engagent à respecter une charte d'aménagement des parcs d'activités, sont systématiquement rencontrés par le service économie de la CCVD. Les préconisations ont parfois été limitées dans le PLUI, afin de ne pas bloquer l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVD, sans préjuger si elle sera de nature à lever la réserve émise par le SMSCOT sur ce point.

Observation PPA n°15 :

La Chambre d'agriculture demande de reclasser en zone agricole la zone 1AUA (extension de la zone d'activités de La Lauze à Livron-sur-Drôme) compte tenu du fort potentiel agricole. La commune de Livron-sur-Drôme demande la création de deux sous-secteurs pour la zone UA de l'entreprise GPA ainsi que pour la zone AUA avec détails des principes à construire dans ces sous-secteurs (cf. délibération).

Eléments de réponse de la CCVD :

Suppression de la zone 1AUA Economie circulaire (GPA).

La demande de Livron sera prise en compte.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note le reclassement en zone agricole de la zone 1AUA à Livron qui constituait un des points bloquants avec la chambre d'agriculture étant donné son fort potentiel agricole. Elle note aussi le fait que la demande de la commune Livron sera bien prise en compte

Observation PPA n°16 :

La Chambre d'agriculture demande de reclasser en zone agricole les espaces à fort potentiel agricole que sont la zone AUA, la zone AUE et l'emplacement réservé au quartier Gachet à Montoisson. La commune de Montoisson observe que cet emplacement réservé mon3 est mal positionné sur le plan de zonage et qu'il faut le placer en dessous de la zone UE (station d'épuration - parcelle ZW 184).

Eléments de réponse de la CCVD :

Suppression de l'Emplacement Réservé de la STEP : OK

Suppression de la zone AUA et inclusion dans la zone des Mitronnes : OK

Suppression du STECAL au rond-point route d'Allex pour la station essence.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte des modifications suivantes sur le territoire de la commune de Montoisson qui répondent à la demande forte de la Chambre d'Agriculture de reclassement en zone agricole de parcelles à fort potentiel au quartier Gachet :

- suppression de l'ER mon3 (1,2 ha) de la STEP qui avait été positionné de manière erronée dans le projet
- suppression de la zone AUA (1,4 ha) et inclusion dans la zone de Mitronnes.

Par contre, elle ne réduit pas la zone AUE (0,5 ha), car elle est dédiée aux équipements sportifs existants (terrain de foot et city park) et au déplacement des tennis.

La CCVD prévoit par ailleurs de supprimer le STECAL Amontoi2 au rond-point d'Allex pour la station essence. L'emplacement de cette station-service contrevenait à plusieurs dispositions du SCOT.

Observation PPA n°17 :

Le SMSCOT rappelle que les zones UAc correspondant aux secteurs d'implantation périphérique (SIP) du SCOT ne doivent admettre que le grand commerce ; de même, l'extension du parc des Crozes (Loriol) doit adopter une vocation uniquement commerciale avec les mêmes conditions d'implantation qu'en zone UAc. L'Etat considère également que le règlement de la zone AUA d'extension du parc des Crozes à Loriol-sur-Drôme autorise à tort d'autres activités que le commerce d'importance, seule activité autorisée par le SCOT pour cette extension et prévue par l'OAP concernée.

Eléments de réponse de la CCVD :

Ces dispositions concernant la zone AUc du SIP des Crozes seront précisées dans le règlement écrit du PLUi.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette mise en conformité du PLUi avec le SCOT.

Observation PPA n°18 :

Le SMSCOT observe que, dans le diffus, le PLUi autorise certaines implantations commerciales nouvelles alors que le SCOT les interdit. L'Etat et le SMSCOT estiment qu'il convient de resserrer les périmètres des zones UC et AUC de façon à ne pas contrevenir au souhait de recentrer les commerces dans les centralités. L'Etat considère que l'extension de la zone UC au Nord-Est de Grâne jusqu'à la route départementale 104 rend possible le développement d'activités commerciales le long de cette route ce qui n'apparaît pas compatible avec le SCOT. Il considère en outre que la création de la zone à urbaniser à vocation commerciale AUC au nord de la commune de Montoisson et le STECAL pour l'accueil d'une station-service ne sont pas compatibles avec le SCOT (avis de la CDPENAF également défavorable pour ce STECAL). La commune de Montoisson demande la suppression de ce STECAL Amontoï2 (station essence).

Eléments de réponse de la CCVD :

Le périmètre des zones UC a été réduit à Grâne et Montoisson. Ils sont maintenant conformes aux zones de centralité du SCOT.

A Montoisson, le STECAL pour la station essence a été supprimé.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réduction du périmètre des UC à Grâne et Montoisson afin de les rendre conformes aux préconisations du SCOT.

Comme déjà noté, le STECAL Amontoï2 est supprimé. En revanche, la zone AUC au nord de Montoisson, qui équivaut à la création d'une nouvelle zone commerciale contraire au SCOT, est maintenue.

Observation PPA n°19 :

La commune de Loriol-sur-Drôme demande que soit prise en compte sa proposition de protection des linéaires commerciaux en zone UC.

Eléments de réponse de la CCVD :

Cet oubli sera corrigé.

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas d'observation.

Observation PPA n°20 :

La commune d'Eygluy-Escoulin demande que sur la totalité de la commune, le commerce et l'artisanat puissent se développer dans l'habitat actuel et futur afin de dynamiser la commune et permettre à des familles de venir s'y installer.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le Scot limite l'implantation des commerces aux zones agglomérées des villages.

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD décidera.

Observation PPA n°21 :

Le SMSCOT demande que soient précisées dans le règlement les conditions de surface définies par le SCOT pour les entrepôts.

Eléments de réponse de la CCVD :

Les dispositions du DAACL du SCoT concernant les entrepôts seront repris dans le règlement écrit du PLUi.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette décision.

5.4 Tourisme

Observation PPA n°22 :

Le SMSCOT observe que les sites touristiques majeurs ne font pas l'objet de dispositions spécifiques (sur le plan environnemental, énergétique...) alors que ce sont des secteurs à fort enjeu.

Eléments de réponse de la CCVD :

Cf. Réponse Observation PPA n°56 reprise ci-après :

Le Département demande, sur les communes de Saoû et Omblèze, de classer en zone Np ou Ns les espaces naturels sensibles départementaux plutôt qu'en zone A.

Ce point n'a pas encore été traité avec les élus concernés

Appréciation de la commission d'enquête :

Pour le SCOT, les sites touristiques majeurs ne se limitent pas aux seuls espaces naturels départementaux. La commission constate qu'aucune réponse n'est donnée à l'observation du SMSCOT.

Observation PPA n°23 :

Le SMSCOT observe que l'extension du camping Le Couspeau au Poët-Célarde ne respecte pas les dispositions du SCOT (les campings de plus de 4 ha ne peuvent pas s'agrandir). La commune de Crest est préoccupée par la possibilité d'extension offerte par le PLUi sur un camping d'une superficie existant de 8 ha en contradiction avec les équilibres trouvés lors de l'élaboration du SCOT, ce qui interroge sur les conséquences économiques pour d'autres campings du territoire dont ceux de Crest. La Chambre d'agriculture émet une réserve sur l'extension du camping Le Couspeau qui implique une consommation

excessive d'espace agricole, est incompatible avec le SCOT et n'a pas de justification ; elle propose de réduire l'extension (en ne maintenant que la parcelle B817 et la pointe sud de la parcelle B788 sur 0,50 ha).

Éléments de réponse de la CCVD :

Le camping est entièrement classé en zone UT, sans extension. Par contre, il y a un transfert de la zone UT, sans augmentation de surface : en déplaçant au nord la partie supprimée à l'est de la zone UT. Un hectare est rendu à la zone agricole.

Appréciation de la commission d'enquête :

Voir l'appréciation de la commission sur l'observation du public n°14.

Observation PPA n°24 :

Le SMSCOT note que nombreux STECAL sont à vocation touristique (gîtes, campings, hébergement insolite) alors que le SCOT vise à les localiser dans l'enveloppe urbaine existante.

Éléments de réponse de la CCVD :

Le STECAL est justement l'outil pour permettre une destination autre qu'agricole ou forestière sur les bâtiments déjà existants, en zone Agricole ou Naturelle, donc hors enveloppe urbaine. Il y a uniquement 5 nouvelles créations d'activités touristiques, toutes les autres étaient déjà existantes.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVD mais doute qu'elle soit de nature à lever la réserve du SMSCOT sur ce point.

5.5 Agriculture

Observation PPA n°25 :

L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) remarque qu'en cas de développement de l'urbanisation au contact de parcelles agricoles, des mesures de préservation (haies, reculs) sur l'emprise foncière du demandeur doivent être mises en place afin de préserver les surfaces de production et respecter les zones anti-traitement.

Éléments de réponse de la CCVD :

Les mesures concernant la préservation des haies seront renforcées dans la partie généralités du règlement écrit.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette amélioration du règlement écrit.

5.6 Disponibilité de la ressource en eau

Observation AE n°4

L'AE recommande de justifier davantage le scénario démographique retenu au regard de la tendance passée et des ressources limitées du territoire notamment en ce qui concerne l'eau, et justifier également les taux de croissance fixés par polarité d'ici 2036.

Eléments de réponse de la CCVD :

La CCVD rappelle que le taux de croissance démographique de 1 % par an est identique à celui du SCOT et que la répartition par polarité est compatible avec celle du SCOT. Le SCOT garantit l'adéquation du projet avec la disponibilité de la ressource en eau grâce à la mise en œuvre du plan d'actions 2023-2040 qui prévoit, sur la base des études en cours, des économies d'eau et des substitutions. Le projet de PLUi a obtenu un avis favorable de la commission locale de l'eau. Le PLUi est compatible avec le SCOT quant à la prise en compte de la ressource en eau pour en garantir la sécurisation.

Appréciation de la commission d'enquête :

Le projet de PLUi est certes compatible avec le SCOT. Toutefois, la question reste entière de la cohérence entre un phasage de l'urbanisation qui peut débiter dès l'approbation du PLUi, et le phasage de la mobilisation opérationnelle des ressources en eau. Les études en cours portent pour l'instant sur la quantification des quantités d'eau mobilisable. Elles devront ensuite être suivies par des études opérationnelles de mobilisation et les travaux afférents avant de pourvoir aux besoins nouveaux liés à l'urbanisation prévue au PLUi.

L'utilisation de la ressource en eau, entre développement de l'habitat et développement économique, y compris l'agriculture, ne devrait pas amputer la part qui doit rester au milieu naturel.

Observation AE n°17

L'AE recommande de compléter les hypothèses de calcul concernant le besoin en eau potable à l'horizon du PLUi en y intégrant l'ensemble des usages de l'eau, y compris industriel, touristique et agricole, en tenant compte du contexte de changement climatique

Eléments de réponse de la CCVD :

La CCVD rappelle que la construction du projet de territoire pour la gestion de l'eau, qui regroupe tous les usages, prend en compte le changement climatique et intègre le plan d'actions issu du bilan besoin ressources 2022 du SCOT, est en cours, de même que les études hydrogéologiques du potentiel de mobilisation du karst de la Gervanne, du cône de déjection de la Drôme, des molasses miocènes à Montoisson et du synclinal de Saoû. Une baisse significative des prélèvements a déjà été constatée : en 2023, le dépassement des volumes prélevables à l'étiage n'est plus que de 9 %, soit 170 000 m³ (au lieu de 42 % en 2016). Les interconnexions existantes permettraient à court terme de diminuer les prélèvements dans les alluvions en période d'étiage et ainsi de diminuer les impacts sur le débit de la Drôme ; ces substitutions permettraient de diminuer les impacts des prélèvements à Crest et Allex sur la Drôme de près de 150 000 m³ en période d'étiage à l'horizon 2040. Pour ce qui concerne l'eau potable, 300 000 m³ d'eau ont déjà été économisés annuellement sur le territoire du SCOT ; compte tenu de la croissance démographique, l'objectif est que les économies d'eau au niveau individuel permettent de passer la consommation d'eau par habitant de 150 litres par jour à 100 litres. L'agriculture a respecté les volumes prélevables depuis 2022 grâce à la connexion avec le Rhône et l'extension de Chauméane ; la politique agricole de la CCVD prévoit des actions favorables à la sobriété en eau et des actions traitant de la substitution des prélèvements dans la rivière Drôme par du stockage d'eau hivernal. Pour les campings, la politique de réduction des volumes d'eau a conduit le camping du Couspeau au Poët-Célarde à réduire sa consommation de près de 40 % (5000 m³ économisés) ; dans le PLUi, les nouveaux campings ne sont pas autorisés et les extensions sont limitées. Pour l'industrie, les entreprises sont sensibilisées aux économies d'eau ; l'entreprise Charles et Alice a déjà réduit sa consommation d'eau de 40 %. L'ensemble de ces éléments permettra d'assurer une bonne gestion quantitative de la ressource en eau.

Appréciation de la commission d'enquête :

Les précisions apportées par la CCVD montrent en effet les efforts du territoire pour limiter la consommation d'eau. Au-delà des exemples cités dans sa réponse, la CCVD devrait toutefois prendre le temps de compléter ses études comme le recommande l'AE.

Observation PPA n°26 et Observation AE n°18 :

L'AE recommande de d'apporter davantage de garanties quant au plan d'action défini dans le cadre du plan de gestion quantitative de la ressource en eau, permettant de s'assurer d'une disponibilité suffisante de la ressource en eau potable à l'horizon du PLUi, et considère qu'à défaut, le développement de l'urbanisation ne peut être envisagé. Le SMSCOT observe que le projet de PLUI ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation à la quantité de la ressource en eau contrairement à l'objectif 75 du SCOT. L'Etat considère que l'adéquation entre la disponibilité actuelle en eau et les besoins futurs reste incertaine et que l'exigence expresse du SCOT conditionnant le développement urbain à la disponibilité en eau n'est pas respectée. Le Département de la Drôme demande de mettre en cohérence le règlement écrit avec l'orientation 2.1 du PADD (urbanisation selon la ressource en eau) ; il demande aussi de mettre en cohérence les capacités constructives des OAP avec les capacités en eau potable. La Commission locale de l'eau de la rivière Drôme et ses affluents (CLE) demande de compléter le règlement et les OAP pour tenir compte de la nécessité de l'adéquation de l'urbanisme à la ressource en eau. La CCCPS estime que les documents du PLUi de la CCVD ne comportent aucune vérification de l'adéquation entre la ressource en eau disponible aujourd'hui et les besoins, ni les solutions précises mises en œuvre en cas d'insuffisance.

Eléments de réponse de la CCVD :

A ce jour, le timing du plan d'actions du SCOT est respecté, avec même une légère avance, ce qui a permis à la CLE d'émettre un avis favorable au PLUi. Les études hydrogéologiques sont en cours, ainsi qu'une étude de faisabilité de réserves d'eau pour l'agriculture.

L'élaboration du PLUi s'est réalisée concomitamment à celle du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval, en respectant le taux de croissance démographique de 1 %. Or, le SCoT de la Vallée de la Drôme aval approuvé en décembre 2024, s'attache à la cohérence entre le projet de territoire et la préservation de la ressource en eau. En effet, dans ce cadre, il est précisé p.56 de l'évaluation environnementale du SCoT les modalités de sécurisation de l'approvisionnement en eau potable du territoire.

A ce jour, le planning de déroulement de ces études est respecté et même légèrement en avance, ce qui a permis au projet de PLUI d'obtenir un avis favorable de la Commission Locale de l'Eau (CLE) et du SMRD.

Le PLUi, en ayant la même trajectoire de croissance démographique que le SCoT et le territoire menant les études liées à la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable, telles que préconisées par l'étude Bilan besoins ressources en eau potable sur le territoire du SCoT de la Drôme aval – BRL 2022, confirme la compatibilité entre les deux documents quant à la prise en compte de la ressource en eau pour en garantir la sécurisation.

Il est à noter cependant qu'il est surprenant de la part du Préfet de la Drôme d'affirmer que le territoire serait en déficit d'eau potable quand quelques mois auparavant en tant que Préfet de l'Ardèche, il autorisait le syndicat ardéchois gestionnaire de l'eau potable de mettre en œuvre un pompage d'essai, au niveau de la nappe d'accompagnement de la Drôme qui est en ZRE, zone de raréfaction de l'eau (cf. étude du BRGM d'avril 2005). Comment peut-on manquer d'eau quand la même personne représentant l'Etat autorise un autre territoire à pomper sur la même ressource ? Est-ce une nouvelle fois une volonté de limiter le développement du val de Drôme au profit d'autres territoires ?

Appréciation de la commission d'enquête :

Cf. appréciation suite à l'observation AE n°4 :

La question reste entière de la cohérence entre un phasage de l'urbanisation qui peut débuter dès l'approbation du PLUi, et le phasage de la mobilisation opérationnelle des ressources en eau ; les

études en cours portant pour l'instant sur la quantification des quantités d'eau mobilisable. Elles devront ensuite être suivies par des études opérationnelles de mobilisation et les travaux afférents avant de pourvoir aux besoins nouveaux liés à l'urbanisation prévue au PLUi. L'utilisation de la ressource en eau, entre développement de l'habitat et développement économique, y compris l'agriculture, ne devrait pas amputer la part qui doit rester au milieu naturel.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée vise la compatibilité des politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource en eau. A ce titre, la disposition 7-05 prévoit que toute urbanisation nouvelle ne peut être planifiée sans avoir au préalable vérifié la disponibilité suffisante de la ressource en eau. Le PLUi de la CCVD table sur l'amélioration des économies d'eau et sur la mobilisation de nouvelles ressources, encore à l'étude, pour justifier ses objectifs de création de logements au regard de la disponibilité en eau potable, ce qui ne respecte pas la doctrine du SDAGE.

Bien qu'ayant donné un avis favorable au projet de PLUi, la CLE propose, dans l'annexe à cet avis : « "Assurer un développement de l'urbanisation compatible" avec :

- En priorité, la ressource en eau disponible; ... »

La commission constate que le projet de PLUi, malgré les remarques préalables notamment des services de l'Etat, et comme le constate la plupart des PPA, ne tient pas assez compte de façon opérationnelle de l'adéquation entre la planification de l'urbanisation et la disponibilité réelle de la ressource en eau.

Observation PPA n°27 :

La Chambre d'agriculture, compte tenu des besoins en eau pour le développement urbain et pour l'irrigation, juge que des accords politiques sécurisant le partage de la ressource à l'échelle du territoire sont nécessaires.

Eléments de réponse de la CCVD :

M. Jean SERRET, président de la CCVD, a rencontré le Président de la Chambre d'agriculture sur ce point.

Appréciation de la commission d'enquête :

L'utilisation de la ressource en eau, entre développement de l'habitat et développement économique, y compris l'agriculture, ne devrait pas amputer la part qui doit rester au milieu naturel.

Observation PPA n°28 :

Le Département indique que l'utilisation de la ressource en eau du synclinal de Saoû, déjà utilisée pour les bâtiments de la forêt de Saoû et un captage pour Aouste-sur-Sye, devra rester en priorité liée à la vocation d'espace naturel sensible du site. Le Parc naturel régional du Vercors estime que des prélèvements supplémentaires dans le karst de la Gervanne ne doivent être envisagés que pour l'alimentation en eau potable et juge inopportun d'afficher une utilisation de l'eau du karst de la Gervanne comme ressource de substitution effective, particulièrement avec des volumes importants, sans attendre les résultats de l'étude sur le karst ; la rédaction du PADD et la présentation du plan d'action devraient donc être revues.

Eléments de réponse de la CCVD :

D'une manière générale, on constate une baisse significative des prélèvements depuis 2018, limitant en 2023 à un dépassement de 9% des volumes prélevables à l'étiage soit 170 000 m3 (pour rappel +42% en 2016).

Sur le Karst de la Gervanne :

Il est tout d'abord important de souligner qu'il n'y aucun problème de besoin en eau potable sur le bassin de vie hébergeant le karst de la Gervanne (1300 habitants).

Pour preuve, le Président de la CCVD a dû intervenir auprès du Président du syndicat Drôme Gervanne pour être partenaire de cette étude, ce dernier la lançant sans tenir compte de la CCVD. Le besoin en eau peut exister mais sur les communes de la communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans, pas sur les communes du bassin de la Gervanne de la CCVD ; il ne faut pas oublier que l'eau de la Gervanne alimente les communes d'Aouste sur Sye, Mirabel et Blacons, Piégros La Clastre, Saillans et la ville de Crest.

Des mesures complémentaires sont à mener pour définir, en outre, la profondeur du réservoir, clarifier son homogénéité, les zones d'apport et identifier les pertes pouvant alimenter les eaux superficielles. A l'issue de l'étude, un nouveau schéma de mobilisation des eaux sera proposé anticipant les impacts du changement climatique et respectant le bon état écologique des eaux superficielles.

Appréciation de la commission d'enquête :

La réponse de la CCVD confirme d'une part que la ressource existe, mais aussi, d'autre part, qu'elle n'est pas encore mobilisable. Ce qui pose encore une fois la question de l'adéquation entre urbanisation, à court ou moyen terme, et mobilisation effective de la ressource en eau.

5.7 Qualité de l'eau

Observation AE n°19

L'AE recommande de démontrer en quoi le PLUi participe à ne pas dégrader voire améliorer la qualité de l'eau potable en présentant des mesures concrètes et de retranscrire au sein du règlement graphique les zones de sauvegarde stratégiques définies dans le cadre du SDAGE.

Eléments de réponse de la CCVD :

Depuis 2023, au vu du résultat des analyses menées à Chabrillan, Gigors-et-Lozeron, Beaufort-sur-Gervanne et Montclar-sur-Gervanne, la qualité bactériologique de l'eau s'améliore nettement sur le territoire. Le déploiement des protections règlementaires de captage se poursuit, notamment à Plan-de-Baix et la ZAC de Champgrand à Lorient-sur-Drôme. La zone habitat de La Roche-sur-Grâne est supprimée. Le règlement écrit du PLUi sera complété pour mieux prendre en compte les périmètres de protection des captages.

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD répond de façon incomplète à l'observation de l'AE. La demande de l'AE relative à la retranscription des zones de sauvegarde stratégiques est fondée.

Observation PPA n°29 :

Pour le SMSCOT, le PLUi ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation à la qualité de la ressource en eau, ce qui est contraire à l'objectif 75 du SCOT. L'Etat considère que le développement de l'urbanisation sur les communes concernées est incompatible avec une qualité de l'eau dégradée ou une protection insuffisante des captages publics d'alimentation en eau potable (la qualité de l'eau distribuée n'est pas conforme sur les communes de Chabrillan, Gigors-et-Lozeron, Beaufort-sur-Gervanne et Montclar-sur-Gervanne). Pour l'Agence régionale de santé (ARS), le développement de l'urbanisation est incompatible avec la distribution d'eau dont la qualité est dégradée ; en outre, il convient au préalable de protéger les captages publics, notamment à Cobonne et Plan de Baix où la protection est inexistante. L'Etat constate que la zone AUH (OAP Les Fayes) à La Roche-sur-Grâne se situe dans le périmètre de protection rapprochée d'un captage où toute construction est interdite. Le SMSCOT émet également une réserve concernant cette zone car aucune disposition spécifique pour protéger le captage n'est prévue par le PLUi.

Eléments de réponse de la CCVD :

Depuis 2023, la qualité de l'eau s'améliore nettement sur le territoire et les entretiens et nettoyages de réservoir sont effectifs.

- Chabrillan :

2023 : 8 analyses, 2 non conformités bactériologiques : 75% des analyses conformes

2024 : 14 analyses, 1 non conformité bactériologique : 93 % des analyses conformes

2025 : 4 analyses 0 non conformités bactériologiques : 100 % des analyses conformes

-Gigors et Lozeron:

2023 6 analyses, 2 non conformités bactériologiques : 66 % des analyses conformes

2024 7 analyses, 1 non conformité bactériologique : 86% des analyses conformes

2025 : 4 analyses 1 non conformité bactériologique : 75 % des analyses conformes

- Beaufort sur Gervanne :

2023 7 analyses, 2 non conformités bactériologiques : 71 % des analyses conformes

2024 7 analyses, 1 non conformité bactériologique : 86 % des analyses conformes

2025 : 2 analyses 0 non conformités bactériologiques : 100 % des analyses conformes

Il est donc abusif d'affirmer que la qualité de l'eau sur les communes de la Gervanne n'est pas bonne.

- Montclar sur Gervanne : Le village de Montclar distribue une eau notée C et ne présente aucune non-conformité depuis début 2023.

Protection des captages :

Beaucoup d'investissements ont déjà réalisés pour sécuriser les captages. Plusieurs éléments sont à noter :

Attente de l'enquête publique du syndicat Drôme Rhône, gestionnaire du captage de la Négociale, pour la définition des servitudes des périmètres de protection du captage à Loriol-sur-Drôme,

A La Roche-sur-Grane, la zone AUH des Fayes sera supprimée, conformément au règlement de la DUP, A Plan de Baix, un contrat d'AMO avec le département a été signé en 2024 afin de poursuivre le déploiement des protections règlementaires de captage.

La poursuite du déploiement des protections réglementaires de captage continue.

L'ensemble de ces éléments permettra d'assurer une bonne gestion quantitative de la ressource en eau. Ces précisions seront reportées dans l'évaluation environnementale.

Appréciation de la commission d'enquête :

Là aussi se pose la question du phasage entre l'urbanisation et l'opérationnalité des équipements ou procédures, en l'occurrence ici permettant de s'assurer de la qualité de l'eau.

Observation PPA n°30 :

Le Département demande de préciser dans le règlement les mesures de protection renforcée dans les zones de sauvegarde du karst de la Gervanne, la molasse du Miocène au niveau de Montoisson, les calcaires du synclinal de Saoû et le cône de déjection des alluvions de la Drôme, qui font l'objet des études en cours.

Eléments de réponse de la CCVD :

Les dispositions demandées par le Département seront ajoutées au règlement écrit.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette réponse.

5.8 Assainissement, eaux pluviales

Observation AE n°20

L'AE recommande d'actualiser les données relatives à la capacité résiduelle des stations de traitement présentes sur le territoire

Eléments de réponse de la CCVD :

Le rapport d'évaluation environnementale sera complété. Pour la STEP de Crest, le schéma directeur tient compte de la croissance démographique de 1 % par an et du raccordement à l'assainissement collectif de 100 % des habitants supplémentaires ; des travaux ont été réalisés pour améliorer le réseau séparatif. Les autres STEP du territoire sont tout à fait en capacité de recevoir les effluents liés aux rejets de la population supplémentaire prévue par le PLUi ; les surcharges ponctuelles liées à des événements météorologiques conduisent à continuer les efforts pour limiter fortement les rejets d'eaux pluviales dans les STEP.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note que cette réponse n'est malheureusement pas suffisamment détaillée.

Observation AE n°21

L'AE recommande d'apporter des compléments sur les volumes d'effluents supplémentaires générés par la mise en œuvre du PLUi en tenant compte de toutes les sources d'effluents, y compris agricoles et industriels.

Eléments de réponse de la CCVD :

Des compléments seront apportés.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission regrette que ces informations ne figurent pas dans le dossier d'enquête publique.

Observation AE n°22

L'AE recommande de présenter les mesures prises et calendriers permettant aux différentes stations de traitement des eaux usées de traiter les effluents supplémentaires à l'horizon 2036 du PLUi.

Eléments de réponse de la CCVD :

A Allex/Grâne, la convention avec l'abattoir pour réduire les charges entrantes permet désormais d'accepter les augmentations de population ; des mises en séparatif sont en cours à Allex et des déversoirs d'orage sont à créer. A Montclar-sur-Gervanne, les travaux de réhabilitation sont en cours et deux nouvelles STEP sont en cours de construction. A Montoisson, les travaux de réhabilitation sont en cours. A Beaufort-sur-Gervanne, le schéma directeur qui vient de débiter va définir 2 scénarios (réhabilitation de la STEP existante ou nouvelle STEP). Au Poët-Célar, le schéma directeur est en cours.

Appréciation de la commission d'enquête :

Un tableau avec la liste des mesures prises et leurs dates de mise en œuvre reste à réaliser.

Bien qu'ayant donné un avis favorable au projet de PLUi, la CLE propose, dans l'annexe à cet avis :
« "Assurer un développement de l'urbanisation compatible" avec :

- ...

- Mais aussi les capacités épuratoires, selon les évolutions saisonnières ;

- ...»

Force est de constater que le PLUi ne conditionne pas le développement de l'urbanisation à la mise en service d'équipements d'épuration opérationnel, et notamment pour les communes citées par la CCVD dans sa réponse.

Observation PPA n°31 et Observation AE n°23 :

L'AE recommande de conditionner le développement de l'urbanisation à la capacité de traitement des stations du territoire. Le SMSCOT observe que Le PLUi ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation aux capacités d'assainissement contrairement à l'objectif 79 du SCOT. L'Etat considère que le développement de l'urbanisation sur les 7 communes utilisant des STEP aujourd'hui non conformes doit être phasé (phasage opérationnel des OAP ou trame d'inconstructibilité). Le Département demande que le règlement écrit soit mis en cohérence avec l'orientation 2.1 du PADD (urbanisation selon les capacités d'épuration). La CLE demande de compléter le règlement et les OAP pour tenir compte de la nécessité de l'adéquation de l'urbanisme aux capacités d'épuration. La CCCPS constate que les communes de Divajeu et Eurre, dont les effluents sont gérés par la station d'épuration des eaux usées de Crest, prévoient l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à vocation d'habitat dans le cadre du PLUi et qu'en l'absence de données précises sur les effluents supplémentaires ainsi générés, leur traitement par la STEP de Crest ne peut pas être garanti sans compromettre le développement de la partie ouest de la CCCPS.

Eléments de réponse de la CCVD :

Les capacités de la STEP de Crest et des STEP des autres communes sont compatibles avec le projet de PLUi.

Pour la STEP d'Allex-Grane, les dépassements ont lieu lors de fortes pluies, en lien avec les déversoirs d'orage. Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement d'Allex-Grane travaille à la résorption du problème.

Les communes du Poët-Celard et de Beaufort-sur-Gervanne déclarent ne pas avoir de dépassement sur leur STEP.

Enfin, à Montclar-sur-Gervanne, les travaux sont engagés pour les 2 STEP de villages, ce qui permettra de résoudre les problématiques rencontrées. Ces travaux doivent débuter à l'automne 2025.

Pour le secteur du Crestois (communes de Crest, Divajeu, Eurre, Mirabel-et-Blacons, Piégros-La-Clastre et Aouste-sur-Sye), le schéma directeur réalisé sur la station d'épuration en 2019 précisait la capacité du territoire à absorber une évolution de la population à horizon 2030, basée sur une variation moyenne de la population de l'ordre d'1%. Cette hypothèse se basait sur un taux de raccordement à l'assainissement collectif de 100 % des habitants supplémentaires. Il était toutefois mentionné les difficultés de traitement en période de pluie, du fait de réseau unitaire.

Un programme de travaux de 3 millions d'Euros a été validé et réalisés par Crest pour améliorer le réseau séparatif.

A noter également, que la convention de raccordement d'Eurre à la station d'épuration ouvrait la possibilité de rejeter d'avantage que le forfait de base (moyennant une contribution supplémentaire). Du fait de l'ensemble des éléments présentés ci-dessus, le choix a été fait dans le PLUi, de ne pas proposer de zone AU fermées.

Enfin, les nombreux mouvements législatifs complexifient le travail de gestion des assainissements et retardent la mise en place d'une mutualisation pouvant favoriser les investissements.

Appréciation de la commission d'enquête :

Se pose à nouveau la question du phasage de l'urbanisation et du phasage des équipements, ici d'assainissement.

Voir aussi l'appréciation de la commission suite à l'observation précédente.

Observation PPA n°32 :

Le SMSCOT observe que la gestion des eaux pluviales est insuffisamment détaillée dans les OAP. La CLE demande de prévoir (dans le PADD, le règlement et les OAP) la mise en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. Le Département propose de préconiser la récupération des eaux pluviales et des eaux grises, et de prescrire des techniques intégrées de gestion des eaux pluviales et valoriser des solutions collectives.

Eléments de réponse de la CCVD :

Les précisions demandées par la CLE seront intégrées.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse à la demande de la CLE et confirme l'intérêt que la CCVD réponde aussi à l'observation du SMSCOT et à celle du Département.

5.9 Protection des milieux naturels et des espaces remarquables

Observation AE n°12

L'AE recommande de reprendre l'état initial de la biodiversité et des milieux naturels afin qu'il couvre l'ensemble des secteurs supports d'aménagements futurs.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'analyse qui porte actuellement sur les zones à urbaniser et les STECAL sera complétée avec les emplacements réservés.

Appréciation de la commission d'enquête :

La recommandation de l'AE sera donc prise en compte pour ce qui concerne les emplacements réservés.

Observation AE n°13

L'AE recommande de mener des investigations de terrain en veillant à présenter dans le dossier la méthodologie employée.

Eléments de réponse de la CCVD :

Des investigations additionnelles ne seront pas menées à ce stade compte tenu de leur coût.

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD ne prend donc pas en compte la recommandation de l'AE. L'AE rappelle que l'absence d'investigations de terrain récentes et suffisamment détaillées sur l'ensemble des sites voués à être aménagés ne permet pas de garantir que l'ensemble des enjeux relatifs à la biodiversité et aux milieux naturels ait été correctement appréhendé (s'agissant notamment de l'absence d'espèce protégée).

Observation AE n°14

L'AE recommande, sur cette base d'un état initial préalablement complété, de quantifier et qualifier précisément les impacts bruts des différents projets, STECAL, emplacements réservés et changements de destination prévus par le PLUi.

Eléments de réponse de la CCVD :

Les impacts potentiels sur les milieux naturels seront complétés et clarifiés dans le rapport d'évaluation environnementale.

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD prend partiellement en compte la recommandation de l'AE. Cette recommandation porte en effet, semble-t-il, sur une reprise complète de l'évaluation environnementale de tous les sites supports de projets alors que le dossier de PLUi n'analyse de façon détaillée que 6 sites (3 OAP et 3 STECAL). Cette reprise très conséquente aurait pu justifier de revoir le dossier du PLUi arrêté et de reporter l'enquête publique.

Observation AE n°15

L'AE recommande de présenter les solutions de substitution envisagées et proposer des mesures ERC (mesures d'évitement, de réduction et de compensation) adaptées qu'il conviendra de retranscrire de manière opérationnelle dans les différentes pièces du PLUi.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'évaluation environnementale contient déjà des mesures d'évitement et de réduction qui seront mieux mises en avant. Le PLUi contient également des mesures de protection pour les zones humides et la biodiversité. L'OAP du parc d'activités de Montoisson est supprimé. Dans l'OAP de Champgrand à Lorient-sur-Drôme, la ripisylve du canal des Moulins est protégée ; l'espace dédié au canal et à la ripisylve passera de 2 m à 10 m de large. Le STECAL du camping motos de Montclar-sur-Gervanne ne comporte aucune construction nouvelle. Le STECAL du camping des deux eaux à Beaufort-sur-Gervanne est supprimé. Le STECAL du camping existant de la Gravelle à Saoû prendra en compte la zone humide pour l'implantation des futures constructions. Dans le règlement des zones à urbaniser, la possibilité de construire sur les zones humides sera supprimée. La surface totale des zones humides supprimées en zone A est inférieure à 1 ha. Dans le règlement de la zone A, sera supprimée toute possibilité de construire sur une zone humide quelle que soit sa surface avec une exception pour les aménagements légers de moins de 0,1 ha conformément au SAGE.

Appréciation de la commission d'enquête :

L'AE a souligné l'insuffisance de l'analyse des incidences sur 5 des 6 sites de projets étudiés dans l'évaluation environnementale. En réponse, la CCVD fait part de son intention de supprimer 2 sites et de modifier les mesures ERC sur les 3 autres sites, ainsi que de modifier le règlement pour ce qui concerne la protection des zones humides. La recommandation de l'AE est donc prise en compte sur ces points particuliers, mais sa portée concerne l'ensemble des sites de projets du PLUi. La commission d'enquête note qu'aucune solution de substitution de quelque site que ce soit n'est mentionnée dans le dossier, ce qui aurait pourtant été intéressant pour justifier certains choix de zones AUH par exemple.

Observation AE n°16

L'AE recommande de garantir que le projet de PLUi n'a aucun impact direct ou indirect sur les zones Natura 2000 du territoire.

Eléments de réponse de la CCVD :

Afin de garantir la protection des espaces Natura 2000 sensibles, des précisions seront apportées dans le règlement écrit, les OAP et les STECAL. Les deux STECAL impactant la zone Natura 2000 sont supprimés (camping des deux eaux à Beaufort-sur-Gervanne, STECAL du Hangar à Plan-de-Baix). Le périmètre des STECAL de Montclar-sur-Gervanne (camping motos et STEP) et de Beaufort-sur-Gervanne (centrale photovoltaïque) sera retravaillé afin de ne pas impacter les espaces de ripisylves

inscrits au règlement graphique. Lors du dépôt de la demande de permis de construire, une évaluation des incidences Natura 2000 doit être réalisée en tout état de cause.

Appréciation de la commission d'enquête :

La recommandation de l'AE sera donc suivie.

Observation PPA n°33 :

L'Etat note que le règlement prévoit un régime d'exceptions permettant la constructibilité en zones humides, ce qui pose la question de la compatibilité du PLUi avec le SDAGE et avec le SAGE. Le SMCOT émet une réserve concernant la protection des zones humides qui n'est pas prise en compte dans les cas des autorisations exceptionnelles de construction en zones A, N et U.

Eléments de réponse de la CCVD :

La formulation de la règle sur les zones humides sera reprise dans le règlement écrit :

En zone A urbaniser, la possibilité de construire sur les zones humides sera supprimée. Le règlement écrit sera modifié pour tenir compte du SAGE de la Drôme, en cours de révision. Pour tout projet de développement, une vérification systématique sur la présence ou non de zone humide devra être réalisée.

La surface totale des zones humides en zone AU supprimées est inférieure à 1 hectare.

En zone Agricole, sera supprimée toute possibilité de construire (extension ou nouvelle construction) sur une zone humide, quelle que soit sa surface (contre une exception jusqu'à 0,1 ha précédemment). Environ 720 hectares seront concernés par ce renforcement du règlement. Les exceptions pour des aménagements légers restent autorisées, mais seront limitées à une surface maximale de 0,1 ha, par souci de compatibilité avec le SAGE.

En zone Naturelle, les aménagements légers seront également maintenus pour les zones NJ et NS considérant qu'elles sont contraintes par le règlement écrit. En effet, en zone NS, sont interdites toutes les nouvelles constructions, à l'exception des équipements collectifs paysagers (aires de stationnements non imperméabilisées, cimetière). En zone NJ, sont interdites toutes les nouvelles constructions, à l'exception des abris et appentis, qui sont autorisés dans la limite de 10 m² d'emprise au sol totale.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette amélioration de la protection des zones humides.

Observation PPA n°34 :

La CLE considère que l'espace fonctionnel de la Drôme, validé en juin 2019, nécessite d'être incorporé dans le PLUi. L'Etat conseille de même d'intégrer l'enveloppe de l'espace fonctionnel de la Drôme dans le règlement graphique du PLUi.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'espace fonctionnel de la Drôme, non obligatoire, ne sera pas intégré.

Appréciation de la commission d'enquête :

Le plan de gestion de l'espace fonctionnel (atlas cartographique) figure en annexe au dossier de PLUi, tout comme l'atlas cartographique des zones à risque d'inondation.

Observation PPA n°35 :

L'Etat relève des incohérences dans le zonage des Espaces Boisés Classés, un même massif forestier pouvant être protégé sur une commune sans l'être dans la commune voisine. Le Parc Naturel Régional

du Vercors note que la quasi-totalité de la forêt est classée en EBC à Plan de Baix et s'interroge sur le sens de ce classement qui est contraignant à cette échelle. La commune de Loriol-sur-Drôme demande (correction d'une erreur matérielle) que les espaces boisés classés de l'ancien PLU soient reportés sur le PLUi. La commune de Suze demande que le secteur de Chosséon ne soit pas classé EBC (sud de la commune).

Eléments de réponse de la CCVD :

Les EBC seront retravaillées à partir des remarques effectuées.

Appréciation de la commission d'enquête :

Le zonage des EBC mérite en effet d'être rendu plus cohérent.

Observation PPA n°36 :

L'Etat (UDAP) demande que les éléments qui font l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 ou au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme soient répertoriés non seulement dans le règlement graphique mais aussi dans le règlement écrit et soient associés à des prescriptions visant à en garantir la protection.

Eléments de réponse de la CCVD :

La remarque de l'UDAP sera prise en compte. Le règlement écrit sera complété en ajoutant des prescriptions :

> La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

> En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

> Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Appréciation de la commission d'enquête :

La protection du bâti remarquable sera ainsi améliorée.

5.10 Loi montagne

Observation PPA n°37 et Observation AE n°3

L'AE recommande de justifier la bonne articulation du projet de PLUi avec le principe de continuité de l'urbanisation inscrit dans la loi Montagne. L'Etat note que plusieurs sites ou projets doivent se mettre en conformité au regard des procédures liées à la loi Montagne. Il note en outre que 4 avis défavorables émis par la CDNPS n'ont pas été pris en compte par le projet de PLUi : à Montclar-sur-Gervanne (risque fort d'incendie de forêt), à Beaufort-sur-Gervanne (camping vulnérable au risque d'inondation), à L'Escoulin (risques) et au Poët-Célar (Rusticotte).

Éléments de réponse de la CCVD :

Cinq secteurs situés en discontinuité des enveloppes urbaines actuelles ont reçu un avis défavorable de la CDPNS. Deux d'entre eux ont été supprimés (camping Les deux eaux à Beaufort-sur-Gervanne et groupe de 4 maisons à Plan-de-Baix). Les trois autres sont maintenus :

Eygluy Escoulin – Hameau Escoulin : 3 maisons individuelles :

La commune d'EYGLUY ESCOULIN est un regroupement de 2 communes. Elle bénéficie de l'attractivité de Beaufort sur Gervanne, bourg centre de la Gervanne et fait l'objet de demandes en logement de famille travaillant dans la vallée.

L'extension du hameau d'EYGLUY a reçu un avis favorable de la CDPNS, bien que la ressource en eau soit limitée. De ce fait les élus souhaitent maintenir la parcelle au hameau d'ESCOULIN. C'est en effet leur seule possibilité de construire 3 maisons individuelles, pour répondre au besoin du PLH et à la demande exprimée par les habitants auprès de la commune. Le site accessible depuis la route principale, marque l'entrée du village et la transition avec les terrains agricoles adjacents. Afin de préserver le paysage, une OAP a été réalisée. Elle indique notamment « La végétation existante sera au maximum conservée et les limites du site de projet seront à végétaliser afin de créer un espace tampon avec les espaces agricoles »

Le Poët Célard: « La Rusticotte » - 3 maisons individuelles :

La commune, ancienne motte castrale, a un très fort enjeu patrimonial. Afin de répondre à la demande de nouveaux habitants, les élus souhaitent maintenir en AUH, cette parcelle déjà constructible dans le PLU actuel. L'objectif est de conforter le centre bourg, à proximité d'habitations existantes et de relier le projet au village par des chemins piétons. Soucieux de préserver la qualité patrimoniale du village et de limiter les co-visibilités, les principes d'aménagement de l'OAP imposent le respect des courbes de niveaux et l'implantation des constructions en recul par rapport à la route. Enfin, la végétation existante sera à conserver et la plantation de haies et d'arbre de haute tige sera exigée.

Montclar sur Gervanne: « Paillasson » - 4/6 logements :

Ce site, éloigné du bourg centre, fait partie de l'enveloppe urbaine du SCoT. Il est situé sur la route principale et est déjà partiellement aménagé. En effet trois constructions d'habitation ont obtenu un permis de construire car ce secteur a bénéficié de subventions publiques (Etat, SDED...) afin de le viabiliser. Les logettes pour l'alimentation électrique des futures habitations sont en place ainsi que le réseau d'eau potable. De même, l'aménagement des voiries a été effectué par le Conseil départemental.

Par ailleurs, soucieux de l'intégration paysagère de ce nouveau hameau, les élus ont souhaité une OAP qui impose l'implantation des constructions en bordure de route afin de limiter l'impact sur le milieu naturel et la co-visibilité avec le village perché de Montclar.

Enfin, concernant le risque feu de forêt, l'OAP sera complétée par une bande tampon inconstructible de 50m, autour du périmètre constructible et des espaces dédiés pour les services de secours.

Appréciation de la commission d'enquête :

Les projets d'Escoulin et Rusticotte (malgré une opposition locale) semblent pertinents du fait de leur proximité avec le secteur urbanisé, ce qui est moins le cas pour le projet « Paillasson », malgré l'engagement de réaliser les aménagements de protection contre l'incendie.

5.11 Risques

Observation AE n°24

L'AE recommande, concernant les risques naturels, de compléter le dossier par une analyse précise des incidences brutes de l'ensemble des secteurs faisant l'objet de projets d'aménagement à l'horizon 2036 du PLUi ainsi que par une étude des effets cumulés des différents secteurs soumis à des risques. Elle recommande de démontrer qu'aucun des secteurs soumis à un risque naturel ou technologique avéré ne peut être le support d'aménagements susceptibles d'en augmenter la vulnérabilité, en tenant compte du changement climatique susceptible d'augmenter l'intensité comme la fréquence des aléas (naturels et feux de forêt).

Eléments de réponse de la CCVD :

L'évaluation environnementale détaillera les résultats d'une analyse cumulée des risques.

Concernant le risque inondation, deux zones en partie concernées à Livron-sur-Drôme sont supprimées (zone d'économie circulaire et STECAL de l'ancienne gravière remplacée par une zone spécifique NI), ce qui diminuera l'exposition des populations et des activités. Par ailleurs, l'OAP de la zone de Champgrand à Loriol-sur-Drôme sera complétée par des règles de construction adaptées (vide sanitaire obligatoire ou, pour les petites extensions, construction sur un premier niveau non habitable ; en cas d'impossibilité technique, construction possible sur terre-plein ou remblais). Plus généralement, les secteurs ouverts à l'urbanisation devront assurer la gestion des eaux pluviales à l'échelle des parcelles et zones à urbaniser et ne pas aggraver le risque aval hydraulique. Les OAP seront complétées par des principes visant à protéger et restaurer les boisements, haies, fossés, talwegs et terrasses, préconisant les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et préconisant les équipements de récupération des eaux de pluie et des économies d'eau. Enfin, les conditions de constructibilité dans les zones concernées par l'aléa inondation seront intégrées dans le règlement du PLUi.

Appréciation de la commission d'enquête :

L'AE recommande non seulement une analyse cumulée des risques mais aussi une reprise complète de l'évaluation environnementale relative aux risques de tous les sites supports de projets. La même recommandation est faite (cf. ci-dessus) pour ce qui concerne la protection de la biodiversité et des milieux naturels. Cette reprise très conséquente aurait pu justifier de revoir le dossier du PLUi arrêté et de reporter l'enquête publique.

La CCVD fournit néanmoins un certain nombre de réponses positives (suppression de zones constructibles, améliorations du règlement) aux inquiétudes manifestées par l'AE.

Observation AE n°26

L'AE recommande d'évaluer la vulnérabilité future du territoire vis-à-vis des risques de feu de forêt, et de retranscrire les zones tampons mentionnées dans le dossier en tant que bordure inconstructible le long des zones boisées au sein du règlement graphique.

Eléments de réponse de la CCVD :

Concernant le risque feu de forêt, les OAP des zones d'habitat Les Boutons à Omblèze et Paillasson à Montclar-sur-Gervanne seront complétées par une zone tampon inconstructible de 50 m en périphérie de la zone constructible et par des espaces dédiés pour les services de secours.

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD prévoit ainsi de mettre en œuvre, sur deux OAP, les zones tampons inconstructibles qui sont prévues par le PADD à l'interface forêt/habitation pour lutter contre le risque de feu de forêt. Il reste à déterminer si d'autres secteurs projets ne justifieraient une mesure similaire, notamment compte tenu changement climatique. L'évaluation environnementale indique que les OAP concernées par un

risque incendie ne disposent pas pour autant de principes d'aménagement susceptibles de limiter l'exposition aux risques.

Observation AE n°27

L'AE recommande d'étudier la compatibilité des usages des différents projets du PLUi exposés aux risques industriels, du fait d'un risque sanitaire.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le seul site concerné est le site de l'ancienne forge à Livron-sur-Drôme, espace public qui fait l'objet d'une OAP. Le principal enjeu est de sécuriser les cheminements doux existants avec les passages souterrains pour limiter les traversées de la RN7 et de la voie ferrée et de les rendre moins exposés à la pollution (pollution qui devrait d'ailleurs être plus faible lorsque la déviation Livron/Loriol sera mise en service).

Appréciation de la commission d'enquête :

Les arguments en faveur de la transformation du site de l'ancienne forge à Livron-sur-Drôme en espace public (parc récréatif), avec une imperméabilisation très limitée et la préservation du bord de Drôme et de la ripisylve, paraissent l'emporter sur les inconvénients (risques et pollution liés à la RN 7, site BASIAS de l'autre côté de la RN 7).

Observation AE n°28

L'AE recommande de proposer des mesures ERC adaptées aux divers risques auxquels le territoire est exposé, qu'il conviendra de retranscrire dans les différentes pièces du PLUi.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'évaluation environnementale analysera les différentes mesures ERC relatives aux risques, qui seront précisées et plus lisibles. En zone urbaine, des coefficients de pleine terre sont imposés. Les zones AU sont encadrées par des OAP qui contiennent des principes d'aménagement permettant de lutter contre le risque d'inondation (non imperméabilisation des sols, végétalisation des espaces libres, aménagement de noues et bassin d'infiltration).

Appréciation de la commission d'enquête :

Il apparaît en effet nécessaire de préciser et mettre plus en évidence les différentes mesures ERC relatives aux risques y compris pour tous les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Observation PPA n°38 :

L'Etat relève que le zonage du risque d'inondation ne figure ni dans le règlement écrit ni dans le règlement graphique du PLUi, ce qui réduit de fait sa portée réglementaire. La commune de Livron-sur-Drôme demande, pour la bonne compréhension des enjeux par les administrés, d'intégrer le zonage inondation aux cartographies de zonage (règlement graphique). La commune d'Allex demande que les aléas inondation par débordement du canal du Moulin et glissement de terrain soient intégrés au PLUi.

Eléments de réponse de la CCVD :

Les différentes pièces du PLUi seront complétées et précisées pour intégrer les enjeux liés au risque inondation. L'EIE sera notamment complété sur l'aléa inondation, en fonction de la donnée disponible.

Au regard de l'avancement de la procédure, il ne sera toutefois pas possible de reprendre ces éléments au sein du PADD. Les éléments du PADD contribuent d'ores et déjà à intégrer la qualité, notamment environnementale, des futurs sites de projet :

- Orientation 2.1 "Préserver les ressources naturelles et anticiper leur dégradation",
- Orientation 2.5 "Garantir un cadre de vie qui compose avec les risques naturels et technologiques"...

Seules les conditions de constructibilité du porter à connaissance du risque inondation, opposables, seront intégrées dans le règlement écrit, dans un chapitre dédié.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la décision de la CCVD concernant la prise en compte du risque inondation dans le règlement écrit.

La commission rappelle toutefois que les cartes d'aléa inondation en annexe du PLUi dans le dossier d'enquête publique sont illisibles.

La commission considère que le public aurait dû être informé (via le présent rapport d'enquête publique) de la suite donnée à la proposition de la commune d'Allex.

Observation PPA n°39 :

L'Etat constate qu'un peu plus de 3 ha d'espaces non urbanisés sont ouverts à l'urbanisation par le projet de PLUi alors qu'ils sont situés en zone de risque fort d'inondation, ce qui interdit l'urbanisation : à Livron-sur-Drôme, un secteur de 0,33 ha en zone UA Fiancey, un secteur de 1 ha en zone UA à Saint-Antoine et un secteur de 1,5 ha en zone UAEV1 ; à Grâne, 0,2 ha dans le secteur de Val Brian.

Eléments de réponse de la CCVD :

Trois zones en partie concernées par un aléa inondation à Livron-sur-Drôme seront supprimées :

- La zone d'économie circulaire (zone AUA – GPA),
- Le STECAL Nliron1 de l'ancienne gravière remplacé par une zone spécifique NI.
- Grâne, IME Val Brian (0,18 ha en zone U, limite Est déjà construite) :

Sur le secteur de l'ancienne gravière, le projet et les aménagements prévus seront mieux présentés dans le rapport de présentation pour justifier de leur compatibilité avec l'aléa fort à très fort de la zone inondable du Rhône.

Le maintien des 2 autres secteurs est prévu car le PAC « Risques » permet la constructibilité sous condition :

- Livron-sur-Drôme, zone économique de Fiancey (0,33 ha en zone U) : zone R1a constructible sous conditions ;
- Livron-sur-Drôme, quartier Saint Antoine (Vinson et Skipper - 1,5 + 1 ha en zone U) : R2a : constructible sous conditions.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note que, compte tenu de sa grande taille, le STECAL Nliron1 de l'ancienne gravière ne sera plus un STECAL.

Le règlement des zones R1a et R2a n'autorise que des extensions de bâtiments existants. La commission prend acte des possibilités de construction sous conditions qui permettent le développement des entreprises tout en respectant la réglementation liée aux risques d'inondation.

Observation PPA n°40 :

La commune de Lorient-sur-Drôme demande que, pour l'OAP Champgrand, le règlement relatif au risque inondation tienne compte des conditions de constructibilité négociées avec l'Etat. La demande de la commune de Livron-sur-Drôme est identique pour le foncier support de l'entreprise GPA et de la ZAC Confluence.

Eléments de réponse de la CCVD :

Ces remarques des communes seront prises en compte.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation PPA n°41 :

L'Etat considère que le risque incendie n'est pas suffisamment pris en compte, notamment pour un secteur de développement de l'urbanisation à Montclar-sur-Gervanne situé dans un secteur exposé à un aléa fort. La commune d'Eurre demande de modifier le risque incendie sur l'OAP Chemin de Bois Vieux pour le porter à enjeu moyen et celui de l'OAP Horea pour le porter à enjeu fort.

Eléments de réponse de la CCVD :

La retranscription de l'aléa feu de forêt sera améliorée, notamment dans les OAP. Des principes complémentaires seront intégrés dans les OAP concernées :

- Une bande tampon inconstructible de 50m, autour du périmètre constructible ;
- Des espaces dédiés pour les services de secours.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la décision de la CCVD de mieux prendre en compte l'aléa feu de forêt.

Observation PPA n°42 :

Natran demande d'éviter la création de zones U ou AU dans les servitudes d'utilité publique des canalisations de matières dangereuse et la densification dans les zones déjà urbanisées. Natran fait également valoir que les servitudes liées à des ouvrages liées aux canalisations de matières dangereuses induisent des règles incompatibles avec un EBC.

Eléments de réponse de la CCVD :

Les remarques de Natran seront prises en compte.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la CCVD.

5.12 Déplacements

Observation AE n°29 et 30 :

L'AE recommande de justifier en quoi les différents aménagements prévus remédieront aux difficultés rencontrées en matière de déplacement tout en favorisant le report modal. Elle recommande d'ajouter des prescriptions particulières en matière de réduction des nuisances en proposant notamment des actions visant à réduire le bruit à la source (apaisement du trafic).

Eléments de réponse de la CCVD :

La CCVD a approuvé en décembre 2021 son schéma directeur cyclable (réalisé en partenariat avec la CCCPS) 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. La CCVD a en outre approuvé en mai 2025 son plan de mobilité simplifié qui se traduit par 22 actions qui visent à favoriser le report et apaiser le trafic.

Appréciation de la commission d'enquête :

La mise en œuvre du schéma directeur cyclable se traduit effectivement par des emplacements réservés pour des aménagements de voirie à Chabrillan, Livron-sur-Drôme et Loriol-sur-Drôme.

5.13 Energie

Observation PPA n°43 :

Le SMSCOT émet une réserve au sujet de l'agrivoltaïsme qui est encadré par le SCOT mais qui n'est pas évoqué dans le règlement du PLUi, et il observe que le PLUi ne prévoit pas de secteur de performance énergétique renforcée.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le règlement écrit précisera les conditions de recevabilité des projets agrivoltaïsme selon les demandes du SCOT et de la Chambre d'agriculture

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse à ces interrogations qui sont pertinentes au vu des enjeux économiques, environnementaux et paysagers.

Observation PPA n°44 et Observation AE n°31 :

L'AE recommande de conduire une évaluation précise du potentiel communal de production d'énergie renouvelable en lien avec les enjeux environnementaux du territoire, de retranscrire les secteurs susceptibles d'accueillir des projets d'énergies renouvelables dans les différentes pièces du PLUi, et de justifier que le territoire s'inscrit dans la trajectoire de la neutralité carbone à l'horizon 2050 inscrit dans la loi Climat et Résilience. L'Etat suggère d'intégrer dès à présent dans le PLUi les zones d'accélération des énergies renouvelables identifiées par les communes.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le PCAET de septembre 2021, évalué en 2024, et le SDER de 2023 inscrivent la CCVD dans une trajectoire de territoire à énergie positive à l'horizon 2040. Le mix énergétique de la CCVD, composé d'éolien, de photovoltaïque, de bois énergie, de solaire thermique, cumulé à une politique forte en matière de réduction des consommations d'énergie, permettront d'atteindre les objectifs de neutralité carbone. Les communes ont, dans une grande majorité, défini des zones d'accélération des énergies renouvelables. Après validation de ces zones par le préfet, un zonage sera proposé dans le PLUi par modification simplifiée. L'évaluation environnementale précisera sur le plan qualitatif comment le projet de PLUi viendra favoriser le déploiement des énergies renouvelables et la neutralité carbone à l'horizon 2050.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

5.14 Règlement écrit

Observation PPA n°45 :

La commune de Livron-sur-Drôme demande aux articles 5e et UR5e de permettre également la pose d'un grillage (sans nécessairement une partie maçonnée).

Éléments de réponse de la CCVD :

Le grillage est autorisé p.40 du règlement écrit. Ce point sera revu avec la commune.

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas d'observations

Observation PPA n°46 :

La commune de Suze souhaite pouvoir autoriser le bardage bois.

Éléments de réponse de la CCVD :

L'autorisation de bardage bois pour Suze sera intégré au règlement écrit.

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas d'observations

Observation PPA n°47 :

La CDPENAF et l'Etat demandent de réduire la surface des annexes aux habitations existantes en zones A et N (35 m² accolés et 35 m² non accolés) qui est trop importante par rapport aux éléments de cadrage définis par la CDPENAF.

Éléments de réponse de la CCVD :

La proposition de réglementer les annexes accolées, qui permettait de réduire la taille des vérandas, sera supprimée à la demande de la CDPENAF.

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas d'observations

Observation PPA n°48 :

La Chambre d'agriculture demande diverses adaptations du règlement de la zone A : prévoir une adaptation des marges de recul le long des axes routiers, dérogation à prévoir pour le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement de tous les bâtiments d'activités agricoles, ne pas imposer d'obligation de résultat pour le fait de privilégier la reconversion de bâtiments avant nouvelles constructions, ne pas imposer de surface maximale pour les locaux de commercialisation des produits de l'exploitation, dérogation à prévoir à la distance maximale de 50 m entre les locaux de commercialisation et le siège d'exploitation, préciser que l'interdiction de photovoltaïque au sol ne concerne pas les projets agrivoltaïques ni les serres à ombrières, ne pas autoriser les toitures monoplan et abaisser à 20 % l'obligation minimale de pente.

Éléments de réponse de la CCVD :

Les remarques sur les modifications demandées par la Chambre d'agriculture, seront prises en compte, si elles ont réglementairement possibles.

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas d'observations

Observation PPA n°49 :

La CLE propose de développer et préciser l'article 9C du règlement et de prévoir l'obligation de récupération des eaux de pluie et d'économie d'eau. Le Département de la Drôme demande, pour les

zones UD, UR, UA, A et N, de préciser que l'infiltration doit être privilégiée à la rétention de l'eau pluviale.

Éléments de réponse de la CCVD :

-Concernant la remarque de la CLE, des préconisations et non des obligations seront ajoutées concernant la récupération des eaux de pluie et d'économie d'eau.

-La remarque du Département sur les zones UD, UR, UA, A et N, sera prise en compte : préciser que l'infiltration doit être privilégiée à la rétention de l'eau pluviale.

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas d'observations

Observation PPA n°50 :

Natran demande de mettre à jour les servitudes liées aux canalisations de matières dangereuses en signalant les ouvrages dans les dispositions générales et dans chaque zone concernée.

Éléments de réponse de la CCVD :

Les servitudes liées aux canalisations de matières dangereuses demandées par Natran seront apportées.

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas d'observations

Observation PPA n°51 :

La commune de Livron-sur-Drôme demande la reconduction des reculs d'implantation par rapport à la RN7 du PLU en vigueur (aussi sur le plan de zonage et dans l'OAP). Elle demande de reconduire également le rendu de l'étude Loi Barnier réalisée pour les besoins de "l'Entrée Nord" (étude qui est annexée au PLU en vigueur). Le Département demande de mettre en conformité les marges de recul pour les routes départementales avec la contribution du 1/10/2018 jointe à son courrier.

Éléments de réponse de la CCVD :

Les études loi Barnier en vigueur ont été intégrées. Celles le long de la « N7 » seront réalisées lorsque les travaux de la déviation seront achevés.

Les remarques du département seront intégralement intégrées

Appréciation de la commission d'enquête :

Pas d'appréciation

5.15 Zonage

Observation PPA n°52 :

La chambre d'agriculture demande, pour réduire la consommation d'espaces agricoles :

- à Allex, de revoir la localisation de la zone d'habitation UR « Route des Coquelicots » et AUH « Rif » (alternative possible sur les coteaux)

- à La Roche-sur-Grâne, de revoir la localisation de la zone d'habitation UR et AUH « Les Auches » et AUH « Les Fayes » (alternative : parcelles C676 et C677)

- à Montoisson, de revoir la localisation de la zone d'habitation AUH « Chemin des Eygats » (alternative : prolongement sud de l'OAP « Sénioriales Bruchet » parcelle ZO316)
- au Poët-Célar, de revoir la localisation de la zone d'habitation AUH « Rusticotte » sur une prairie (reclassement en zone agricole et densification des autres zones d'habitat de la commune) ; cette zone fait l'objet d'un avis défavorable de la CDNPS
- à Plan-de-Baix, de reclasser en zone agricole la zone UH La Blache (parcelles C80, 81, 304, 513 et 514)
- à La Répara-Auriples, de reclasser en zone agricole, a minima pour la parcelle A276, la zone AUH « Le Péage »
- à Divajeu, de reclasser en zone agricole une parcelle cultivée et à proximité de serres maraîchères (parcelle C858) de la zone AUH et AUE « Le Village » et de la relocaliser
- à Alex, de reclasser en zone agricole la parcelle ZS849 de la zone UR
- à Divajeu, de reclasser en zone agricole la parcelle A1243 quartier « Les Porteronds » de la zone UR
- à Livron-sur-Drôme, de reclasser en zone agricole la zone UR3 quartier La Croix
- à Montclar-sur-Gervanne, de reclasser en zone agricole la zone AUH « Gervanne »
- à Livron-sur-Drôme, de reclasser en zone agricole les zones AUEV1 entrée de ville et UA « Extension des entreprises Vinson&Skipper » qui sont sans justification.

Eléments de réponse de la CCVD :

Alex : « Coquelicots » et « Rif » : La commune souhaite conserver ces 2 zones qui correspondent au besoin en logements. La zone UR « Coquelicots » est existante dans le PLU actuel, urbanisées sur 3 côtés, et fait partie de l'enveloppe urbaine. La zone AUH « Rif », très enclavée et urbanisée sur plusieurs côtés, n'est plus exploitée par des agriculteurs.

La Roche sur Grâne : « Les Fayes » et « Les Auches ». La zone AUH Les Fayes : suppression totale de la zone, soit 2 000 m² env. La zone AUH « les Auches » : réduction de la zone d'environ 900 m².

Montoisson : « Les Eygats » : pas de réduction de la zone AUH car la zone est située sur une réserve foncière communale, au-dessus du futur bassin de rétention. La proposition de substitution de la Chambre n'est pas réalisable, car la parcelle est inondable.

Le Poët Célar « La Rusticotte » : constructible dans le PLU en vigueur. La commune, ancienne motte castrale, a un très fort enjeu patrimonial. Afin de répondre à la demande de nouveaux habitants, les élus souhaitent maintenir en AUH, cette parcelle déjà constructible dans le PLU actuel. L'objectif est de conforter le centre bourg, à proximité d'habitations existantes et de relier le projet au village par des chemins piétons. Soucieux de préserver la qualité patrimoniale du village et de limiter les covisibilités, les principes d'aménagement de l'OAP imposent le respect des courbes de niveau et l'implantation des constructions en recul par rapport à la route. Enfin, la végétation existante sera à conserver et la plantation de haies et d'arbres de haute tige sera exigée.

Plan de Baix : « La Blache ». La zone UH est réduite pour tenir compte du périmètre de réciprocité induit par la proximité des bâtiments d'élevage.

La Répara Auriples : OAP « Le Péage ». Ce sont les seules parcelles constructibles de la commune qui permettront de répondre à une demande en logements.

Divajeu : AUE et AUH OAP « Le village ». Suppression de la zone AUH pour la construction de logements seniors et AUE pour la construction d'une nouvelle école dans le Village.

Alex : ZS 849 (UR) : Maintien de cette parcelle déjà urbanisable dans le PLU actuel.

Divajeu : « Les Porteronds Est » : A 1243 (UR) : maintien de cette petite parcelle inférieure à 3 000 m².

Livron sur Drôme : ZL 245 et 293 (UR3) : Maintien de ce tènement, contenant déjà une construction, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Montclar sur Gervanne : AE 85 et 122 « OAP Gervanne » : maintien de de secteur sans enjeux paysagers, ayant reçu un avis favorable de la CDNPS.

Livron sur Drome : AUEV1 et UA Extension Skipper et Vinson : maintien de la zone. Mais la parcelle étant en zone inondable, les « nouvelles activités ou bâtiments isolés » ne sont pas autorisés mais les extensions restent possibles, certes sous conditions.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte des arguments en faveur du maintien des zones UR Coquelicots et AUH Rif à Allex, notamment le fait que la zone AUH Rif n'est plus exploitée par les agriculteurs. Elle prend également acte que la parcelle ZS849 était déjà en zone urbaine.

La zone AUH Les Fayes à La Roche-sur-Grâne est supprimée (pour la protection d'un captage) et la zone AUH Les Auches est réduite.

Montoisson OAP « les Eygats » cf observation du public n° 82 : La commission prend acte du fait que l'alternative proposée par la Chambre d'Agriculture n'est pas réalisable dans la mesure où la parcelle Z 0316 est inondable.

Pour la Rusticotte au Poët-Célard, cf. observation du public n°164.

La Répara-Auriples OAP « le Péage » : La commission pointe que l'emprise sur la zone agricole est faible car la zone proposée est de taille fort réduite. Elle se situe dans le prolongement immédiat des habitations de ce petit village le long de la route.

Divajeu AUE et AUH OAP « le Village » : la commission prend acte du fait que les 2 projets (logement sénior et construction d'une école) sont supprimés.

Divajeu OAP « les Porteronds Est » : la commission prend acte du fait que ce projet est maintenu.

A Livron, voir appréciation suite à l'observation PPA n°39.

Observation PPA n°53 :

La CNDPS a émis un avis défavorable à la zone AUH La Motte sud à L'Escoulin compte tenu de la qualité paysagère du site et des risques (inondation, mouvements de terrain), à la création d'un groupe de 4 maisons à Plan-de-Baix compte tenu du paysage remarquable et de la très faible densité, et à la zone UR Paillasson à Montclar-sur-Gervanne compte tenu de l'important défrichement d'espaces forestiers, de la forte atteinte paysagère, du très fort risque de feu de forêt et de la très faible densité. Elle demande que l'extension de la zone d'activité des Chaux à Gigors-et-Lozeron soit réduite à la seule partie ouest de la route ; que la zone AUH Les Thuiles à Soyans ne soit ouverte qu'à condition de prioriser la densification ou l'extension des parties basses du village et de justifier les besoins en extension pour l'urbanisation sur les coteaux ; et de justifier que l'opération AUH Gervanne à Montclar-sur-Gervanne n'est pas réalisable à proximité du cœur de village.

Éléments de réponse de la CCVD :

[Cf. réponse Observation PPA n°37, pour les avis défavorables de la CNDPS.](#)

[Concernant les avis avec réserves :](#)

[Gigors et Lozeron](#) : La zone d'activité des Chaux a été réduite par rapport au PLU.

[Soyans Les Thuiles](#) : Maintien car un permis a été accordé sur cette parcelle

[Montclar sur Gervanne](#) AUH Gervanne : Maintien de ce secteur sans enjeu paysager.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réduction de la zone des Chaux à Gigors-et-Lozeron.

Elle considère que le fait qu'un permis ait été délivré aux Thuiles à Soyans n'implique pas l'ouverture à l'urbanisation de toute la zone et qu'aucune réponse n'est donnée pour lever la réserve de la CNDPS, pourtant bien pertinente.

Elle note de même qu'aucune réponse n'est donnée pour lever la réserve de la CNDPS concernant l'AUH Gervanne à Montclar-sur-Gervanne.

Observation PPA n°54 :

La Chambre d'agriculture demande de reclasser en zone A huit sièges d'exploitation qui font improprement l'objet d'un classement dans une zone restreignant la constructibilité agricole (zones N, Ap ou As). La commune de Saoû demande que la partie est de la parcelle G900 soit classée en zone A

au lieu de Ap. La commune de Suze demande que la zone Np soit réduite au secteur du Synclinal de St Pancrace par souci de cohérence avec les autres communes.

Eléments de réponse de la CCVD :

COMMUNE	Secteurs	Réponses
GRANE	AP Moulin Reynaud	Classement en A
	AP Ferme Courtin	Classement en A
MORNANS	AP « Les Ariotes	Classement en A
FELINES	AP « RD 110 »	Maintien. Seul secteur Ap de la commune. Pas de construction agricole possible entre la rivière, la route et les maisons existantes. Pas de siège d'exploitation sur site.
SUZE	AP « Pay Folletier »	Maintien : Cette parcelle est située en zone AP et les élus souhaitent maintenir l'intégrité du zonage de ce secteur en Ap, sans le morceler. C'est le secteur qui est compris à la fois dans le périmètre envisagé pour le site classé du synclinal de St Pancrace mais aussi dans le cône de préservation du paysage du PLU. Cette parcelle n'est pas un siège d'exploitation agricole. Son reclassement en zone A créerait une iniquité de traitement par rapport à d'autres terrains agricoles situés dans cette même zone du PLU.
	N « MORIN »	Maintien : Cette parcelle correspond aujourd'hui à un espace boisé. Tout futur développement agricole pourrait s'envisager sur les parcelles A déjà existantes dans les alentours proches sans impacter la surface boisée. Cette parcelle se situe dans le périmètre envisagé pour le site classé du synclinal de St Pancrace.
DIVAJEU	N « Serre des Ubacs »	Classement en A
MIRMANDE	Secteur AP	Maintien dans le SPR en cours de validation

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse favorable de la CCVD à 4 reclassements en zone A demandés par la chambre d'agriculture. Elle rappelle que d'autres demandes sont formulées par le public.

Observation PPA n°55 :

Le Département demande de corriger le règlement graphique pour inscrire les prescriptions relatives à la zone de sauvegarde annoncées dans le règlement écrit (Plan-de-Baix, Beaufort-sur-Gervanne, Gigors-et-Lozeron, Eygluy-Escoulin et Omblèze).

Eléments de réponse de la CCVD :

[Le Règlement graphique sera mis à jour pour ces communes en intégrant des zones de sauvegarde.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation PPA n°56 :

Le Département demande, sur les communes de Saoû et Omblèze, de classer en zone Np ou Ns les espaces naturels sensibles départementaux plutôt qu'en zone A, de pastiller les refuges existants pour permettre l'hébergement, et d'adapter le zonage pour les gorges d'Omblèze et la chute de la Druize.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Ce point n'a pas encore été traité avec les élus concernés](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission estime que la demande du département concernant la protection des espaces naturels sensibles départementaux est fondée.



Omblèze depuis le Col de la Bataille

Observation PPA n°57 :

L'Etat (UDAP) demande à Autichamp qu'outre les murs, les jardins situés au sud du village soient protégés au titre de l'article L 151-23 compte tenu de leur intérêt paysager et historique. Idem à Beaufort-sur-Gervanne, Il demande que les jardins situés au sud du promontoire urbanisé soient protégés au titre de l'article L 151-23 et estime que la zone agricole située en piémont sud-est du village devrait être classée Ap pour protéger les cônes de vue.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Ce point n'a pas encore été traité avec les élus concernés.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La demande de l'UDAP de demander des protections L 151-3 supplémentaires à Autichamp et Beaufort-sur-Gervanne est fondée.

Observation PPA n°58 :

A Montoisson, la commune observe qu'un cheminement doux est tracé en plein milieu de la parcelle ZL 35. Il faut le décaler sur la limite ouest de la parcelle en prolongement du tracé dessiné.

Eléments de réponse de la CCVD :

Montoisson : le tracé du chemin sera modifié.

Appréciation de la commission d'enquête :

Ce cheminement doux a déjà été évoqué dans une observation du public n° 86.

La commission note que ce chemin rejoignant le Serre de Jupe est répertorié sur les sites de randonnées et qu'il convient de le maintenir. Elle propose de suivre l'avis de la mairie en le décalant sur la limite ouest de la parcelle après accord des propriétaires

5.16 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Observation PPA n°59 :

Le SMSCOT et l'Etat observent que les OAP ne sont pas assez précises ou présentent des lacunes notamment en termes de raccordement des voiries, de prise en compte de la topographie et de relation de covisibilité. En outre, la prise en compte des enjeux, notamment agricoles, n'est pas suffisante. Il convient d'approfondir l'outil réglementaire que représente l'OAP en optimisant les OAP sectorielles et en ajoutant des OAP thématiques et des OAP densités. Le Département suggère pour sa part une OAP thématique « cycle de l'eau ». La Région propose de mieux intégrer la prise en charge des risques via des OAP thématiques.

Eléments de réponse de la CCVD :

La réalisation de 87 OAP témoigne en effet de la volonté de réaliser des aménagements de qualité. Pour cela deux architectes ont été missionnés en plus du bureau d'étude missionné pour réaliser le PLUI. Il s'agit d'un architecte spécialisé dans les projets complexes et d'un architecte expert en paysage. Les OAP ont été réalisées sur le terrain en présence des élus communaux. Il est important de préciser que les porteurs de projets sont presque systématiquement rencontrés par les élus en amont du dépôt de permis.

Appréciation de la commission d'enquête :

La remarque concernant un manque de précisions des OAP, mais aussi de manque de concertation avec les riverains, voire même les propriétaires des terrains concernés, a aussi été relevée dans les observations du public. Les OAP concernées devraient faire l'objet de nouvelles concertations pour aboutir à des projets réalisables.

Observation PPA n°60 :

L'Etat estime que la programmation de réalisation des OAP est très insuffisamment mise en œuvre. Il note que deux zones AU ne sont pas couvertes par des OAP (1AUE à Cliousclat et 1AUHi à Grâne) ainsi qu'une dizaine de secteurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les zones U représentant environ 10 ha.

Eléments de réponse de la CCVD :

La zone AUH à Grâne est supprimée.

Il n'y a pas d'OAP sur la zone AUE de Clionslat, car le projet d'école n'est pas encore défini. Par contre la commune a la maîtrise foncière de la parcelle, il n'y a donc pas de risque.

Appréciation de la commission d'enquête :

Le dossier des OAP indique une esquisse de programmation pour 5 d'entre-elles, sur les 87 projets, ce qui interroge, notamment au regard de l'adéquation entre la mise en œuvre de l'urbanisation et la mise en service de moyens nécessaires à satisfaire les besoins en eau potable, en quantité et en qualité, et en assainissement (cf. appréciations ci-dessus).

Observation PPA n°61 :

Le Syndicat d'irrigation drômois demande, pour les OAP traversées par des réseaux, des mesures très concrètes de protection des canalisations d'irrigation (zones non aedificandi) ou leur déplacement par l'aménageur. De même, Natran note que les OAP « CFA », « ZAC Confluence », « Perrier » à Livron-sur-Drôme sont traversées et impactées par les servitudes d'utilité publique de canalisations de matières dangereuses et demande en conséquence que soient étudiées les incompatibilités et définies les dispositifs particuliers à prescrire.

Eléments de réponse de la CCVD :

Une phrase sera ajoutée dans l'OAP : Les canalisations d'irrigation et canalisations de matières dangereuses seront à prendre en compte lors de l'aménagement et les retraits prescrits seront à respecter lors du dépôt du permis de construire.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation PPA n°62 :

L'Etat (UDAP) est défavorable à l'OAP Le Fage à Autichamp, à l'OAP route du Vercors à Beaufort-sur-Gervanne et aux OAP de l'Orée du bois et de Brian à Clionslat qui sont particulièrement sensibles du point de vue paysager.

Eléments de réponse de la CCVD :

Les propositions d'améliorations seront prises en compte selon la volonté des élus.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission en prend acte. Compte tenu de la sensibilité paysagère de ces OAP, leur amélioration est justifiée.

Observation PPA n°63 :

La CDNPS demande pour la zone UH/AUH (OAP Mairie) à Gigors-et-Lozeron d'imposer une opération d'ensemble et de préciser l'OAP sur les prescriptions d'inscription dans la pente ; pour la zone AUH (OAP sud du bourg) au Poët-Célard d'exclure la partie basse et de prévoir des maisons jumelées ; pour la zone AUH (OAP Mairie) à Mornans d'exclure la ZNT de la zone constructible et d'atténuer la covisibilité préjudiciable avec le village ; pour la zone AUH (OAP Les Boutons) à Omblèze d'imposer des constructions en R+1 et de réduire la taille du secteur ou augmenter la densité.

Eléments de réponse de la CCVD :

Les propositions d'améliorations seront prises en compte selon la volonté des élus.

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD n'indique pas si elle prendra en compte ou non ces observations. L'amélioration de ces OAP est justifiée (voir aussi les remarques précédentes au sujet de ces OAP).

Observation PPA n°64 :

La commune de Loriol-sur-Drôme demande que l'OAP Buffon soit modifiée pour corriger une erreur matérielle concernant la densité cible qui est bien de 10 logements par hectare, pour que les clôtures soient réglementées afin d'assurer l'écoulement des eaux pluviales et pour créer un emplacement réservé permettant d'élargir le début de l'impasse Buffon à 6,50 m (élargissement de la voie et création du cheminement piétonnier).

Eléments de réponse de la CCVD :

[OAP Buffon Loriol : La remarque de la commune sera intégrée.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse (cf. observation du public n°169).

Observation PPA n°65 :

La commune de Loriol-sur-Drôme demande que, dans l'OAP Champ-de-Mars, la gare soit identifiée comme pouvant accueillir tout type de commerce.

Eléments de réponse de la CCVD :

[La remarque de la commune sera intégrée.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation PPA n°66 :

La commune de Loriol-sur-Drôme demande que, dans l'OAP Ecoquartier, toutes les parcelles constructibles puissent accueillir des établissements recevant du public (pointillé bleu) mais que seuls les ERP de 5e catégorie y soient autorisés.

Eléments de réponse de la CCVD :

[La remarque de la commune sera intégrée.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

5.17 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Observation PPA n°67 :

La Région observe que de nombreux STECAL sont décorrélés de projets de développement. Le SMSCOT note que de nombreux STECAL sont à vocation touristique alors que le SCOT vise à les localiser dans l'enveloppe urbaine existante. La CDPENAF et l'Etat estiment que 22 STECAL ne sont pas nécessaires puisqu'aucune construction nouvelle ou extension du bâti existant n'y est autorisée. La CDPENAF et

l'Etat observent que 7 STECAL sont inadaptés au regard de leur objet (stations d'épuration et installations de production d'énergie renouvelable).

Eléments de réponse de la CCVD :

[Pas de réponse](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note que les STECAL que l'Etat estime inutiles ou inadaptés auraient certes pu être évités. La commission note toutefois que dans certains cas, les STECAL peuvent constituer aux yeux du maire un moyen pour fixer des limites en vue protéger la zone agricole (exemple : les STECAL pour les logements existants de familles de gens du voyage sédentarisées à Loriol-sur-Drôme).

Observation PPA n°68 :

A Autichamp, la CDPENAF et l'Etat émettent un avis défavorable au STECAL Autich1 qui participe au mitage de l'espace, peut générer des conflits d'usage et dans lequel l'implantation d'habitations légères de loisirs n'est pas autorisée. La Chambre d'Agriculture demande que ce STECAL Aautich1 « Les Bruyères » soit reclassé en zone agricole.

Observation PPA n°69 :

A Beaufort-sur-Gervanne, le Parc naturel régional du Vercors, la CDPENAF et l'Etat demandent d'exclure du périmètre du STECAL Nbeaufort1 (camping Les deux eaux) le lit du cours d'eau et la ripisylve protégée. La CNDPS a émis un avis défavorable à ce STECAL compte tenu des risques d'inondation et de l'interdiction de nouveaux campings par le SCOT.

La CDPENAF et l'Etat demandent (forte réserve) que le STECAL Nbeaufort2 respecte les critères techniques de l'arrêté du 29 décembre 2023 en matière de panneaux photovoltaïques. Le PNRV mentionne la nécessité d'y protéger les chauves-souris.

Observation PPA n°70 :

A Chabrillan, la CDPENAF et l'Etat demandent de réduire le périmètre du STECAL Nchab2 au plus près des constructions existantes.

Observation PPA n°71 :

A Cobonne, la CNDPS, la CDPENAF et l'Etat demandent de réduire le périmètre du STECAL Acobonne1 au strict besoin du projet. La Chambre d'agriculture note que les habitations légères de loisirs ne sont pas autorisées et demande le reclassement du STECAL en zone A.

Observation PPA n°72 :

A Eurre, la Chambre d'agriculture, la CDPENAF et l'Etat demandent de réduire le périmètre du STECAL Neurre1 pour ne pas empêcher le traitement des arbres fruitiers sur la parcelle voisine au nord.

Observation PPA n°73 :

A Gigors-et-Lozeron, la CDPENAF et l'Etat demandent de réduire le périmètre du STECAL Agig1 au plus près des constructions existantes.

Observation PPA n°74 :

A Grâne, la CDPENAF et l'Etat demandent de réduire le périmètre du STECAL Ngrane1 au strict besoin du projet et note que l'implantation d'habitations légères de loisirs n'est pas autorisée.

Ils demandent de réduire le périmètre du STECAL Agrane3 au plus près des constructions existantes.

La CDPENAF et l'Etat demandent (forte réserve) d'exclure du périmètre du STECAL Agrane4 le commerce, les bâtiments agricoles et l'habitation existants et de justifier que l'activité touristique prévue ne compromet pas l'exploitation agricole concernée.

Observation PPA n°75 :

A La Roche-sur-Grâne, la Chambre d'agriculture, la CDPENAF et l'Etat demandent (forte réserve) de réduire le périmètre du STECAL Alaroche1 au seul besoin du projet en continuité des bâtiments existants, de justifier la taille de la zone constructible et de justifier la capacité de traitement des eaux usées.

Observation PPA n°76 :

A Livron-sur-Drôme, la CDPENAF et l'Etat émettent un avis défavorable au STECAL Nlivron1 dont la taille (11,7 ha) n'apparaît pas limitée et dont la nature exacte du projet n'est pas précisée.

La CDPENAF et l'Etat demandent de réduire le périmètre du STECAL Alivron1 à l'emprise des constructions projetées.

La CDPENAF et l'Etat demandent (forte réserve) d'exclure du périmètre du STECAL Alivron3 les bâtiments agricoles et de le réduire autour du bâti existant et futur.

La CDPENAF et l'Etat émettent un avis défavorable au STECAL Alivron4 qui participe au mitage de l'espace agricole alors que l'entreprise concernée (paysagiste) dispose de capacités suffisantes sur le tènement voisin. La Chambre d'agriculture demande le reclassement en zone A.

La Chambre d'agriculture, la CDPENAF et l'Etat demandent (forte réserve) de resserrer le périmètre du STECAL Alivron5 au plus près du bâti existant et des constructions futures.

Observation PPA n°77 :

A Loriol-sur-Drôme, la CDPENAF et l'Etat émettent un avis défavorable au STECAL Aloriol1, destiné au développement de l'hébergement touristique au château de Signol, qui a une taille importante par rapport au projet et implante des habitations légères de loisirs trop proches d'un élevage avicole. La Chambre d'agriculture demande de reclasser en zone agricole ce STECAL Aloriol1 qui est à proximité d'une ICPE.

Observation PPA n°78 :

A Montclar-sur-Gervanne, le PNRV, la CDNPS, la CDPENAF et l'Etat demandent, pour le STECAL Nmontclar2 (camping moto), que le projet ne porte pas atteinte à la ripisylve protégée et qu'une étude hydraulique soit réalisée.

Observation PPA n°79 :

A Montoisson, la commune demande de modifier légèrement la zone du STECAL Amontoi1 La Colline sur la parcelle ZK152 pour la déplacer vers le sud en la réduisant. Cette surface accueillera des tiny-houses ; il convient donc dans le descriptif de modifier le NON en OUI à la question "le projet implique-t-il de nouvelles constructions ou extensions ?"

Observation PPA n°80 :

A Plan-de-Baix, la CDPENAF et l'Etat émettent un avis défavorable au STECAL Nplan1, destiné à la construction d'un hangar communal, qui participe au mitage des espaces (forte sensibilité paysagère) et aurait dû être soumis à l'avis de la CDNPS (loi Montagne).

Observation PPA n°81 :

A Saoû, la CDPENAF, la CDNPS et l'Etat demandent, pour le STECAL Nsaou1 (création d'habitats légers), de réaliser les aménagements nécessaires à la défense contre les incendies de forêt. La Chambre d'agriculture demande le reclassement en zone A compte tenu du risque de conflit d'usage.

Ils demandent de réduire le périmètre du STECAL Nsaou2 au plus près des constructions existantes.

La CDPENAF et l'Etat demandent (forte réserve) d'engager pour le STECAL Nsaou3 (camping) la procédure d'unité touristique nouvelle prévue par la loi Montagne ou de réduire sa surface à moins de 1 ha.

La CDPENAF et l'Etat demandent (forte réserve) de réduire le périmètre du STECAL Asaou2, de mettre en œuvre une servitude de non-usage hivernal et de prévoir au règlement des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Eléments de réponse de la CCVD sur les observations PPA n°68 à 81 :

Six STECAL ont été supprimés et les emprises de sept STECAL ont été réduites par rapport au dossier d'arrêt :

6 STECAL supprimés :

Autichamp : Habitat léger sur exploitation agricole

Eurre : Aire Naturelle de camping

Livron : Espace de loisir, qui sera zoné en NI

Montoison : Station Essence

Plan de Baix : Hangar de stockage

Beaufort sur Gervanne : Camping les deux eaux

7 STECAL réduits, dont 6 en zone Agricole :

Gigors et Lozeron : Domaine de Sagniol

Grâne : Camping à la ferme

Livron sur Drôme : Paysagiste Route de La Voulte

Livron sur Drôme : Domaine Lombard

Loriol sur Drôme : Château Signol

Saoû : Cabane du Berger en forêt de Saou

Chabrillan : Camp d'été (zone N)

Il est rappelé que la zone constructible est précisément identifiée par une trame quadrillée. Cette surface uniquement sera comptabilisée dans le calcul de la consommation foncière. Toutefois, le périmètre des STECAL est plus large pour permettre les aménagements extérieurs (stationnement, dépôt de matériaux...) et permettre une destination autre qu'agricole sur les bâtiments déjà existants.

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD a pris en compte les observations des PPA pour 13 STECAL (suppression ou réduction de surface).

Compte tenu de sa taille, le STECAL espace de loisirs devient zone NI (équipements sportifs), ce qui crée un nouveau type de sous-zone en zone naturelle. Il aurait été utile de connaître les conditions de constructibilité et autres prescriptions que la CCVD prévoit d'imposer.

Le STECAL Loriol1 château de Signol est réduit suite à la nouvelle proposition des responsables du projet (cf. observation du public n°182). Il en est de même pour le STECAL Agrane4 Donis (cf. observation du public n°181).

Sont maintenus le STECAL Nmontclar2 du camping motos de Montclar-sur-Gervanne qui ne comporte aucune construction nouvelle ainsi que le STECAL Nsaou2 du camping existant de la Graille à Saoû qui prendra en compte la zone humide pour l'implantation des futures constructions. Il en est de même pour les STECAL Amontoi1 La Colline pour lequel une légère modification est demandée par la commune (cf. observation n°185) et Nsaou1 Blègue (cf. observation n°188)

La CCVD prévoit le maintien du STECAL Nsaou3 camping La Briance bien que son extension pose problème (cf. observation n°189).

5.18 Changements de destination

Observation PPA n°82 :

Le SMSCOT observe que les destinations modifiées des constructions situées en zone A et N doivent être compatibles avec les dispositions du SCOT, notamment concernant les activités de commerces et services relevant de la sphère présentielle. Il demande par ailleurs de justifier les modalités de desserte par les réseaux, eau potable notamment ; les secteurs non raccordés ne doivent pas être privilégiés. Le Parc Naturel Régional du Vercors s'inquiète du potentiel mitage de l'espace agricole du fait des changements de destination notamment sur Suze et Gigors-et-Lozeron.

Eléments de réponse de la CCVD :

[Pas de réponse](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Les critères mentionnés par le SMSCOT s'imposent.

Observation PPA n°83 :

L'Etat émet un avis défavorable à 22 changements de destination en raison du risque de conflit d'usage avec une exploitation agricole à proximité : Alex ZS113, Autichamp B16 et B17, Beaufort-sur-Gervanne C217, Chabrillan ZN111 et B111, Félines-sur-Rimandoule B223, Gigors-et-Lozeron I204, AC202, AC6, AC176, La Répara-Auriples C119 et C123, Le Poët-Célarde A69, Lorient-sur-Drôme ZN287-291, Montclar-sur-Gervanne AD307 et AE84, Plan-de-Baix C524, Saoû E465 et E439-440-339, Soyans AM62, Suze ZC100 et ZI58. Pour le même motif, il émet un avis réservé pour 3 autres changements de destination : Alex ZP283, Lorient-sur-Drôme ZN202 et ZC457.

Observation PPA n°84 :

L'Etat émet un avis défavorable à 3 changements de destination qui concernent des ruines qui ne peuvent être considérées comme des bâtiments : Chabrillan ZC0093 et ZB0027, Mirmande ZE61.

Observation PPA n°85 :

L'Etat émet un avis défavorable à 6 changements de destination qui concernent des bâtiments toujours fonctionnels : La Roche-sur-Grâne B709, Livron-sur-Drôme AI239 et ZH59, Lorient-sur-Drôme ZO124, Mirmande A90-91-92-93, Saoû G1731-1912, Pour le même motif, il émet un avis réservé pour le changement de destination Lorient-sur-Drôme ZC446.

Observation PPA n°86 :

L'Etat émet un avis réservé à 5 changements de destination pour des bâtiments situés dans un siège d'exploitation et, pour certains, à proximité d'un bâtiment d'élevage : Autichamp B132 et B178, Chabrillan ZL105, Félines-sur-Rimandoule B263, Le Poët-Célarde B655-816.

Eléments de réponse de la CCVD pour les observations n°83 à 86 :

[10 Changements de destination ont été supprimés.](#)

[Les changements de destination maintenus ne présentent pas de conflit d'usage, selon les élus.](#)

[Le tableau récapitule les réponses apportées aux remarques sur les changements de destination.](#)

Commune	Parcelle	Avis DDT	Réponse
ALLEX	ZS 113	Défavorable	Supprimé
	ZP 283	Réservé	Supprimé
AUTICHAMP	B 16	Défavorable	Conservé -Permis en cours
	B17	Défavorable	Conservé- pas de conflit d'usage
	B 132	Réservé	Conservé– transmission à venir
	B 178	Réservé	Conservé – vente en cours
BEAUFORT	C217	Défavorable	Conservé
CHABRILLAN	ZN 111	Défavorable	Conservé
	ZL 105	Réservé	Conservé
	ZC 0093	Défavorable	Supprimé
	B 111	Défavorable	Supprimé
	ZB 0027	Défavorable	Supprimé
EYGLUY ESCOULIN	B 443	Défavorable	Inexistant
	B298	Défavorable	Inexistant
FELINES	B 223	Défavorable	Conservé – pas de conflit d'usage
	B263	Réservé	Supprimé
GIGORS et LOZERON	I204	Défavorable	Conservé
	AC 202 et 6	Défavorable	Conservé
	AC 176	Défavorable	Conservé
LA REPARA AURIPLES	C 119	Défavorable	Conservé
	C123	Défavorable	Conservé
	B 195	Défavorable	Conservé
LA ROCHE sur GRANE	B 709	Défavorable	Conservé
LE POET CELARD	A 69	Défavorable	Conservé
	A 560	Défavorable	Conservé
	B 655-816	Réservé	Conservé
LIVRON	AI 239	Défavorable	Supprimé
	ZH 59	Défavorable	Supprimé
LORIOLE	ZN 287-291	Défavorable	Conservé
	ZO 124	Défavorable	Conservé
	ZN 202	Réservé	Conservé
	ZC 446	Réservé	Conservé
	ZC 457	Réservé	Conservé
MIRMANDE	A 90-91-92-93	Défavorable	Conservé
	ZE 61	Défavorable ETAT	Conservé
MONTCLAR	AD 307	Défavorable	Conservé
	AD 307 bis	Défavorable ETAT	Conservé
	AE 84	Défavorable	Conservé
PLAN de BAIX	C 524	Défavorable	Supprimé
SAOU	G 1731 -1912	Défavorable	Conservé
	E 465	Défavorable	Conservé
	E 439-440-339	Défavorable	Conservé
SOYANS	AM 62	Défavorable	Conservé
	AI 239	Réservé	Conservé
SUZE	ZC 100	Défavorable	Conservé
	ZI 58	Défavorable	Supprimé
	ZI 48	Défavorable	Conservé

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD a pris en compte les observations des PPA au sujet des changements de destination.

Au vu de la photo présentée dans le dossier, la maisonnette objet du changement de destination ZE61 sur la commune de Mirmande ne paraît effectivement pas en ruine.

Observation PPA n°87 :

La commune de Grâne demande qu'un changement de destination soit autorisé pour les parcelles ZH 120, 121 et 122 (Buffières) en zone Np pour y exercer une activité de services.

Éléments de réponse de la CCVD :

[Pas de réponse.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

Voir observation du public n°228.

5.19 Emplacements réservés (ER)

Observation PPA n°88 :

A Saoû, la Chambre d'agriculture demande de reclasser en zone agricole l'ER sao3 : un parking est déjà prévu avec l'ER sao8.

Éléments de réponse de la CCVD :

[Saoû : l'ER est maintenu](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La CCVD ne justifie pas sa réponse.

Observation PPA n°89 :

A Livron et Loriol, la Chambre d'agriculture demande de redéfinir les emprises très conséquentes (8,4ha) des ER pour des ouvrages hydrauliques (liv43, lor13, lor16, lor20 et lor5), dont certains sur des parcelles agricoles qualitatives (notamment lor16).

Éléments de réponse de la CCVD :

[Livron sur Drôme : Maintien ER LIV 43 existant PLU nécessaire à la gestion du pluviale et à la mise en sécurité des populations. Une étude de modélisation hydraulique a été validée par la DDT en 2025.](#)

[Loriol sur Drôme : Maintien de l'ER 16 pour la réalisation d'un bassin de rétention](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte des réponses pour les ER liv43 et lor16, mais constate qu'il n'y a pas de réponse quant aux ER lor20 et lor5.

Observation PPA n°90 :

La commune de Loriol-sur-Drôme demande un emplacement réservé pour la création de parking à la gare (OAP Champ-de-Mars).

Éléments de réponse de la CCVD :

[Loriol : ER pour le parking est maintenu.](#)

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

Observation PPA n°91 :

La commune de Montoisson observe que l'ER mon3 est mal positionné sur le plan de zonage. Il faut le placer en dessous de la zone UE (station d'épuration - parcelle ZW 184).

Eléments de réponse de la CCVD :

Montoisson : l'ER 3 sera repositionné

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse.

5.20 Divers

Observation AE n°32

L'AE recommande de produire un bilan carbone de l'application du PLUi à l'horizon 2036 en prévoyant des mesures pour compenser l'artificialisation des sols, et en particulier son imperméabilisation, par des actions de désartificialisation, de désimperméabilisation et de renaturation.

Eléments de réponse de la CCVD :

Le code de l'urbanisme n'impose pas la réalisation d'un bilan carbone pour un PLUi. L'évaluation des scénarios (fil de l'eau et scénario PLUi retenu) estime le bilan carbone associé au projet de PLUi en analysant les émissions de gaz à effet de serre liées au transport et au logement.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission note que la CCVD n'a pas prévu au stade actuel de mesures pour compenser l'artificialisation des sols mais que, dans le cadre de l'objectif ZAN, il sera nécessaire à l'avenir que le PLUi comporte des mesures de désartificialisation, de désimperméabilisation et de renaturation des sols.

Observation AE n°33

L'AE recommande de compléter le dossier afin d'y consacrer une sous-partie dédiée à la présentation des différentes alternatives examinées au regard d'une analyse multi-critères, permettant de justifier les choix retenus.

Eléments de réponse de la CCVD :

L'évaluation environnementale apportera des précisions et analysera les scénarios alternatifs envisagés face au scénario retenu, en articulation avec l'évaluation des scénarios effectuée.

Appréciation de la commission d'enquête :

A la lecture du dossier de PLUi, le public ne peut avoir aucune information sur les scénarios alternatifs que la CCVD a étudiés avant de fixer son choix ; il ne peut même pas savoir si de tels scénarios alternatifs ont effectivement été envisagés.

Observation AE n°34

L'AE recommande de compléter le dispositif de suivi pour en faire un véritable outil de pilotage du PLUi.

Eléments de réponse de la CCVD :

Des précisions seront apportées concernant les indicateurs de suivi proposés. Une colonne sera ajoutée pour préciser les actions possibles à mettre en place en cas d'impact négatif.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend acte de cette amélioration du dispositif de suivi. Elle note toutefois que, compte tenu des principaux enjeux identifiés (consommation d'espaces, disponibilité de la ressource en eau, capacités d'assainissement) qui devraient conditionner l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs, le dispositif devrait devenir un véritable outil de pilotage au moyen du suivi régulier des indicateurs pertinents. Par exemple, la consommation d'espaces totale sur le territoire de la CCVD ne doit pas être un indicateur de suivi collecté tous les 3 ans dans le cadre du rapport triennal, comme le prévoit le dossier, mais plutôt un indicateur de pilotage collecté au moins sur une base annuelle grâce à l'observatoire de la consommation foncière dont la création est prévue par la CCVD. De même, concernant l'adéquation entre les besoins et la ressource en eau potable, le dépassement du prélèvement d'eau à l'étiage par rapport au volume prélevable fixé par le plan de gestion de la ressource en eau du bassin versant de la Drôme devrait constituer un indicateur annuel de pilotage du PLUi.

6 Autres observations de la commission d'enquête

Densité des extensions urbaines pour les logements

Le PADD dans son orientation 1.3 de l'axe 1 : « créer un parcours résidentiel complet en diversifiant l'offre de logement » met en avant des objectifs de densité correspondants à ceux préconisés par le SCOT : « développer des typologies de logements variés, en transformant le modèle de la maison individuelle, vers des formes urbaines plus denses, :

- pôles structurants : 30 logements à l'hectare,
- pôles relais : 25 logements à l'hectare,
- pôles de proximité : 20 logements à l'hectare,
- villages : 18 logements à l'hectare ».

Mais au niveau des OAP, ces préconisations se retrouvent insuffisamment prises en compte. Le tableau synthétique des 68 OAP habitation (page 67 de la justification des choix du Rapport de Présentation) fait ressortir une densité moyenne de 11 logements à l'hectare, ce qui est bien inférieur aux densités préconisées tous pôles confondus.

La CCVD justifie en partie cet écart en indiquant que, parmi les OAP, certaines sont mixtes avec la présence d'équipements et d'espaces de convivialité et indique que les densités varient en fonction des sites. C'est dans les pôles structurants que la densité prévue est la plus faible avec 10,6 logements à l'hectare (objectif à 30) alors qu'elle ressort à 15,4 dans les villages (pour un objectif à 18).

La commission constate que le dossier du PLUi ne permet pas d'évaluer le niveau de densité global 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 (cf. ci-dessus) montrent une densité très en deçà des objectifs affichés. Ils laissent penser que les surfaces affectées à l'extension des zones urbaines pour l'habitat excèdent les besoins.

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2021-2024

La loi Climat et résilience (article 194) 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. La décennie 2021-2031 étant déjà bien entamée lors de l'arrêt du projet de PLUi, la CCVD a dû tenir compte de la consommation réelle constatée pendant les premières années pour vérifier si la

consommation potentielle d'espaces du PLUi permettait de respecter la disposition législative. La CCVD a ainsi estimé la consommation réelle sur les 3 premières années, entre 2021 et 2024, avant l'arrêt du PLUi, à 20 ha.

Le portail de l'artificialisation des sols (CEREMA) constitue la base de référence nationale pour suivre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce portail, mis à jour en mai 2025, indique que la consommation d'espaces sur le territoire de la CCVD a été égale à 149,3 ha du 1/1/2011 au 1/1/2021, ce qui est cohérent avec le chiffre retenu par la CCVD (152.3 ha). Mais il indique que la consommation d'espaces est égale à 72,3 ha du 1/1/2021 au 1/1/2024. Ce dernier chiffre est très différent de celui qui est mentionné dans le dossier d'enquête sur le PLUi (20 ha). La commission d'enquête a donc demandé à la CCVD comment s'expliquait cette différence.

Dans sa réponse, la CCVD indique que l'artificialisation entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2024 a effectivement été évaluée à environ 20 hectares. Elle précise que ce chiffre provient de l'analyse de données extraites de son logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme : Cart'ADS, qui permet de disposer des chiffres au plus proches de la réalité du territoire et des artificialisations réalisées. Ces données s'appuient sur les permis de construire accordés sur la période, pour les constructions à destination d'habitation (maison et annexes de plus de 20 m²), d'artisanat, de commerce et d'industrie.

La réponse de la CCVD ne donne donc aucun début d'explication de la différence, si ce n'est que le portail de l'artificialisation des sols produit ses données à partir des fichiers fonciers, et non des permis de construire.

La commission d'enquête note que si la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2021-2024 donnée par le portail de l'artificialisation des sols s'avérait être la bonne référence, la limite de 50 % serait probablement déjà dépassée et la CCVD ne pourrait plus consommer aucun espace naturel, agricole et forestier jusqu'en 2031.

Fait à Eure le 27 août 2025



Yves Debouverie



Marie-Dominique Chabal



Jean-Léopold Ponçon

ANNEXES

Annexe 1 :

Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du 13 juin 2024

Annexe 2 :

Courrier du 1^{er} août 2025 de la commission d'enquête au président de la CCVD – Procès-verbal de synthèse

Annexe 3 :

Réponse du président de la CCVD en date du 14 août 2025.

ANNEXE 1

Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du 13 juin 2024



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement du Territoire et Risques
Secrétariat de la CDNPS**

Affaire suivie par Hélène CAPON

04-26-60-80-55

ddt-cdnps26@drome.gouv.fr

Courrier RAR

Valence, le 17 JUL. 2024

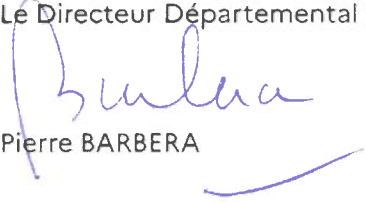
Monsieur le Président,

Par courriel du 27/05/2024, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal vous avez saisi pour avis la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites au titre d'une demande de dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (articles L.122-5 et suivants du Code de l'urbanisme). Ce dernier a été examiné en commission le 13/06/2024.

Aussi je vous transmets l'avis de la commission.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur Départemental des territoires


Pierre BARBERA

Copies : chrono – Pôle Aménagement

Monsieur Jean SERRET, Président
Communauté de Communes du Val de
Drôme en Biovallée
Ecosite du Val de Drôme
96 ronde des Alisiers
26400 EURRE

4 place Laennec
26 000 VALENCE
Tél. : 04 26 60 80 00
Mél : ddt@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement du Territoire et Risques
Secrétariat de la CDNPS**

ÉLABORATION DU PLUi DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE DROME

Avis de la Commission Départementale
de la Nature, des Paysages et des Sites
du 13 juin 2024

Commune de BEAUFORT-SUR-GERVANNE.....	3
Commune de COBONNE.....	4
Commune de EYGLUY-ESCOULIN.....	5
Commune de FÉLINES SUR RIMANDOULE.....	6
Commune de GIGORS ET LOZERON.....	7
Commune de POËT-CÉLARD.....	8
Commune de MORNANS.....	10
Commune de OMBLEZE.....	11
Commune de MONTCLAR-SUR-GERVANNE.....	12
Commune de PLAN-DE-BAIX.....	14
Commune de SAOÛ.....	15
Commune de SOYANS.....	16
Commune de SUZE.....	17

Concernant l'avis au titre de l'article L.122-7 du Code de l'urbanisme (dérogation à l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante)

Commune de BEAUFORT-SUR-GERVANNE

Projet : STECAL camping

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet de STECAL, présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme pour la création d'un STECAL concernant le camping Les Deux Eaux à Beaufort-sur-Gervanne, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant que le projet n'engendre pas d'extension de la surface du camping existant en 2005;

Considérant que le camping n'est plus en activité depuis plus de 10 ans ;

Considérant l'incidence nulle sur les espaces agricoles et forestiers ;

Considérant la faible incidence sur le paysage ;

Considérant que la localisation du projet génère une forte vulnérabilité aux risques d'inondation par deux rivières à régime torrentiel ;

Considérant que les inondations de 2003 ont tangenté l'emprise du terrain ;

Considérant le procès-verbal de la sous-commission départementale pour la sécurité des terrains de campings et le stationnement des caravanes ayant émis un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation du camping ;

Considérant l'arrêté du 4 juillet 2011 portant retrait d'un permis d'aménager pour le camping « Les 2 eaux » ;

Considérant par ailleurs que le projet de SCoT arrêté n'autorise pas la création de nouveaux campings ;

La CDNPS émet un **avis défavorable** sur la demande de création d'un STECAL pour le camping « Les deux eaux » à Beaufort-sur-Gervanne.

Commune de COBONNE

Projet : STECAL création habitats légers d'accueil temporaire

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet de STECAL présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme pour la création d'habitats légers d'accueil temporaire sur la commune de Cobonne, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'absence d'incidence du projet sur les espaces agricoles ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces naturels et la biodiversité ;

Considérant le caractère réversible des habitats ;

Considérant la compatibilité du projet avec les risques naturels ;

Considérant la faible incidence du projet sur le paysage ;

Considérant l'existence d'une activité agricole et de formation en permaculture sur le site et ses besoins en hébergements pour accueillir des stagiaires.

Considérant la trop grande taille du STECAL par rapport au nombre d'habitats projeté ;

La CDNPS émet un **avis favorable** pour la création d'habitats légers d'accueil temporaire sur la commune de Cobonne **sous réserves de :**

- réduire la surface du STECAL sur la partie Nord ;
- s'assurer de la compatibilité avec le SCoT.

Commune de EYGLUY-ESCOULIN

Projet : Création de logements – Site Col de Vérau

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet d'urbanisation, présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme sur la commune d'Eygluy-Escoulin sur le site du Col de Vérau, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'incidence faible sur les espaces agricoles et forestiers ;

Considérant l'incidence faible sur la biodiversité ;

Considérant la prise en compte de la forte sensibilité paysagère du site de projet en pente au-dessus du village et au-dessous d'un col ;

Considérant la compatibilité du projet avec les risques naturels ;

La CDNPS émet un **avis favorable** sur la demande d'urbanisation pour cette zone future d'habitat de la commune d'Eygluy-Escoulin sur le site du col de Vérau.

Projet : Création de logements – Site La motte sud

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet d'urbanisation, présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme sur la commune d'Eygluy-Escoulin sur le site de la Motte Sud, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'incidence faible sur les espaces agricoles et forestiers ;

Considérant l'incidence faible sur la biodiversité ;

Considérant la qualité paysagère remarquable en entrée de village et l'atteinte irréversible du projet sur celle-ci ;

Considérant l'exposition potentielle du projet aux risques d'inondation et de mouvement de terrain à l'ouest de la ravine;

Considérant, par ailleurs, la très faible densité du projet ;

La CDNPS émet un **avis défavorable** sur la demande d'urbanisation pour cette zone future d'habitat de la commune d'Eygluy-Escoulin sur le site de la Motte Sud.

La CDNPS recommande de rechercher des possibilités de construction en arrière du village en formant un deuxième rideau.

Commune de FÉLINES SUR RIMANDOULE

Projet : Création de logements

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet d'urbanisation présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme pour la construction de 4 à 5 logements sur la commune de Félines, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces agricoles et forestiers ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces naturels et la biodiversité ;

Considérant la comptabilité du projet avec les risques naturels ;

La CDNPS émet un **avis favorable** sur la demande d'urbanisation pour cette zone future d'habitat sur la commune de Félines.

Commune de GIGORS ET LOZERON

Projet : Extension zone d'activité

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet d'extension de la zone d'activité présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme sur le secteur du plateau de Chaux à Gigors et Lozeron, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces agricoles ;

Considérant l'incidence non encore évaluée du projet sur des habitats compris dans le périmètre du site Natura 2000 Gervanne et rebord occidental du Vercors ;

Considérant la comptabilité du projet avec les risques naturels ;

Considérant la rupture topographique et paysagère entre le site de la zone d'activité existante et le site du projet d'extension côté Est de la route;

Considérant que le projet d'extension côté Est de la route créerait une rupture de niveau dans le paysage ;

La CDNPS émet un **avis favorable** sur la demande d'extension de la zone d'activité de Gigors et Lozeron, **sous réserve de** :

- réduire le projet d'extension à la partie Ouest de la route, en continuité directe avec la zone d'activité existante

Projet : Création de logements – Site Bourg

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet d'urbanisation, présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme pour la construction de 6 à 8 logements sur la commune de Gigors et Lozeron, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'incidence faible sur les espaces agricoles et forestiers ;

Considérant l'incidence faible sur la biodiversité ;

Considérant la compatibilité du projet avec les risques naturels ;

Considérant les enjeux de covisibilité et d'insertion dans la pente ;

Considérant, par ailleurs, la faible densité du projet au regard de la surface importante du secteur ;

La CDNPS émet un **avis favorable** sur la demande d'urbanisation pour cette zone future d'habitat de la commune de Gigors et Lozeron, **sous réserves de** :

- imposer une opération d'ensemble pour éviter la construction de maisons individuelles ;
- imposer des prescriptions d'inscription dans la pente par le biais d'une OAP plus précise à travailler en lien avec l'UDAP (secteur protégé).

Commune de POËT-CÉLARD

Projet : Création de logements – site Rusticotte

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet d'urbanisation présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme pour la construction de 3 logements sur le secteur de la Rusticotte au Poët-Célard, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces agricoles ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces naturels et la biodiversité ;

Considérant la comptabilité du projet avec les risques naturels ;

Considérant la qualité paysagère remarquable du site vu depuis le château ;

Considérant que la localisation du projet génère une situation de covisibilité préjudiciable avec le château en haut du village perché ;

Considérant que le projet est en trop forte discontinuité du village existant ;

Considérant que des sites alternatifs sont disponibles dans la continuité du village ;

Considérant, par ailleurs, la très faible densité du projet ;

La CDNPS émet un **avis défavorable** sur la demande d'urbanisation pour cette zone future d'habitat du secteur de la Rusticotte sur la commune de Poët-Célard.

La CDNPS préconise de rechercher un site moins impactant et d'étudier la possibilité de réaliser une opération groupée dans le village.

Projet : Création de logements – site Sud Bourg

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet d'urbanisation présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme pour la construction de 4 à 5 logements sur le secteur Sud-bourg au Poët-Célard, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'absence d'incidence du projet sur les espaces agricoles et forestiers ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces naturels et la biodiversité ;

Considérant la comptabilité du projet avec les risques naturels ;

Considérant qu'une partie du projet génère une situation de covisibilité préjudiciable avec le patrimoine du village ;

Considérant, par ailleurs, la faible densité du projet ;

La CDNPS émet un **avis favorable** sur la demande d'urbanisation pour cette zone future d'habitat du secteur du sud-bourg sur la commune de Poët-Célard, **sous réserves de** :

- exclure la partie basse du projet ;
- prévoir des maisons jumelées avec une orientation et sens du faîtage perpendiculaire à la route.

Commune de MORNANS

Projet : Création de logements

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet d'urbanisation présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme pour la construction de 4 logements sur la commune de Mornans, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces agricoles et forestiers ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces naturels et la biodiversité ;

Considérant la comptabilité du projet avec les risques naturels ;

Considérant qu'une partie du projet génère une situation de covisibilité préjudiciable avec le patrimoine du village ;

Considérant, par ailleurs, la faible densité du projet ;

La CDNPS émet un **avis favorable** sur la demande d'urbanisation pour cette zone future d'habitat sur la commune de Mornans, **sous réserves de** :

- réduire la surface des parcelles en excluant la ZNT pour tendre vers les densités prévues par le SCoT ;

Pour la maison, partie Nord à proximité immédiate de l'ancien Temple :

- imposer un faîtage unique selon une orientation Nord/Sud ;
- imposer le positionnement du pignon à proximité de l'alignement ;
- interdire les clôtures ;

Pour la partie Sud :

- imposer une opération d'ensemble ;
- imposer des volumes simples et sans faîtage secondaire.
- affiner le traitement du rapport entre la place avec fontaine et les trois maisons ;
- rechercher un esprit village (à l'opposé du lotissement).

Commune de OMBLEZE

Projet : Création de logements

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet d'urbanisation, présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme sur la commune d'Ombèze, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'incidence nulle sur les espaces agricoles et forestiers ;

Considérant l'incidence faible sur la biodiversité ;

Considérant la compatibilité du projet avec les risques naturels ;

Considérant la très forte sensibilité paysagère du village ;

Considérant, par ailleurs, la faible densité du projet au regard de la surface importante du secteur ;

La CDNPS émet un **avis favorable** sur la demande d'urbanisation pour cette zone future d'habitat de la commune d'Ombèze, **sous réserves de** :

- Intégrer les principes suivants dans l'OAP :
 - respect des mêmes formes urbaines que le bâti existant pour les nouvelles constructions ;
 - présentation des façades sur la voie en alignement avec léger recul le long de la D78 ;
 - constructions en R+1 obligatoire avec un faîtage unique orienté Nord/Sud ;
 - réduire la taille de l'OAP ou augmenter le nombre de logements pour augmenter la densité.

Commune de MONTCLAR-SUR-GERVANNE

Projet : STECAL camping moto

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet de STECAL présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme pour le camping moto sur la commune de Montclar-sur-Gervanne, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Vu le souhait du camping de pouvoir créer 20 nouveaux emplacements sans augmenter la surface du camping ;

Considérant que le projet n'engendre pas d'extension de la surface du camping existant ;

Considérant l'incidence nulle du projet sur les espaces agricoles ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces naturels et la biodiversité ;

Considérant les risques potentiels d'inondation par débordement de la Gervanne ;

Considérant que ces risques ne sont actuellement pas définis avec précision ;

Considérant la faible incidence du projet sur le paysage ;

La CDNPS émet un **avis favorable** pour la création d'un STECAL pour le camping moto sur la commune de Montclar-sur-Gervanne **sous réserve de :**

- réaliser une étude hydraulique pour définir le risque d'inondation par débordement ;

Projet : STECAL Maison d'enfants

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet de STECAL présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme pour la création d'un STECAL concernant une maison d'enfants sur la commune de Montclar-sur-Gervanne, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'existence sur le site d'une maison d'enfants ;

Considérant l'incidence nulle du projet sur les espaces agricoles ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces naturels et la biodiversité ;

Considérant la comptabilité du projet avec les risques naturels ;

Considérant la faible incidence du projet sur le paysage ;

La CDNPS émet un **avis favorable** pour la création d'un STECAL concernant la Maison d'enfants sur la commune de Montclar-sur-Gervanne

Projet : Création de logements – Site Paillasson

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet d'urbanisation présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme sur le secteur de Paillasson à Montclar-sur-Gervanne pour la construction de 4 à 6 logements, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'impact nul du projet sur les espaces agricoles ;

Considérant le défrichement d'environ 4 000 m² d'espaces forestiers nécessaire ;

Considérant que la localisation du projet génère une forte atteinte paysagère compte tenu de sa position sur un promontoire boisé en covisibilité avec un paysage naturel et patrimonial remarquable ;

Considérant que le projet est incompatible avec les risques naturels par le fait qu'il se situe dans un secteur exposé à un aléa feu de forêt « très fort » ;

Considérant, par ailleurs, la très faible densité du projet au regard de la surface importante du secteur ;

La CDNPS émet un **avis défavorable** sur la demande d'urbanisation pour cette zone future d'habitat du secteur du Paillasson sur la commune de Montclar-sur-Gervanne.

Projet : Création de logements – Site Bord de la Gervanne

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet d'urbanisation présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme pour la construction de 5 à 6 logements sur la commune de Montclar-sur-Gervanne, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces agricoles ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces naturels et la biodiversité ;

Considérant la comptabilité du projet avec les risques naturels ;

Considérant la faible sensibilité paysagère du secteur de projet ;

Considérant néanmoins que ce projet poursuit une dynamique de mitage sur un secteur faiblement urbanisé ;

La CDNPS émet un **avis favorable** à la demande d'urbanisation pour la création de logements sur la commune de Montclar-sur-Gervanne, **sous réserve de** :

- justifier que cette opération n'est pas réalisable ailleurs, notamment à proximité du cœur de village.

Commune de PLAN-DE-BAIX

Projet : Création de logements

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet d'urbanisation, présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme pour la construction de 4 logements sur la commune de Plan-de-Baix, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'incidence faible sur les espaces agricoles et forestiers ;

Considérant l'incidence faible sur la biodiversité ;

Considérant la silhouette remarquable en arrière plan du village ;

Considérant l'atteinte irréversible du projet sur la silhouette remarquable du rocher du Vellan en arrière plan ;

Considérant, par ailleurs, la très faible densité du projet au regard de la surface importante du secteur ;

La CDNPS émet un **avis défavorable** sur la demande d'urbanisation pour cette zone future d'habitat de la commune de Plan-de-Baix.

La CDNPS recommande de rechercher la production de logements dans le cadre de la réhabilitation d'une ancienne ferme dans le centre du village.

Commune de SAOÛ

Projet : STECAL extension camping

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet de STECAL présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme pour le camping « La Briance » sur la commune de Saoû, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'incidence nulle du projet sur les espaces agricoles et forestiers ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces naturels et la biodiversité ;

Considérant la comptabilité du projet avec les risques naturels ;

Considérant la faible incidence du projet sur le paysage ;

La CDNPS émet un **avis favorable** à la création d'un STECAL pour l'extension du camping « La Briance » sur la commune de Saoû.

Projet : STECAL création habitats légers

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet de STECAL présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme pour la création d'habitats légers saisonniers sur la commune de Saoû, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'incidence nulle du projet sur les espaces agricoles et forestiers ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces naturels et la biodiversité ;

Considérant la proximité immédiate du projet avec un massif boisé exposé à un aléa feu de forêt « très fort » ;

Considérant la faible incidence du projet sur le paysage ;

La CDNPS émet un **avis favorable** à la création d'un STECAL pour la création d'habitats légers saisonniers sur la commune de Saoû, **sous réserves de :**

- Justifier que l'accueil des saisonniers ne peut se faire par un changement de destination ou au sein des zones urbaines ;
- Créer une piste de DFCI d'au moins 3,5 m de large en continuité du chemin sous bois.

Commune de SOYANS

Projet : Création de logements

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet d'urbanisation présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme pour la construction de 3 logements sur le secteur des Thuiles à Soyans, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'incidence nulle du projet sur les espaces agricoles et forestiers ;

Considérant la présence potentielle de pelouses sèches ;

Considérant la comptabilité du projet avec les risques naturels ;

Considérant que le projet vise l'urbanisation d'un pied de coteau à forte valeur paysagère et patrimoniale ;

Considérant la présence d'espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine ;

Considérant l'absence de justification des besoins en extension sur les coteaux au regard des besoins en logement, du potentiel disponible dans la partie basse et des changements de destination possibles ;

Considérant, par ailleurs, la faible densité du projet ;

La CDNPS émet un **avis favorable** à la demande d'urbanisation pour cette zone future d'habitat du secteur des Thuiles à Soyans, **sous réserves de** :

- prioriser la densification ou l'extension des parties basses du village;
- justifier les besoins en extension pour l'urbanisation sur les coteaux.

Commune de SUZE

Projet : Création de logements

Vu les articles L.122-5 et L.122-7 et du Code de l'urbanisme ;

Vu le projet d'urbanisation présenté par la Communauté de communes du Val de Drôme pour la construction de 5 à 6 logements sur la commune de Suze, soumis à l'examen de la CDNPS du 13 juin 2024 ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces agricoles et forestiers ;

Considérant l'incidence faible du projet sur les espaces naturels et la biodiversité ;

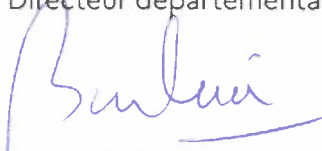
Considérant la comptabilité du projet avec les risques naturels ;

Considérant la faible incidence du projet sur le paysage ;

La CDNPS émet un **avis favorable** à la demande d'urbanisation pour cette zone future d'habitat sur la commune de Suze, **sous réserve de** :

- réduire la surface de l'OAP en excluant la ZNT pour tendre vers les densités prévues par le SCoT.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur départemental des territoires



Pierre BARBERA

ANNEXE 2

Courrier du 1^{er} août 2025 de la commission d'enquête au président de la CCVD –
Procès-verbal de synthèse

Commission d'enquête
Yves Debouverie
Marie-Dominique Chabal
Jean-Léopold Ponçon

Eurre, le 1^{er} août 2025

Monsieur le Président
de la Communauté de communes du
Val de Drôme en Biovallée

Objet : Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLUi de la CCVD ; procès-verbal de synthèse.

Monsieur le Président,

L'enquête publique unique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Val de Drôme en Biovallée et d'abrogation des cartes communales des communes de Divajeu et d'Omlèze s'est déroulée du 23 juin 2025 au 25 juillet 2025. Pendant cette période, le public a pu consulter le dossier d'enquête dans les 29 mairies du territoire et au siège de la CCVD ainsi que sur internet. Il a pu faire part de ses avis et observations sur les registres ouverts à cet effet dans les 29 mairies et au siège de la CCVD, ainsi que par courrier, par courriel ou en ligne sur le registre dématérialisé.

La commission d'enquête a en outre assuré 37 permanences pour répondre aux éventuelles demandes d'informations et recevoir des avis ou observations. 276 personnes se sont présentées au cours de ces permanences, dont 223 ont formulé des observations.

Le site web du registre dématérialisé a été consulté par 11 402 visiteurs uniques, qui ont téléchargé 14 129 documents. 143 contributions y ont été déposées.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous communique ci-dessous la synthèse des observations écrites et orales que la commission a recueillies.

La commission a enregistré au total 462 interventions du public concernant l'élaboration du PLUi (aucune intervention directe concernant l'abrogation des deux cartes communales). Après élimination des doublons, les interventions, classées par thèmes, portent sur les 250 observations listées dans l'annexe 1 ci-jointe.

Par ailleurs, comme vous le savez, plusieurs institutions ou personnes publiques associées à l'élaboration du PLUi ont fait connaître leur avis ou leurs observations sur le projet. Cet avis est parfois défavorable, et plus souvent favorable mais généralement assorti de réserves et de recommandations. Les plus significatives de ces observations, classées par thème, font l'objet de l'annexe 2 ci-jointe (91 observations).

Je vous demande de bien vouloir me faire connaître vos observations et éléments de réponse à ces diverses observations (observations du public et observations des personnes publiques associées).

Selon les dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Par ailleurs, je vous saurais gré de bien vouloir donner à la commission d'enquête des éléments de réponse à la question suivante :

Le portail de l'artificialisation des sols (CEREMA), mis à jour en mai 2025, indique que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire de la CCVD a été égale à 149,3 ha du 1/1/2011 au 1/1/2021 et égale à 72,3 ha du 1/12/2021 au 1/1/2024. Ce dernier chiffre est très différent de celui qui est mentionné dans le dossier d'enquête sur le PLUi (20 ha). Comment s'explique cette différence ?

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke at the end.

Yves Debouverie
Président de la commission d'enquête

ANNEXE 1

Observations du public

Généralités

Observation n°1 : M. Malet s'étonne que l'enquête publique ait pu être engagée alors que les services de l'État (DDT) avaient demandé des modifications du projet avant l'arrêt de celui-ci, modifications qui n'ont pas été prises en compte. M. Jay demande pourquoi l'enquête publique a été lancée, alors même que le Préfet (DDT) avait donné un avis défavorable et préconisé de reprendre le projet avant de lancer l'enquête. Un intervenant anonyme trouve pour le moins étonnant que l'enquête publique ait été réalisée sans que les nombreuses réserves émises dans l'avis défavorable du Préfet aient été levées, comme il le préconisait. M. Delemotte trouve fort inquiétantes les nombreuses incohérences, toutes largement décrites par le courrier du préfet, concernant la consommation d'espaces agricoles, le dépassement de l'enveloppe foncière, et enfin, la non adéquation des ressources en eau par rapport aux besoins estimés. Il pense que le bon sens conduirait à revoir les projets immobiliers surestimés du PLUi. Mme Mathieu (ancienne maire) souhaiterait savoir si les remarques de Monsieur le Préfet, qui a émis un avis défavorable le 28 avril dernier, ont été intégrées dans le PLUi.

Observation n°2 : L'association pour la protection de l'environnement et des sites remarquables en Gervanne/Sye dénonce l'absence de réunions publiques dans chaque commune. M. Filz, maire d'Eygluy-Escoulin, regrette qu'il n'y ait pas eu de réunion publique de présentation du projet à Eygluy-Escoulin. Mme Pasquet, ancienne maire de Mornans, déplore le manque de concertation avec les habitants lors de l'élaboration du projet de PLUi. A Mornans, M. et Mme Athénol regrettent l'absence de réunion spécifique à la commune pour parler du PLUi et déclarent ne pas avoir été concertés sur le projet d'implantation de la STEP. M. Pasquet à Mornans déplore le manque d'information et de concertation locale. M. Bertrand, exploitant agricole à Mornans, regrette aussi le manque de concertation ; Il aurait pu préparer dans de meilleures conditions un projet de changement de destination pour un bâtiment agricole pouvant devenir une habitation. A Beaufort-sur-Gervanne, M. Jay indique que les propriétaires n'ont pas été avertis personnellement des futurs projets.

Observation n°3 : M. Castro (Plan-de-Baix) n'a pas de remarque sur le projet et se dit satisfait des élus.

Observation n°4 : M. Deshayes, élu à Mornans, considère que le projet de PLUi n'est qu'une compilation de projets individuels sans vision globale.

Observation n°5 : L'Association pour la protection de l'environnement et des sites remarquables en Gervanne/Sye propose différentes mesures afin de protéger l'environnement et réduire l'artificialisation des sols.

Habitat

Observation n°6 : L'Association pour la protection de l'environnement et des sites remarquables en Gervanne/Sye encourage les changements de destination qui permettent de conserver le patrimoine et de créer des logements sans consommation foncière. L'association Les Amis de Mirmande souligne l'intérêt de permettre des changements de destination qui favorisent la réhabilitation du bâti existant. M. Delabouteillère préconise de favoriser les changements de destination plutôt que des constructions neuves. M. Bouchet, maire du Poët-Célar, soutient les changements de destination demandés car ils permettent la création de quelques logements sans consommer de foncier. Le maire de Saoû rappelle que dès 2018, le PLU avait rendu plus de 100 ha à l'agriculture, ce qui a obéré les capacités de la commune à répondre aux demandes d'habitations principales ; la commune est favorable aux demandes de

changements de destination qui concernent des bâtis existants, permettant de répondre à la demande de logements principaux sans imperméabilisation supplémentaire des sols ni création de servitudes nouvelles puisque voirie et réseaux déjà existants.

Observation n°7 : M. Deshayes, élu à Mornans, regrette l'inadéquation entre les besoins de la commune en matière de logements et le PLUi ; il déplore l'illégalité de certaines constructions et le fait qu'elles ne soient pas condamnées.

Observation n°8 : A La Roche-sur-Grâne, M. et Mme Brousse regrettent qu'il ne soit pas possible de construire sur des parcelles agricoles en bordure du village pour permettre à leurs enfants de revenir sur la commune ; ils s'inquiètent pour l'avenir des communes très rurales. Caroline dénonce l'impossibilité de s'installer au village compte tenu des prix des maisons et de l'impossibilité de construire sur des terres familiales ; elle pense que dans ces conditions le village sera bientôt un village fantôme avec beaucoup de résidences secondaires fermées et inhabitées.

Activités économiques

Observation n°9 : M. Durnez, adjoint de direction du CFA en charge de la technique, affirme la nécessité de l'OAP pour la survie du CFA Batipôle

Observation n°10 : M. Jean-Charles Autajon est satisfait des dispositions du PLUI qui sont en adéquation avec le futur de GPA.

Observation n°11 : Le maire de Montoisson signale une erreur dans la légende pour la zone AUC. Au lieu de zone à urbaniser à vocation d'habitat dans les centres anciens, il faut mettre zone à destination de commerce et activités de service.

Observation n°12 : A Livron-sur-Drôme, M. Vinson, société Vinson, demande qu'une partie plus importante de la parcelle ZN962 puisse devenir constructible, au-delà de ce qui est zonée au projet de PLUi afin de permettre de meilleures possibilités de développement de son entreprise.

Observation n°13 : A Livron-sur-Drôme, M. Juvet, société Skipper, demande que la parcelle ZO64 soit bien maintenue en zone U car elle est nécessaire au maintien de l'entreprise qui doit reconditionner le site pour répondre aux obligations de la DREAL et au risque d'inondation

Tourisme, campings

Observation n°14 : M. Bouchet, maire du Poët-Célard, soutient le projet de développement du camping du Couspeau, seule entreprise créatrice d'emplois de la commune et vertueuse au plan environnementale (baisse de la consommation d'eau, autonomie électrique à terme). M. et Mme Jouve (camping Le Couspeau) font valoir que l'extension du camping prévue au projet de PLUi répond à la nécessité d'évoluer face une concurrence de plus en plus agressive tout en restant une structure indépendante pour un tourisme à taille humaine ; les enjeux environnementaux sont pris en compte : réduction de la consommation annuelle d'eau de 4000 m³ et investissement de 500 000 € dans le photovoltaïque pour atteindre l'auto-consommation énergétique ; l'extension permettrait de développer l'activité hors saison et de dynamiser l'économie locale ; ils constatent que la parcelle B423 cultivée a été incluse dans la zone du camping alors que la demande n'en a jamais été faite ; ils font valoir que l'extension au nord de la zone du camping sur 2 ha de terre agricole qui ne sont plus cultivées depuis 2023 est compensée par le retour en zone A des parcelles 370 et 371 sur lesquelles il y a des équipements techniques du camping. M. Fabbri (responsable de l'épicerie du camping) fait valoir que l'épicerie du camping travaille avec les producteurs et fournisseurs locaux et que l'extension du camping permettrait la création d'un poste en CDI supplémentaire à l'année, profiterait aux marchés locaux et renforcerait les

partenariats avec les artisans. M. Garand (responsable technique du camping) estime que l'agrandissement du camping permettrait de créer des postes à l'année et non seulement des saisonniers et d'embaucher des techniciens plus qualifiés ; il fait valoir par ailleurs les actions environnementales du camping : 4000 m³ d'eau ont été économisés en une seule saison et l'installation de panneaux photovoltaïques permet aujourd'hui d'être en auto-consommation. M. Puntel (restaurateur au camping) estime que l'extension du camping permettrait de mieux accueillir les groupes (sportifs, séminaires, évènements associatifs et familiaux), notamment en basse saison, et donc de proposer des CDI aux employés et les fidéliser, il souligne en outre que le restaurant travaille avec des producteurs locaux. Mme Sylvie Laurie demande que la parcelle B423, qui est cultivée et qui n'appartient pas au camping, soit exclue du périmètre de la zone du camping du Couspeau. Mme Sylvie Laurie n'est pas favorable à l'extension du camping du Couspeau qui s'étend sur une terre agricole plate en bordure de route, qui propose en échange une zone de pente très importante qui ne peut pas être exploitée, et qui risque d'accroître les problèmes d'encombrement par les véhicules stationnés en bordure de la route départementale qui peuvent gêner la circulation des engins agricoles et des véhicules incendie. M. Jullian constate que les conditions de circulation se sont dégradées avec les agrandissements divers du camping du Couspeau ; il estime que l'infrastructure routière doit être impérativement améliorée avant l'agrandissement du camping. Mme Sarah Laurie, M. Tom Pradier et M. Daniel Laurie sont défavorables à l'agrandissement du camping Le Couspeau, compte tenu des problèmes de circulation (la route départementale transformée en parking ne permet pas la circulation des engins agricoles et des véhicules de secours), de la ressource limitée en eau de la commune, de la capacité déjà insuffisante de la station d'épuration, et indique que la parcelle B370 est trop en pente pour être transformée en zone agricole.

Agriculture

Observation n°15 : A Beaufort-sur-Gervanne, M. Rigaud demande qu'un volet agritourisme soit intégré au PLUi afin que les agriculteurs puissent compléter leurs revenus. Il demande que les projets d'ateliers de transformation puissent être intégrés au PLUi. Il demande que l'eau de pluie ou de ruissellement puisse être stockée pour être réutilisée au service de l'agriculture. demande que toutes les zones utilisées par l'agriculture soient classées en zone A et non pas dans d'autres zonages (Ap, N, ...) qui sont plus contraignants pour les exploitants.

Observation n°16 : A Eurre, Les Vergers de la Tour s'opposent au projet d'aire naturelle de camping à proximité de leur verger (Neurre1 - parcelles YC 90, YC89 et YC26), du fait de difficultés de cohabitation de ces deux activités. De plus, ils souhaitent y planter de nouveaux arbres.

Observation n°17 : A Beaufort-sur-Gervanne, la SCEA Pisciculture de Font-Rome demande de corriger le périmètre du STECAL Nbeaufort2 qui doit se limiter à la parcelle C 304. Elle demande que les parcelles attenantes C 305 et C 306 soient entièrement classées en zone A en vue d'une éventuelle extension de l'exploitation.

Carrières

Observation n°18 : L'UNICEM Auvergne-Rhône-Alpes sollicite des rectifications des règlements graphique et écrit afin de permettre la poursuite de l'exploitation des carrières sur le territoire : sur le règlement graphique, plusieurs erreurs de sous-zonage des périmètres de carrière (Montoisson, Ambonil, Lorient) ; sur le règlement écrit : page 24, les prescriptions pour les EBC sont incompatibles avec le schéma régional des carrières (SRC) et doivent intégrer le cas particulier des carrières ; page 29, dans les zones humides, les carrières doivent être ajoutées dans la liste des éléments admis sous conditions et la compensation à 200 % de la surface perdue doit être remplacée par la rédaction du SAGE ; page 30, sur les pelouses sèches, il faut préciser que les carrières sont compatibles sous conditions ; page 161, à l'article A2, les carrières doivent être des activités acceptées sous conditions ; page 175, le règlement

énonce les conditions d'autorisation de la carrière de Livron-sur-Drôme fixées par le préfet mais qui n'ont pas à figurer dans le PLUi. La société Delmonico-Dorel Carrières qui exploite une carrière à Livron-sur-Drôme et une à Eurre demande les mêmes modifications du règlement.

Observation n°19 : A Loriol-sur-Drôme, M. Sahy, chef de secteur de la société Granulats-Vicat, demande que la carrière exploitée à l'extrême nord-ouest du territoire communal se trouve classée en zone agricole et que la trame "carrières" prévue au 5.D du règlement ne figure pas sur l'emprise autorisée. De même, l'installation de concassage-criblage, sur la partie est de la parcelle ZA069 classée en zone A, est couverte d'une trame "zone humide" et ne bénéficie pas non plus de la trame carrières. Il demande donc que chacun des périmètres autorisés soit recouvert de la trame exploitation de carrière et que la trame zone humide qui n'a pas d'existence physique soit supprimée.

Observation n°20 : A Montoisson, la société Cheval Granulats constate que la zone de recherche et d'exploitation de carrière ne couvre pas l'intégralité de l'autorisation actuelle, ni le projet d'extension en cours (plans fournis).

Observation n°21 : A Montoisson, le président des Sablières Vignal souhaite la rectification d'une erreur concernant la carrière de la société. Ni le périmètre d'exploitation autorisé, ni le périmètre d'extension projeté ne figurent sur le règlement graphique. En outre, il demande le classement du périmètre (autorisé et projeté) en zone N afin de permettre la poursuite de l'exploitation, ou une modification du règlement.

Disponibilité de la ressource en eau

Observation n°22 : M. Malet constate que les ressources en eau potable ne permettent pas de réaliser les objectifs de construction d'habitations nouvelles prévus au PLUi. M. Deshayes, élu à Mornans, considère que le projet de PLUi ne tient pas compte des limites des ressources en eau par rapport à l'objectif d'augmentation de la population et de l'urbanisation en conséquence. M. Delpy a déposé une contribution argumentée qui s'appuie sur l'avis défavorable de l'AE et de la DDT concernant l'insuffisante prise en compte par le PLUI des études sur la disponibilité de la ressource en eau sur le territoire ; les études ne sont pas terminées de l'avis même de la CCVD et pourtant le PLUI est arrêté ; le PLUI arrive trop tôt, à marche forcée, pour respecter échéances électorales ; il déplore que la permanence de la commission d'enquête soit programmée avant la réunion publique le 9 juillet à Beaufort pour exposer les premiers résultats de l'étude sur l'eau de la Gervanne.

Observation n°23 : M. Lombard attire l'attention sur la fragilité de karst de la Gervanne qui doit être protégé ; il souhaite que soient prises en compte les réserves émises dans l'avis du préfet.

Observation n°24 : Le maire de Cobonne indique que la commune est largement suffisante en eau potable, du fait de son captage sur une parcelle à Gigors-et-Lozeron, en plus d'un captage dans le territoire communal.

Observation n°25 : A Eygluy-Escoulin, Mme Barthélémy estime que le risque de saturation en consommation d'eau courante serait évident en cas de nouvelles constructions et émet donc un avis défavorable à d'éventuels projets de construction.

Observation n°26 : A Eygluy-Escoulin, M. Dufour et M. Delabouteillere considèrent que le nombre de logements prévus sur l'OAP Col de Véraut est trop important par rapport aux disponibilités en eau potable sur la commune. M. Dufour considère de même que le nombre de logements prévus sur l'OAP La Motte Sud est trop important par rapport à l'eau potable disponible sur la commune.

Observation n°27 : Le maire de Mornans indique que la commune est suffisante en eau potable, du fait de sa connexion avec le réseau de la communauté de communes de Bourdeaux, en plus d'un captage dans le territoire communal.

Qualité de l'eau

Observation n°28 : M. Cotton, maire de Plan-de-Baix, indique que les captages de Rimon et de Sauzy n'ont pas de périmètre de protection, du fait que la DUP est en cours de préparation.

Assainissement, eaux pluviales

Observation n°29 : Un intervenant anonyme au nom des CITOYENS VIGILANTS alerte sur le dysfonctionnement de plusieurs stations d'épuration sur la CCVD ; il considère que la remise en état des dispositifs de traitement des eaux usées est une priorité avant d'autoriser des constructions nouvelles.

Observation n°30 : M. Metaud alerte sur le mauvais fonctionnement de la station d'épuration de Montoisson. Il demande que les autorisations d'urbanisme ne soient plus délivrées tant que la nouvelle station d'épuration n'est pas opérationnelle afin de préserver l'état des rivières.

Observation n°31 : Mme Pasquet, ancienne maire de Mornans, déplore l'absence de projet concret sur l'assainissement.

Observation n°32 : A Suze, M. Jean-Paul Alloix sollicite un raccordement au réseau d'assainissement du hameau Les Perriers afin de limiter la pollution des eaux et des sols.

Protection des milieux naturels et des espaces remarquables

Observation n°33 : La Compagnie nationale du Rhône (CNR) demande de faire évoluer le projet de PLUI afin qu'il prenne en compte au niveau du zonage les obligations de la CNR en termes de travaux, de sécurité sur le domaine qui lui est concédé. Elle demande des modifications dans le règlement graphique et écrit faisant apparaître une zone Nf (relative au domaine public fluvial et à la concession du Rhône). Elle demande que les trames vertes et bleues, les ripisylves ainsi que les EBC n'entravent pas l'exécution des missions de la CNR. Enfin, elle demande sur quel fondement juridique le PLUi imposerait en cas de destruction de mesures compensatoires en zone humide une compensation de 200 %.

Observation n°34 : M. Rigaud demande que les réseaux secs soient enterrés et non pas aériens afin de préserver l'environnement et la biodiversité.

Observation n°35 : A Grâne, la société BERNARD ROYAL DAUPHINE SAS sollicite le retrait de la zone d'espace boisé classé de la parcelle AH 119 et de la portion sud (800 m²) de la parcelle AH 120 qu'elle a acquise récemment. En effet, ces parcelles sont imperméabilisées et non boisées. Sur ces parcelles, il est prévu la réalisation d'ouvrages indispensables faisant l'objet de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale n° 26-2025-050 du 2 avril 2025. La commune souhaite corriger cette erreur : la portion de la parcelle AH120 et la parcelle AH119 ne figurent pas dans la zone d'Espace Boisé Classé.

Observation n°36 : M. Lecharme demande que tous les EBC du PLU d'Alex soient repris tels quels dans le PLUi.

Observation n°37 : A Chabrillan, M. Hervé Ponce (parcelle 0025) ne comprend pas pourquoi une partie de sa parcelle sur laquelle il a planté des arbres est classée en jardin contrairement aux parcelles avoisinantes elles aussi plantées d'arbres. Il n'accepte pas les contraintes liées à ce classement.

Observation n°38 : A Loriol-sur-Drôme, M. Paul Barbier (association du musée de la Bible) ne comprend pas pourquoi les terrains qui avaient été acquis pour l'implantation du musée (projet maintenant abandonné) font l'objet d'une prescription de paysage à protéger. Il estime que cette prescription, qui entraîne un lourd préjudice financier, est non justifiée et discriminatoire. Il demande que le coefficient de non imperméabilisation soit ramené de 80 % à 40 % (dossier remis).

Observation n°39 : A Mirmande, M. Alhyane, nouveau propriétaire du camping PORTE DE PROVENCE (anciennement la Poche), souhaite avoir des explications sur la zone naturelle "Espace Remarquable à Protéger" sur ses parcelles N° 445 447 et 448. Sur le PLU actuel cette zone ne figure pas. Il souhaite savoir quelles en sont les contraintes.

Observation n°40 : A Montoisson, sur la parcelle AC 203 chemin des Serres, MM Alain et Marc Perrot ont un projet de division parcellaire en 4 lots (CU valide jusqu'en septembre 2026) ; ils viennent de découvrir la présence le long de leur parcelle d'une bande classée en espace remarquable à protéger et en demandent le déplacement. M. Thierry Manvieux et M. et Mme Torra insistent pour que la bande d'espace remarquable à protéger en bordure de cette parcelle soit bien respectée. M. et Mme Laffont, voisins de la parcelle AC 203, souhaitent fortement le maintien du couloir écologique pour le passage de la faune en bordure de la parcelle AC 203. MM. Sahy et Liabeuf demandent que soit respecté le couloir écologique. Le Maire demande de décaler sur la limite est de la parcelle AC 203 l'Espace Remarquable à Protéger (couloir écologique).

Observation n°41 : Le maire de Montoisson constate une incohérence au niveau du zonage de la parcelle ZK 302 à la fois en zone constructible et en zone humide.

Observation n°42 : A Soyans, M. Magnet constate que des zones protégées apparaissent sur le plan de zonage sans que leur périmètre soit justifié dans la partie écrite du PLU.

Observation n°43 : L'association Les Amis de Mirmande demande que le SPR de Mirmande soit pris en compte dans le PLUi. A Mirmande, les propriétaires occupants du hameau de Platet ne souhaitent pas le classement du hameau dans le Site Patrimonial Remarquable. Ils ont à coeur d'entretenir au mieux leur hameau mais redoutent que le classement en SPR entraîne pour eux des contraintes qu'ils ne seront pas en mesure de respecter (construction en pierres, développement d'activités nouvelles...).

Observation n°44 : A Chabrillan, Mme Seiler demande de faire apparaître dans le règlement graphique 5 éléments : la stèle Almorric sur la départementale, la croix sur la montée de la Calade, un cône de vue vers l'Ardèche au stade, un cône de vue OAP village, un arbre remarquable "le Saule Tortueux" impasse des Squares.

Risques

Observation n°45 : M. Verda se plaint que les aléas inondation ne figurent pas dans le plan de zonage du PLUi contrairement au PLU précédent d'Allex. Il demande que les cotes de référence apparaissent.

Observation n°46 : Mme Sylvie Laurie regrette que les zones à risque (glissement de terrain, notamment) mentionnées au plan de zonage du PLU en vigueur au Poët-Célard ne figurent pas sur le règlement graphique du PLUi.

Observation n°47 : M. Cotton, maire de Plan-de-Baix, demande des précisions sur le risque BESIAS pollution des sols identifié dans le dossier.

Energie

Observation n°48 : A Allex, M. Chazel demande que sa parcelle ZA 47 de 11 000 m², qui est une ancienne carrière et qui n'a aucune valeur agricole bien qu'en zone A, puisse accueillir une installation photovoltaïque au sol.

Observation n°49 : M. Julien Barbier a un projet agriphotovoltaïque à Autichamp. Ses terres agricoles sont situées dans la zone de protection rapprochée du captage Chaffoix ce qui motive un avis défavorable de la CDPENAF. Il demande comment faire évoluer le projet.

Observation n°50 : A Chabrillan, M. Pierre Fabre souhaite que l'interdiction de mettre des panneaux solaires sur les toits imposée par les Bâtiments de France (site classé) soit assouplie.

Observation n°51 : A Grâne, Mme Moindrot représentant la société Statkraft de Lyon a un projet d'implantation de photovoltaïques sur les parcelles M 121 120 184 185 119 214 127 129 126 128 132. Le permis de construire a été refusé. Elle souhaite qu'un zonage spécifique soit porté sur ces parcelles pour permettre l'implantation et sollicite le classement en zone N PV au lieu de A. M. BRIAND Denis est le propriétaire des parcelles et sollicite un changement de zonage afin de rendre possible le projet : zone d'accélération ou zonage NPV. M. Julien Barbier formule la même demande car il est impliqué dans le projet en tant qu'agriculteur exploitant les terrains.

Règlement écrit

Observation n°52 : M. Rigaud demande que tous les agriculteurs puissent construire leur maison d'habitation en zone A.

Observation n°53 : A Allex, M. et Mme Borlowski (parcelle ZK72 en zone A) demandent à pouvoir construire un abri pour un camping-car accolé à leur maison et en limite séparative, ce qui a été refusé par le passé.

Observation n°54 : A Autichamp, M. Philippe Giraud, ancien maire de la commune, souhaite vivement que les éventuelles constructions neuves aux abords du village utilisent des matériaux traditionnels (pierres et tuiles romaines) afin de respecter l'harmonie du village qui est restauré avec beaucoup de soin depuis 30 ans.

Observation n°55 : A Clionsclat, M. et Mme Bouix, qui habitent sur la parcelle ZE143 en zone N à Clionsclat en limite de Loriol-sur-Drôme n'ont actuellement pas d'autre accès possible que d'utiliser une servitude de passage sur un terrain privé à Loriol. Ils demandent si les dispositions du PLUi seront compatibles avec la création d'un accès côté Clionsclat à travers leurs parcelles ZE95, ZE98 et ZE165 qui traversent les zones A et N ainsi qu'un espace remarquable à protéger.

Observation n°56 : A Eygluy-Escoulin, M. Delabouteillere demande qu'il soit possible de construire un garage en zone agricole.

Observation n°57 : A Gigors-et-Lozeron, M. Costa, propriétaire d'un ancien poulailler au lieu-dit Vieille Vignes, parcelles 286 et 287, demande s'il est possible de végétaliser tout ou partie du toit de ce bâtiment.

Observation n°58 : A Livron-sur-Drôme, M. Laville Levin demande qu'il lui soit possible de sortir directement de sa parcelle 11 rue des Cévennes sur la voie qui la jouxte et qui est en cul-de-sac.

Observation n°59 : A Livron-sur-Drôme, M. Laville Levin, pour l'impasse des Muriers, demande si le règlement pourrait autoriser la construction d'un mur plein de 2 m de haut, comme cela existe pour

toutes les parcelles à l'entour, et non pas une clôture grillagée sur un muret de 0,60m maximum de haut, comme prévu au règlement du PLUi.

Observation n°60 : Mme Chupin Vavrille habitant route de Bourdeaux à Saoû souhaite savoir s'il est possible de faire des toits végétalisés et de poser des panneaux photovoltaïques sur les toitures.

Observation n°61 : L'association Les Amis de Mirmande émet des remarques sur le photovoltaïque : rédaction vague du règlement en A et N : l'interdiction au sol ne permet pas des projets qui pourraient être bien intégrés à proximité de bâtiments existants ; l'impact des panneaux sur les toits donne un mitage du paysage.

Observation n°62 : A Eurre, M. Patrick Maurin souhaite que l'on puisse peindre les toits en blanc avec de réduire l'impact de la chaleur l'été sur les habitations.

Observation n°63 : A Saoû, un intervenant anonyme demande s'il sera toujours possible avec le PLUi de végétaliser la toiture de sa maison (permis accordé en 2014, construction en 2018). Il demande en outre s'il sera possible avec le PLUi de remplacer la couverture de sa pergola validée au PC initial par des panneaux photovoltaïques pour une surface d'environ 18m².

Observation n°64 : A Vaunaveys-la-Rochette, Mme Aubert propose, pour garantir une cohérence architecturale et éviter une urbanisation dénaturante du village, que toute nouvelle construction ou rénovation importante soient soumises à des contraintes esthétiques, par exemple : l'imposition de teintes traditionnelles pour les toitures (tuiles canal de couleur ocre ou rouge brun), des prescriptions sur les couleurs de crépi en façade en harmonie avec les bâtiments anciens du village, l'encouragement ou l'obligation d'utiliser des enduits à la chaux ou des crépis imitant la pierre pour renforcer l'intégration dans le paysage bâti.

Zonage

Observation n°65 : A Autichamp, M. Charpe est opposé à la création d'un chemin tracé en rouge dans son jardin (parcelle B273) attenant à la maison (B274).

Observation n°66 : A Beaufort-sur-Gervanne, MM. Jay et Malet considèrent comme aberrant le fait que la zone des Aires, au nord du village, ne soit pas constructible, alors même qu'il s'agit d'un hameau avec de nombreuses constructions individuelles et artisanales. Ils citent le cas d'une personne y ayant acheté une parcelle alors qu'elle était constructible et qu'ensuite celle-ci ne l'a plus été, avec l'obligation d'un dédommagement par la commune de 60 000€.

Observation n°67 : A Beaufort-sur-Gervanne, M. Chardonnet, 19 chemin du Colombier, demande où est dans sa parcelle la limite entre la zone UR et la zone A.

Observation n°68 : A Cliousclat, M. et Mme Gontard demandent à pouvoir installer un logement mobile sur leur parcelle AC38 en zone N en limite du village au nord.

Observation n°69 : A Cobonne, le maire constate que la zone Np, à l'ouest de la commune, est bordée par une zone N côté Vaunaveys-La-Rochette et que la zone A le long de la Sye est transformée en zone Ap côté Gigors-et-Lozeron.

Observation n°70 : A Divajeu, Mme Durrieu qui a depuis 5 ans une activité d'élevage de chevaux et de tourisme équestre au quartier de Serre des Ubacs / Pieberard demande que les terres, prairies et bois (environ 10 ha) qu'elle utilise pour son exploitation agricole soient reclassées de la zone N à la zone A.

Observation n°71 : A Eurre, M. Marquis, concernant la zone UR1 quartier PARRA, indique qu'une parcelle sur cette zone n'est pas construite. Il ne souhaite pas y voir de construction afin de préserver le paysage, ou alors en limiter la hauteur.

Observation n°72 : A Eygluy-Escoulin, MhLesaffre estime déraisonnable d'envisager 3 nouvelles constructions sur le village d'Eygluy. Avec ces 3 maisons, la population du village serait presque doublée. L'éloignement de toutes les infrastructures nécessaires à la vie quotidienne multipliera les transports des familles. En été, la population locale s'élargit avec la présence des résidents secondaires et des touristes mais la ressource en eau est aléatoire et peut se tarir.

Observation n°73 : A Eygluy-Escoulin, M. Defforge relève l'incohérence qu'il y aurait à construire trois maisons sur un espace aussi petit à hauteur de la montée du Véraut. Le village est potentiellement en absence critique d'eau, n'ayant qu'une seule source qui s'appauvrit d'année en année. D'autre part, aller créer une telle promiscuité d'habitations s'opposerait au simple bon sens en termes de minimum de qualité de vie. Par ailleurs, il estime qu'il faut reconsidérer les limites imposées sur L'Escoulin pour ne pas remettre radicalement en cause les économies locales.

Observation n°74 : A Félines-sur-Rimandoule, M. Jeremy Benoit cultive des parcelles actuellement classées N. Il demande le passage en zone A des parcelles suivantes : A097-A069-B050-B051-B052-B0254
Observation n°75 : A Félines-sur-Rimandoule, M. Etienne Planel sollicite un changement de zonage pour ses parcelles classées en N alors qu'elles sont exploitées et déclarées à la PAC comme telles. Liste des parcelles concernées : A 177 178 180 181 182 183 184 186 187 188 299 300 301 303 304 305 306 307 309 310 312 365.

Observation n°76 : A Francillon-sur-Roubion, M. Bariller estime qu'il ne convient pas d'ouvrir à l'urbanisation des parcelles au nord ou au nord-ouest du village pour en préserver l'esthétique. Il note que la parcelle 671 classée AUH (OAP rue de l'Eglise) n'est pas contigüe à une autre parcelle construite. Il estime plus logique d'étendre le village vers la montagne.

Observation n°77 : A Gigors-et-Lozeron, M. Costa, propriétaire d'un ancien poulailler lieu-dit Vieille Vignes, parcelles 286 et 287, classées en zone U, demande qu'elles soient classées en zone A pour pouvoir y aménager les bureaux de son exploitation agricole ainsi que des box pour animaux.

Observation n°78 : A Gigors-et-Lozeron, M. et Mme Falk, propriétaire d'un gîte/chambre d'hôte, Le Fournat, souhaite étendre son parking en démolissant une ruine et souhaite pouvoir construire une habitation au-dessus de ce nouveau parking à la place de la ruine.

Observation n°79 : Au Poët-Célar, M. Biset signale que des constructions récentes n'apparaissent pas sur le plan joint au projet de PLUI.

Observation n°80 : A Livron-sur-Drôme, M. Eloy, 520 chemin de Pierre Blanche, constate que le zonage A de sa propriété dans le nouveau PLUi lui permet d'envisager la construction d'un garage, ce qu'il ne pouvait pas faire dans le zonage du PLU actuel

Observation n°81 : A Loriol-sur-Drôme, M. Willy Barbier demande que les parcelles OI213 et OI500 au chemin du Colombier soient déclassées de la zone Ap en zone A de façon à pouvoir y implanter un abri pour stocker du matériel (debroussailleuse).

Observation n°82 : A Montoisson, M. Barcelo est étonné que les OAP Senioriales et Chemin des Eygats soient localisées en dehors de l'enveloppe urbaine, loin de la maison de santé et des commerces du village. Il estime en outre que le chemin du Bruchet, qui sera utilisée par les nouveaux habitants pour rejoindre le centre, a une largeur insuffisante pour accueillir la circulation supplémentaire.

Observation n°83 : A Montoisson, M. Faure Alain déplore que le terrain de foot déclassé ne soit pas transformé en espace vert

Observation n°84 : A Montoisson, M. Thierry Manvieux, M. et Mme Tora, voisins de la parcelle AC 203 chemin des Serres sur laquelle MM. Perrot ont un projet de construction avec division parcellaire en 4 lots, souhaitent qu'un plan d'aménagement de la parcelle soit élaboré afin de réduire l'impact sur le voisinage (éviter division ultérieure et limitation en hauteur des constructions). M. Jacques Liabeuf s'inquiète de l'extension de l'urbanisation quartier du Serre avec le projet de construction de 4 maisons sur la parcelle AC 203 : le chemin est étroit, problème de ruissellement des eaux, réseau électrique insuffisant. M. et Mme Prisset Jean-Marc, M. et Mme Laffont Michel, M. Sahy ne souhaitent pas la construction de plus de 4 maisons sur la parcelle, la zone n'est pas adaptée pour une urbanisation dense.

Observation n°85 : A Montoisson, M. et Mme Ferland sont opposés au classement de la parcelle ZL35 en zone constructible car c'est en contradiction avec les décisions de 2020/2021 refusant la constructibilité de cette parcelle car cela était incompatible avec les objectifs de préservation des espaces naturels et forestiers. Mme Delanoë émet un avis très défavorable concernant le projet de requalification de la parcelle ZL35 en zone constructible ; la parcelle est un vivier pour la biodiversité et joue un rôle important dans la retenue des eaux pluviales. ; ce projet alimente des inquiétudes concernant l'avenir du quartier ; suite à l'abattage des arbres de la parcelle, le ruissellement ne va-t-il pas inonder les parcelles construites au-dessous ? Elle demande donc un drainage des eaux de ruissellement et d'éventuelles eaux usées. Mme Arnback et M. Arsoneau, propriétaires ZL281, s'opposent au changement de zonage de la parcelle voisine ZL35, précédemment en zone naturelle et qui devait le rester d'après le maire. M. Guichard demande pourquoi la parcelle ZL 35 qui était inconstructible en 2020/2021 car située dans un vaste espace naturel boisé n'est plus aujourd'hui classée en zone naturelle protégée. M. et Mme Bozon, propriétaires de la parcelle cadastrée ZL 35 chemin des Serres, soulignent que la nouvelle classification UR sur la partie basse de la parcelle, zone représentant moins de 20% de la surface totale de cette unité foncière (8 820 m²), leur paraît totalement cohérente avec ce qui existe tout autour ; en effet, dans l'alignement de plus de 300 mètres de cette partie du chemin des Serres, leur parcelle reste la seule non construite.

Observation n°86 : A Montoisson , Mme Arnbak s'oppose au nouveau tracé du sentier sur les parcelles ZL35 et ZL281 dans son tracé proposé, qui va passer trop près de son habitation, nécessiter l'abattage de 39 chênes, la pose de clôtures, avec un impact sur le paysage, la perte de la tranquillité et un coût pour la collectivité ; elle souhaite de voir préserver des arbres à proximité du sentier qui longe la parcelle ZL 35 ; ce sentier de randonnée pourrait être déplacé en bordure de la parcelle afin de permettre la construction d'une maison au bas de la parcelle qui dans le PLUi devient constructible. Un intervenant anonyme déplore le déplacement d'un chemin demandé par la commune et la transformation d'une zone verte en zone constructible. M. et Mme Bozon, propriétaires de la parcelle cadastrée ZL 35 chemin des Serres, acceptent, en limite de parcelle et sur une largeur maximale de 1m20, la conservation d'un sentier naturel piétonnier inclus au PLUi permettant uniquement la circulation des promeneurs et randonneurs pédestres et qui contribuera également au libre passage de la faune du coteau de Jupe. Mme Malfay Marie-Odile estime que l'on peut déplacer le chemin piétonnier des Serres qui longe la parcelle ZL 35 alors qu'il existe un autre chemin un peu plus loin. Le maire demande que le chemin doux tracé au milieu de la parcelle ZL 35 soit décalé sur la limite ouest de la parcelle.

Observation n°87 : A Montoisson, M. Bérard s'interroge sur le déclassement du quartier les Bois - Serre-Méan en zone N, alors que les 2 quartiers classés auparavant NB ont été classés en UR. Ces 2 autres quartiers ne sont pas raccordés à la STEP, leur ravinement détruira les voiries et inondera les parties basses, la densification engendrera des difficultés de circulation, la nouvelle population sera loin des services du village, le prix des maisons deviendra exorbitant.

Observation n°88 : A Mornans, M. Pasquet préconise la préservation des terrains agricoles alors qu'ils seraient amputés par l'OAP, considère que l'emplacement choisi pour la zone constructible zone AUH (OAP Mairie) n'est pas satisfaisant et propose de le positionner à l'endroit qu'avait proposé la précédente mairie en créant un micro-hameau répondant beaucoup mieux à toutes les exigences en matière d'implantation d'habitation. M. et Mme Athénol constatent qu'il existe beaucoup d'anciens bâtiments agricoles qui pourraient être rénovés en habitation, ce qui serait une alternative à l'ouverture à l'urbanisation des terrains de l'OAP ; ils considèrent que le site retenu est soumis aux risques de gonflements d'argiles et de glissements de terrains, ce qui le rend impropre à la construction ; ils insistent sur la nécessité de préserver les terres agricoles ; aussi, la zone AUH est mal placée ; lors d'un mandat précédent, il était envisagé la construction de logement vers le cimetière, sur un terrain communal qui n'est pas impacté par les risques. M. Chastel trouve aberrant le choix du site de l'OAP du fait des risques de glissement de terrain et de gonflement d'argiles, alors que la commune est propriétaire de terrains vers le cimetière mieux adaptés à la construction ; l'alternative, à proximité de la zone UC, serait au nord de celle-ci, plutôt qu'à l'est. Mme Pasquet, ancienne maire de Mornans, demande la création d'un STECAL sur les terrains communaux près du cimetière au lieu de l'OAP près de la mairie. M. le maire indique que la commune est propriétaire de terrains vers le cimetière, qui avaient été envisagés comme pouvant recevoir des habitations ; toutefois, les obligations de prévention d'incendie sont trop contraignantes et ne permettent pas la réalisation de ce projet.

Observation n°89 : A Plan-de-Baix, M. Cotton, maire, constate que les STEP (La Blache et Le Village – Rachant) ne sont pas repérées sur le plan.

Observation n°90 : A Plan-de-Baix, M. Cotton, maire, observe que les parcelles constructibles au nord de UC, retirées par la commune dans son PLU et remise dans le PLUi, sont à classer en A. Il observe en outre que les parcelles constructibles au sud de UC ont été retirées par la CCVD alors qu'étudié dans le document « Proposition de sites en discontinuité » de la CCVD du 21/5/2024.

Observation n°91 : A Plan-de-Baix, M. Sarayotis exploitant agricole (et 2ème adjoint) confirme sa demande de classement en zone agricole des terrains classés en zone N autour de son exploitation.

Observation n°92 : A Saoû, M. Combe souhaite construire un garage de 25 m² sur sa parcelle G 318 (entrée rue des Auches) pour y garer son véhicule plutôt que dans son champ.

Observation n°93 : A Saoû, Mme Marielle Vincent demande que ses parcelles E 82 et E 83 (Serre Sarry) occupées par une bergerie et des pâturages soient reclassées en zone A (au lieu de zone As dans le projet de PLUi et zone Af dans le PLU en vigueur). Elle cite l'exemple de deux autres exploitations qui sont classées en zone A au milieu de la zone As.

Observation n°94 : A Soyans, M. Raillon demande à pouvoir implanter des bungalows sur sa parcelle AM 188, siège de son activité agricole, pour développer une activité d'agritourisme, y compris dans la partie boisée de la parcelle qui est classée en zone N dans le projet de PLUi. Il demande en outre à pouvoir créer deux gîtes dans les granges du bâtiment principal qui comprend déjà deux habitations.

Observation n°95 : A Soyans, M. Raphaël Amaudry, exploitant agricole 400 chemin des Marais, dénonce la situation inextricable qui ne lui permet pas de construire les nouveaux bâtiments agricoles dont l'exploitation a besoin. En effet, ses bâtiments et terrains se trouvent soit en zone Ap, soit en zone humide avec interdiction de construire à moins de 20 mètres des fossés temporairement en eau. Il déplore que le dossier de PLUi ne comporte aucune justification précise de cette zone humide ou de cette zone Ap et demande leur suppression. M. Luc Amaudry (400 chemin des Marais) demande la suppression de la zone humide sur ses terres qui l'empêche d'agrandir son élevage de brebis.

Observation n°96 : A Soyans, M. Raphaël Amaudry estime que le zonage Ap appliqué à Soyans est incompréhensible ; la zone Ap autour de sa ferme (quartier des Marais) n'est justifiée par aucune raison écologique ou paysagère, elle est éloignée des axes de vue ; par contre, les parcelles agricoles très visibles sur les pentes de la forêt de Saoû ne sont pas en zone Ap ; la parcelle A448 située en contrebas de la route et peu visible est en zone Ap alors que les parcelles particulièrement visibles de l'autre côté de la route ne sont pas Ap ; il constate que des terres ayant la même situation sont classées Ap à Soyans et A de l'autre côté de la limite communale avec Francillon et Saoû ; il constate que le zonage Ap sur la parcelle AC13 s'arrête juste après un hangar agricole de façon inexplicable ; il demande que les bâtiments de stockage agricole sur les parcelles AB 47 et 63 soient classés en zone A non protégée pour pouvoir évoluer ; il ne peut comprendre pourquoi toute bande de terres au sud-est de Talon est classée Ap au milieu de la zone A. M. Delhomme estime que la zone Ap au nord du hameau de Talon n'est pas justifiée. Il n'est pas justifié par un motif paysager car il ne garantit aucune protection aux éléments paysagers remarquables de Talon et des ruines du château ; il ne correspond pas aux périmètres Natura 2000 et ZNIEFF ; il ne correspond pas à une protection pour un motif écologique, la zone humide ne lui paraissant correspondre à aucune réalité.

Observation n°97 : A Soyans, un intervenant anonyme conteste une zone A sans protection particulière au niveau de la ravine de Belhac. Il propose de la classer en zone Ap comme les parcelles environnantes.

Observation n°98 : A Suze, Mme Driay, maire, demande de mettre en cohérence le zonage N au lieu de Np en limite de Beaufort et Montclar (nord-est de la commune).

Observation n°99 : A Suze, Mmes Driay, maire, et Fourquin, adjointe, demandent de supprimer l'EBC au sud du village.

Zonage : demandes de reclassement en zone urbaine

Observation n°100 : A Alex, M. Boni (10 chemin du Rif) confirme la demande déjà formulée en 2024 que la parcelle ZS108 en zone A sur laquelle il habite devienne constructible sur 4000 m², aucun agriculteur n'étant intéressé pour cultiver cette surface.

Observation n°101 : A Alex, M. et Mme Ronat demandent que leur parcelle ZS 105 de 2500 m², dont l'exploitation n'intéresse aucun agriculteur et qui sera entourée d'habitations après construction de l'OAP Rif, soit classée en zone constructible, le cas échéant en agrandissant la zone AUH (OAP Rif).

Observation n°102 : A Alex, Mme Teyssot demande à nouveau que sa parcelle ZV 126 (1000 m²) qui est contiguë à la zone UR au sud et desservie par les réseaux à proximité soit constructible. Elle fait valoir que cette parcelle classée en zone A est déconnectée des terres agricoles du fait des deux maisons construites au nord et à l'est sur deux parcelles voisines également classées en zone A et à l'ouest par une voie d'accès. La parcelle est donc inexploitable par un agriculteur.

Observation n°103 : A Alex, M. et Mme Manchon demandent que, conformément à plusieurs décisions de justice intervenues entre 2018 et 2023 à ce sujet, leur parcelle ZE 187 soit classée en zone constructible au moins pour construire un logement dans la continuité des 6 maisons récentes existantes au bas de la montée du Fournas.

Observation n°104 : A Beaufort-sur-Gervanne, M. Moulin demande que son terrain OA630 soit classé à nouveau comme précédemment en zone urbaine et non en zone agricole.

Observation n°105 : A Beaufort-sur-Gervanne, M. Gory demande que la parcelle OA614 soit maintenue en zone constructible, comme cela était le cas auparavant

Observation n°106 : A Beaufort-sur-Gervanne, M. Cornillon demande que les parcelles OD 612 et 613 soit classées en zone urbaines, comme cela était le cas auparavant.

Observation n°107 : A Chabrillan, M. Philippe ANDRE demande le classement en zone constructible de sa parcelle ZC 21 actuellement en zone agricole à proximité du village (réseaux OK)

Observation n°108 : A Cliousclat, l'indivision Mourier demande, au quartier de la Combe Blacha, la requalification de 2 parcelles classées en zone agricole par le projet de PLUi : la parcelle ZB82 de 0,68 ha Les Blaches et la parcelle ZB331 de 1,37 ha Les Bas des Vincentes qui sont à proximité immédiate des zones urbanisées et dont l'exploitation agricole va cesser.

Observation n°109 : A Divajeu, Mme Sibourg demande que sa parcelle C753 de 3934 m² au quartier Fauvert en zone A au futur PLUi soit classée en zone constructible. Cette parcelle en friche est à proximité immédiate de la zone UR du centre du village, n'a plu de caractère agricole, possède un bâti pouvant être réhabilité.

Observation n°110 : A Divajeu, M. Permingeat Fabien souhaite le classement de ses parcelles OA 862 et 1371 en zone constructible. Elles se situent dans le prolongement de l'OAP Les Pignes.

Observation n°111 : A Eurre, M. et Mme Audras demande que la parcelle ZK 260 classée par le projet de PLUi en zone agricole mais qui était classée avant 2018 en zone AU d'urbanisation future redevienne constructible. Ils considèrent en effet que cette parcelle est une dent creuse entourée de maisons existantes, trois d'entre elles ayant été construites au cours des deux dernières années bien que situées en zone agricole. Ils font valoir le préjudice financier résultant du déclassement de cette parcelle et de trois autres qui étaient dans la même situation. Ils demandent que la réalité du terrain soit prise en compte.

Observation n°112 : A Eurre, M. et Mme Chegerian demandent que leurs parcelles ZK 529 et 530 soient reclassées en zone U, comme elles l'étaient antérieurement.

Observation n°113 : A Eurre, M. Breyton, exploitant agricole, demande que sa parcelle YH11 soit constructible de façon à pouvoir, sans création de nouvelle emprise au sol, réhabiliter une magnanerie et une bergerie du XVIII^e siècle en galets de la Drôme et en pisé, et un hangar de 1945 à ossature béton adossé aux autres bâtiments. Il y prévoit l'aménagement d'un atelier de conditionnement et d'un espace de stockage sec pour les productions de la ferme et l'installation d'une centrale photovoltaïque en autoconsommation sur les toitures rénovées.

Observation n°114 : A Francillon-sur-Roubion, Mme Eynaud propriétaire de la parcelle A 785 a le projet depuis plusieurs années de construire une maison bioclimatique sur cette parcelle. Elle a obtenu déjà 2 CU mais désaccord avec l'emplacement de la maison sur la parcelle. Maintenant la parcelle est classée en zone A

Observation n°115 : A Gigors-et-Lozeron, M. Tudela, propriétaire, 1524 route de Beaufort-sur-Gervanne, souhaite construire un garage. Il demande le changement de la zone A en zone urbaine pour sa parcelle

Observation n°116 : A Grâne, M. Boujon et sa fille demandent que les parcelles ZL 174, 175 et 177, situées chemin du Grivier/chemin de Combemaure et en continuité avec d'autres habitations du village, soient constructibles pour y loger des membres de leur famille qui pourraient en outre y aménager un cabinet d'infirmière et un local d'ambulancière.

Observation n°117 : A Grâne, M. et Mme Palayer (1595 chemin de Malaire) demandent que leurs parcelles ZL 224 et 200, qui sont en friche et qu'ils considèrent comme des dents creuses au milieu de l'urbanisation, soient constructibles

Observation n°118 : A Grâne, M. Lapostolle demande que sa parcelle ZL112, autrefois en zone urbaine mais classée en zone N, soit à nouveau classée en zone UR comme les parcelles qui l'entourent afin d'y réaliser une division parcellaire.

Observation n°119 : A Grâne, Mme Gueru demande que la parcelle AK0276 qui se situe à côté de son habitation soit classée en zone urbaine comme son habitation et non en N.

Observation n°120 : A Grâne, Mme Bastian demande de reclassement de la parcelle AK0278 de zone N à zone UC, au moins la partie la plus proche des habitations.

Observation n°121 : Au Poët-Célar, Mme Véronique Leteneur demande que sa parcelle B555, qui ne présente aucune caractéristique agricole et qui est contiguë à des parcelles bâties, ne soit pas déclassée en zone agricole mais demeure, comme dans le PLU en vigueur, en zone urbaine UB. Elle ne comprend pas la logique qui a conduit à retirer sa parcelle de la zone constructible alors que d'autres parcelles plus à l'est route de Dieulefit sont maintenues en zone urbaine UR, y compris des parcelles non bâties B 99 et B 107. Elle ne comprend pas non plus que la maison située sur la parcelle B 61, proche de la sienne, ne figure pas sur le plan de zonage du PLUi.

Observation n°122 : Au Poët-Célar, M. et Mme Frédéric Leteneur, 141 route de Dieulefit, demeurent sur la parcelle B554 classée zone UB dans le PLU actuel qui passerait en zone N au PLUi. Cette parcelle est en continuité directe du village en zone résidentielle et son intégration en zone N n'a aucune justification.

Observation n°123 : A Livron-sur-Drôme, M. et Mme De Fabritus demandent la révision du zonage de la parcelle YL 209 (avant YL 150) pour prendre en compte les nouvelles modélisations des zones inondables déjà prises en compte dans le Porter à connaissance

Observation n°124 : A Livron-sur-Drôme, Mme Laffont demande que sa parcelle ZO 0026 classée en zone agricole dans le projet, soit classée en zone urbaine, comme les parcelles la jouxtant au sud et à l'est

Observation n°125 : A Livron-sur-Drôme, M. Tran To demande que le hameau des Julliens, classé en AH dans le PLU actuel, et A dans le projet, soit classé en UH, comme les autres hameaux (Fontgrand, Massons). Il demande aussi de revoir l'écriture du règlement en UH sur les points soulevés (changements de destinations, clôtures) dans le dossier qu'il a déposé.

Observation n°126 : A Livron-sur-Drôme, M. Fraisse se déclare d'accord pour la cession de ses terrains permettant la réalisation du bassin de rétention (ER liv19) et l'élargissement/régularisation du chemin Van Gogh (ER liv8 et 11), et demande que ses autres terrains, rue Van Gogh, BC 90, BC 503 et BC 601, classés N dans le projet, puissent être classés en zone urbaine, comme cela est le cas pour toutes les parcelles déjà construites autour. Il considère qu'il s'agit-là de dents creuses au sein d'une zone pavillonnaire et qu'il y a beaucoup de demandes.

Observation n°127 : A Livron-sur-Drôme, Mme Jaillet demande que sa parcelle YBN202 soit classée en zone constructible, car c'est constructible à proximité et le terrain (3000 m²) n'intéresse pas l'agriculture.

Observation n°128 : A Livron-sur-Drôme, Mme Laville Verena demande que les parcelles AZ 427 et AZ 151, classées en N au projet, puisse devenir constructibles. Les parcelles voisines sont construites et ces

parcelles disposent de tous les réseaux. Elle a le projet de construction d'un logement pour ces enfants qui pourraient ainsi rester à Livron

Observation n°129 : A Livron-sur-Drôme, Mmes Chanas et Keyser demandent de réétudier le classement des parcelles BC 354, 52 et 123 qui étaient constructibles par le passé. La villa de la parcelle B123 perd de la valeur puisqu'elle ne peut plus être agrandie en zone N.

Observation n°130 : A Livron-sur-Drôme, Mme Pasetti Chanegue demande que son terrain ZP88, classé en N au projet de PLUi, soit classé en zone constructible et conteste le classement en zone inondable car elle n'y a eu aucune inondation depuis 10 ans, ni sur la parcelle ZP89 depuis 20 ans.

Observation n°131 : A Loriol-sur-Drôme, Mme Sanchez demande que la petite parcelle ZM 526 actuellement constructible le demeure. Cette parcelle forme avec la parcelle ZM 88 (classée en zone UR8 dans le projet de PLUi) un tènement indissociable de 2500 m², surface minimale obligatoire pour pouvoir construire une maison en 1986.

Observation n°132 : A Loriol-sur-Drôme, M. Battesti demande l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle ZX808. Il constate que l'altitude de la parcelle est supérieure de 2 à 3 m à l'altitude de la zone industrielle de Champgrand, ce qui réduit le risque d'inondation et devrait conduire à revoir le classement en zone d'aléa R3. Il note que l'OAP de Champgrand dit que qu'il n'y a aucun enjeu paysager ou patrimonial et en conclut que la parcelle ZX808 qui la jouxte ne présente pas de caractéristiques paysagères susceptibles de justifier son classement en zone Ap, qui doit donc être revu. Il fait valoir que l'urbanisation de cette parcelle de 4 ha, qui constitue une dent creuse et qui bénéficie d'une desserte exceptionnelle et de l'accès aux réseaux, permettrait une densification de la ville plutôt que son étalement. Il rappelle le contexte de manque de foncier de grandes dimensions avec un éco-système adapté à l'implantation en Drôme de moyennes et grandes entreprises.

Observation n°133 : A Loriol-sur-Drôme, M. Vacher demande que sa parcelle ZE13 au quartier du Claud en limite de zone U soit classée constructible

Observation n°134 : A Loriol-sur-Drôme, l'indivision Silvestre demande que la parcelle ZL 190 (chemin de Puy-Petit) de 3000 m² en limite de zone urbaine, qui est classée en zone A sans avoir été cultivée depuis plus de 50 ans, devienne constructible.

Observation n°135 : A Loriol-sur-Drôme, M. Deroire demande que la parcelle 272 soit classée constructible. Elle apparaît comme une dent creuse. Elle est classée agricole mais n'a jamais été cultivée.

Observation n°136 : A Loriol-sur-Drôme, M. Rochet demande que la parcelle ZM 437 (192 avenue de la République), qui a été constructible par le passé, le redevienne pour qu'il puisse envisager une division parcellaire permettant la création de logements.

Observation n°137 : A Loriol-sur-Drôme, M. Soubeyrand demande que sa parcelle ZE 171 (en limite du Domaine équestre des Pentes), qui est dans une situation identique aux parcelles voisines ZE 172, ZE 173 et ZE 174, soit intégrée à la zone UR comme les trois autres.

Observation n°138 : A Loriol-sur-Drôme, M. Machissot demande que sa parcelle n°12 à l'est de la voie ferrée au nord du bourg, proche de maisons existantes, soit constructible pour y bâtir une maison familiale

Observation n°139 : A Loriol-sur-Drôme, M. Plantier demande que la parcelle ZX703 de 111 m² soit reclassée en zone urbaine comme précédemment. Il s'agit d'un terrain sans aucun intérêt pour l'agriculture.

Observation n°140 : A Loriol-sur-Drôme, MM. Perrier frères demandent que leurs parcelles ZK11 et ZK12 (11 700 m²) en face desquelles a été construit récemment le lotissement des Maisons d'Armel, soient constructibles. Les parcelles ne sont pas cultivées mais entretenues. Les réseaux sont à proximité.

Observation n°141 : A Montclar-sur-Gervanne, Mme Stopin demande que la partie nord de la parcelle AD 189 soit classée en zone urbaine et non en zone agricole, pour y construire une habitation de 80 m² dans la continuité des maisons implantées.

Observation n°142 : A Montoisson, M. et Mme Mazot, propriétaires de la parcelle ZP 295, souhaitent que cette parcelle qui constitue une dent creuse classée en ZA devienne constructible pour logements ou aménagement.

Observation n°143 : A Montoisson, M. et Mme Alain Thibaud souhaitent que leur parcelle ZL 50 actuellement zone agricole soit classée en zone constructible car dans le prolongement immédiat de la zone constructible (réseaux OK)

Observation n°144 : A Montoisson, Mme Da Cruz demande que sa parcelle ZL286 (quartier de Jupe, chemin des Serres) soit constructible comme le reste du quartier qui est en zone urbanisée et où il y a déjà de nombreuses maisons. 4 terrains à proximité viennent de passer constructibles suite à un jugement. La parcelle est apte à recevoir un système d'assainissement individuel.

Observation n°145 : A Plan-de-Baix, M. Giraud demande le classement en zone U des parcelles C112, 114 et 106 afin de permettre le logement d'un agriculteur qui pourrait exploiter des terres dont il est propriétaire avec sa sœur.

Observation n°146 : A Saoû, M. Walker demande que sa parcelle G 1178, limitrophe de la zone artisanale des Foulons et qui n'a plus d'activité agricole bien que classée en zone agricole, soit constructible pour y implanter son logement.

Observation n°147 : A Soyans, M. Raphaël Amaudry constate que la présence de 4 logements a suffi pour créer une zone UH dans le sud de la commune (Les Hoirs). Il demande en conséquence la création d'une zone UH pour les 5 logements de sa famille sur les parcelles AB 136, 125, et 134.

Observation n°148 : A Soyans, M. Raphaël Amaudry demande l'extension de la zone urbaine sur la parcelle AL 602 au nord de la mairie.

Observation n°149 : A Soyans, M. et Mme Flechet demandent que leur parcelle AL98, qui est en limite de zone UC, devienne constructible.

Observation n°150 : A Suze, M. et Mme Marguet souhaitent avoir l'autorisation de construire un petit bâtiment de stockage à proximité de leur maison sur une partie (100 m²) de la parcelle ZC 26 classée en zone A et N.

Observation n°151 : A Montclar-sur-Gervanne, Mme Stopin demande qu'au sein de sa parcelle AD430, la partie classée en zone urbaine soit étendue de 20 m vers le sud pour pouvoir étendre la maison et construire une annexe (garage, atelier) dans le jardin (photos fournies).

Observation n°152 : A Vaunaveys-la-Rochette, M. Stéphane Baude demande à ce que les parcelles B 144 et B 145 actuellement en zone agricole soient classées constructibles.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Observation n°153 : A Alex, M. et Mme Bravais expriment leur étonnement à la lecture du projet de PLUI qui prévoit l'OAP Route de Crest sur un terrain familial sans aucune concertation préalable. Ce terrain ne sera pas vendu du vivant des parents. Ils sont opposés à cette OAP qui les priverait de la liberté de construire pour leurs propres besoins ou de vendre sans contrainte d'aménagement. Ils font valoir aussi la perte de valeur de la maison familiale voisine qui résulterait de l'OAP. De plus ils considèrent que ce projet est contraire à l'objectif du PADD de limiter l'étalement urbain en privilégiant les dents creuses du centre bourg, qu'il est également contraire à l'objectif du PADD de préserver les ressources naturelles et anticiper leur dégradation. Ils contestent l'objectif de l'OAP de créer une nouvelle centralité d'Alex. Mmes Bellard se plaignent de n'avoir jamais été informées du projet de construction de logements et/ou d'un supermarché dans leur jardin (parcelles ZO 105 à 108). Elles sont opposées à un tel projet immobilier sous leurs fenêtres et qu'elles ne sont pas vendeur. M. Giraud (Coopérative U) demande une modification de la partie ouest de l'OAP Route de Crest pour pouvoir y implanter, à la place de l'épicerie du village, un commerce de proximité de 250 m² de surface de vente, 15 places de parking et des services annexes ; les modifications de l'OAP consistent à transférer à l'est du secteur les 5 logements R+2 prévus, définir un lot spécifique pour le commerce (stationnement côté rue, bâtiment à l'arrière), renforcer le linéaire végétal en limite séparative et maintenir les accès et leur fonctionnement à l'échelle du secteur.

Observation n°154 : A Alex, M. Amira, riverain de la future OAP Rif, est en désaccord avec les dispositions de l'OAP qui prévoient des bâtiments R+2 en face de sa maison alors que ces bâtiments pourraient être implantés ailleurs dans le périmètre de l'OAP, qui prévoient un point d'apport de déchets ménagers également devant sa maison alors qu'une implantation en entrée de lotissement permettrait d'éviter le bruit des camions, et qui risque d'accroître le problème de sécurité pour les piétons rue des Girolles. Pour les mêmes raisons, M. Gérard, habitant l'impasse des Lactaires, se déclare inquiet des orientations d'aménagement prévues par l'OAP du Rif en face de sa maison. MM. Mellal (8 rue des Girolles) et M. Boni sont défavorables à l'OAP Rif qui prévoit des bâtiments R+2 ou R+1 juste en face de maisons individuelles. M. Deyres est opposé au projet d'OAP Rif qui prévoit des immeubles R+2, compte tenu des incivilités que va générer la concentration de personnes dans cette zone et la desserte routière inadaptée. M. Courtial est désagréablement surpris par la densification du lotissement prévu (OAP Rif), qui supprimera les vis-à-vis avec les autres logements et augmentera la circulation.

Observation n°155 : A Beaufort-sur-Gervanne, M. Jay demande pourquoi les OAP ne sont pas plus explicites et pourquoi les propriétaires concernés n'ont pas les informations sur les projets de la commune

Observation n°156 : A Beaufort-sur-Gervanne, la famille Buffardel, propriétaire des terrains et initiatrice du projet d'écoquartier du Gour de Lu, a déposé une contribution pour présenter et soutenir l'OAP considérée. M. Chenal et Mme Buffardel viennent confirmer tout l'intérêt qu'il y a à faire aboutir le projet d'écoquartier du Gour de Lu, d'une vingtaine de logement, élaboré de manière participative avec les futurs occupants, et en lien avec la CCVD, la mairie, les services de l'État. M. Mathieu demande pourquoi le projet du Gour de Lu est toujours en attente et si le PLUI permettra de le faire aboutir. M. Jay confirme l'intérêt qu'il y a de maintenir l'OAP de l'écoquartier du Gour de Lu, du fait de principes d'aménagement très clairs, de l'investissement des propriétaires, du fait qu'il s'agit d'une dent creuse, de l'intérêt de futurs acquéreurs et du soutien de la municipalité. Mme Josiane AUSSEL souhaite acheter un appartement dans l'Ecoquartier (OAP Ecoquartier du Gour de Lu) de Beaufort sur Gervanne ; elle souhaite que ce projet, de qualité environnementale certaine, puisse se concrétiser rapidement. Mme Riondel donne un avis favorable à l'OAP du Gour de Lu.

Observation n°157 : A Beaufort-sur-Gervanne, vincent.martin, propriétaire de la parcelle A707 qui est englobée dans l'OAP Route du Vercors, indique sa volonté de réaménager son terrain avec un projet privé. Il signale un souci d'évacuation des eaux pluviales et usées, et le fait que l'implantation des logements le long de la départementale ne paraît pas compatible avec le profil du terrain. M. Brun s'oppose à l'OAP Route du Vercors, qui nuira à sa qualité de vie, à la valeur de son bien, et créera des

nuisances pour les riverains, tout en dénaturant le quartier ; il indique que ni lui, ni ses voisins n'ont été associés à la réflexion à ce sujet. Mme Mathieu (ancienne maire de la commune) est contre l'OAP route du Vercors qui va altérer la valeur des maisons qui la bordent, qui méconnaît les lieux avec des aménagements inadaptés, avec un parking, alors qu'il y en avait un prévu à l'entrée du village, et pour laquelle il y a des incertitudes sur l'alimentation en eau et l'assainissement ; les deux autres OAP sont suffisantes pour le village ; elle en demande le retrait comme Mme Keelly, riveraine de l'OAP. Un intervenant anonyme observe que l'OAP Route du Vercors, qui prévoit de créer 8 logements pour renforcer la densité du bourg, est loin des attentes des riverains qui souhaitent des constructions ne dénaturant pas ce quartier, en préservant le voisinage et la qualité de vie de chacun, sans chemins traversants et espaces publics, et également sans impact sur la valeur de leurs propriétés.

Observation n°158 : A Clionsclat, un groupe de commerçants, restaurateurs et acteurs économiques du village se plaint du manque de concertation sur le projet de PLUi, demande de rendre lisible le plan de zonage (les mentions 1AUE et cli5 sont illisibles), demande pourquoi il n'y a pas d'OAP pour la zone 1AUE, demande quelle est la raison du reclassement de la parcelle ZN82 en zone N (au lieu de zone d'équipements) et si ce classement permettra de maintenir l'usage actuel de stationnement y compris de camping-cars, constate que les OAP Orée du bois et Brian ainsi que l'hypothèse de la construction d'une école sur la zone 1AUE/cli5 réduisent considérablement la capacité d'accueil des visiteurs du village et demande de préciser comment les besoins de stationnement pour les visiteurs (au moins 150 véhicules) et les résidents. M. Schaeffer, restaurateur, demande que les aménagements prévus à l'est du village tiennent bien compte des besoins de stationnement. M. Dalmasso, conseiller municipal et restaurateur, est favorable aux aménagements prévus à l'est du village sous réserve que les capacités de stationnement correspondent aux besoins des visiteurs, des clients des commerces et services, de la future école. M. et Mme Gontard pensent que l'extension de l'urbanisation au village est plutôt cohérente mais ils demandent qu'il soit bien tenu compte des besoins en parking pour les habitants et pour les commerces et services ; ils s'interrogent sur le besoin d'une nouvelle école. Ils regrettent qu'il n'y ait pas eu de réunion publique.

Observation n°159 : A Clionsclat, M. Ramadier, gérant de la SCIC La fabrique de poteries de Clionsclat, demande que les OAP Orée du bois et Brian soient modifiées pour mentionner que, contrairement à ce qui est écrit, il existe une nuisance correspondant aux fumées du four à bois qui fait l'objet d'un projet de remise en fonctionnement et des autres systèmes d'extraction des émanations lors des cuissons. Il rappelle que l'implantation de la Fabrique a été pensée en 1900 en fonction des vents dominants pour éviter d'envoyer des fumées vers la partie habitée du village.

Observation n°160 : A Divajeu, Mme Goy confirme son projet OAP Les Pignes qui figure dans le projet de PLUi.

Observation n°161 : A Eygluy-Escoulin, M. Dufour demande des précisions sur l'OAP Col de Véaut, étant propriétaire d'un logement au nord du tènement. Il demande que l'implantation des bâtiments se fasse le plus bas possible sur le terrain et que les constructions se fassent sur un seul niveau et non R+1. Il déplore le manque de concertation sur ce projet.

Observation n°162 : A Francillon-sur-Roubion, un intervenant anonyme conteste la mise en place d'une zone à urbaniser à proximité du vieux village (OAP rue de l'Eglise)

Observation n°163 : A Gigors-et-Lozeron, M. Juveneton constate que la zone AUH OAP hameau de Lozeron inclut la terrasse de sa maison et la serre de jardin, ce qui réduit la surface réelle disponible pour la construction de 3 logements. Il propose que les jardins prévus par l'OAP soient reportés sur la partie non constructible de la parcelle 82.

Observation n°164 : Au Poët-Célar, M. Perret conteste l'avis défavorable que la CDNPS a émis sur la zone d'habitation au lieu-dit de la Rusticotte. Il rappelle qu'en application du PLU communal en vigueur (OAP), il a commencé les opérations préparatoires à l'aménagement du terrain en vue d'y construire des logements. Il conteste que les surfaces concernées soient en discontinuité du bourg (elles jouxtent le château, une maison et le parking du château). Il constate que le seul élément de discontinuité est une partie de parcelle retirée du périmètre de l'OAP du PLU en vigueur pour préserver un cône de vue sur la forêt de Saoû et que cette petite zone pourrait rester dans le périmètre l'OAP avec une disposition permettant de la garder dans son état naturel. M. Bouchet, maire du Poët-Célar, conteste le refus de classement en zone constructible d'une parcelle à proximité du village au motif que cela nuirait à la forêt de Saoû (OAP La Rusticotte).

Observation n°165 : Au Poët-Célar, M. Cordeil, qui est riverain d'une voie communale étroite et bordée par des murets menant au quartier de l'OAP Sud du bourg, s'inquiète des détériorations qui pourraient affecter ce chemin suite au passage d'engins et gros véhicules dans le cadre du chantier de construction dans le périmètre de l'OAP Sud du Bourg.

Observation n°166 : A Livron-sur-Drôme, M. Renaud, président, et M. Autajon, chargé des relations publiques de la société GPA, se déclarent satisfaits des observations apportées par la commune concernant le zonage au sein de l'OAP GPA et demandent que le PLU les prennent en compte.

Observation n°167 : A Livron-sur-Drôme, M. Lanore souhaite connaître le détail du projet OAP Drôme fruit en tant que voisin. Il se dit vigilant quant au respect de la liaison douce qui ne devra pas devenir une voie ouverte aux véhicules à moteur

Observation n°168 : A Loriol-sur-Drôme, M. Paul Barbier (Conseil et Construction EURL) demande une modification de l'OAP Chemin du Colombier ; il souhaite que la voie primaire à créer au milieu du tènement soit déplacée en limite sud ; l'argument opposé par la commune selon lequel la position de cette voie est dictée par un problème d'écoulement d'eaux pluviales ne lui paraît pas fondé compte tenu de sa connaissance du terrain et de l'étude qu'il a réalisée (dossier remis). M. Gonnot, propriétaire des parcelles situées au nord de la parcelle OI561, est défavorable à l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle (zone AUH, OAP chemin du Colombier) pour la préservation de la colline ; il craint qu'en dépit des servitudes notariées existantes, le réseau souterrain d'eau de source soit endommagé et la haie de 1991 en limite de propriété soit abattue.

Observation n°169 : A Loriol-sur-Drôme, M. Nujaym relève 2 incohérences dans l'OAP Buffon : elle prévoit la construction de 30 logements avec une densité de 10 logements à l'hectare sur une parcelle de 1,2 ha et une voie communale qui traverse la parcelle et dessert d'autres maisons. M. Duperray demande, pour l'OAP Buffon, quelles seront les modalités de réalisation de l'élargissement de la rue Buffon nécessaire pour desservir les nouvelles constructions en plus de celles qui existent déjà. Mme Six, voisine du site de l'OAP Buffon, demande que soit imposée dans cette OAP l'infiltration des eaux pluviales et interdit la création de murs de clôture empêchant l'écoulement des eaux ; elle demande en outre que la densité soit bien fixée à 10 logements à l'hectare.

Observation n°170 : A Montclar-sur-Gervanne, Mme Vasseur, adjointe au Maire, insiste sur le grand intérêt à maintenir l'OAP Paillasson, situé hors village, mais sur un site viabilisé il y a déjà plusieurs années par la commune et sur lequel il y a déjà plusieurs constructions.

Observation n°171 : A Montclar-sur-Gervanne, les consorts Fraud contestent le projet d'OAP Gervanne qui empiète sur la parcelle 084 leur appartenant. En outre, le projet prévoit que l'accès du terrain se fera par le terrain au sud qui appartiendrait à la commune, alors que ce chemin est situé sur la parcelle 084 leur appartenant.

Observation n°172 : A Montoisson, M. Venries (Immobilière Valrim) relève des incohérences dans le dossier d'enquête publique concernant l'OAP du Stade à Montoisson. La faible densité des logements prévue n'est pas cohérente avec la typologie des logements programmée. En partenariat avec la municipalité, il fait une contre-proposition consistant à programmer, sur la strate haute, 2 petits immeubles en R+2 comprenant 15 logements chacun et un bâtiment intermédiaire R+1 de 4 logements et, sur la strate basse, 6 villas individuelles à l'architecture compacte. Ceci porterait à 40 le nombre total de logements dans cette OAP et permettrait une optimisation du potentiel foncier et une conformité accrue avec les objectifs de sobriété foncière, de diversification de l'offre de logements et de densification raisonnée des centralités.

Observation n°173 : A Mornans, le maire constate une distorsion entre le descriptif de l'OAP Mairie contenu dans le document des OAP et le zonage sur le terrain. Il souhaite que le zonage soit bien maintenu et que les prescriptions soient revues en alignant les constructions le long du chemin sud est, pour la partie basse, et le chemin est pour le chemin est.

Observation n°174 : A Soyans, M. Delhomme estime que l'OAP Les Thuiles ne doit pas viser une densification de l'habitat à l'extrémité ouest d'un quartier urbanisé compte tenu de sa localisation sur la partie la plus haute du quartier, de la faible densité actuelle du quartier et des risques liés à la circulation sur un chemin étroit et déjà fréquenté. M. Magnet estime que la densité prévue dans l'OAP Les Thuiles à l'ouest du village est trop faible au regard des objectifs de densification des zones urbaines.

Observation n°175 : A Suze, l'Association pour la protection de l'environnement et des sites remarquables en Gervanne/Sye estime que l'OAP Les Jaux à Suze est trop ambitieuse en matière de création de logements.

Observation n°176 : A Vaunaveys-la-Rochette, Mme Anne-Lise Aussiette est très défavorable à l'OAP Montée de la Chien qui prévoit la construction de 2 maisons à l'entrée du village de Vaunaveys sur les parcelles AE227-229-231 ; elles seront situées à l'entrée du village de caractère ce qui va nuire à son unité patrimoniale (village en pierres) et gâchera la vue de Mme Aussiette notamment si elles sont en R+1. M. Boesch observe que les deux maisons prévues dans la zone AUH (OAP Montée de la Chien) créeront un préjudice pour les habitants de la maison voisine (ancienne cure) dont toute la vie extérieure se fait au sud, là où sont prévues les deux constructions. ; de plus, aucune mesure n'est prise pour l'intégration des maisons prévues côté village alors que l'on se préoccupe de l'harmonie du côté du terrain agricole en mettant une frange d'arbres. Mme Françoise Borel émet un avis défavorable au projet de construction de deux maisons en R+1 dans la parcelle AE227 ; cette parcelle située à l'orée du village est aujourd'hui un espace naturel et écologique qui contribue grandement au caractère harmonieux et médiéval du village de Vaunaveys-la-Rochette ; le chemin est apprécié par tous pour sa vue exceptionnelle ; l'ancienne cure située juste au-dessus de ce champ fait partie de ce patrimoine et sera polluée visuellement par la construction de deux maisons. M. Joubert conteste la création de l'OAP Montée de la Chien qui va défigurer l'entrée du village de caractère avec une harmonie architecturale certaine et qui consomme terres agricoles. M. Olivier Borel trouve la proposition de bâtir deux maisons sur la parcelle AE227 irresponsable pour l'avenir car il est dommageable de détruire cet endroit apprécié des habitants et des promeneurs qui contribue à la « carte postale » bucolique du village. Mme Bocquetin s'oppose à l'OAP située à l'entrée du village perché au patrimoine historique ancien très bien préservé, et qui va avoir un impact esthétique très défavorable. M. Gobbo conteste l'emplacement de l'OAP qui vient rompre une harmonie au sein du village. Un anonyme souhaite que l'harmonie du village soit respectée dans les projets de construction. Mme Pocachard est défavorable à la construction de maisons sur la parcelle AE227 qui défigureraient le village et priveraient la maison voisine existante de la vue et de l'ensoleillement surtout s'il s'agit de R+1. M. Yves Gonzalez de Quijano et M. Bonnal souhaitent que les 2 maisons qui vont se construire sur la parcelle AE227 ne soient pas en R+1, mais en rez de chaussée seulement afin d'en réduire l'impact visuel et favoriser l'unité patrimoniale en entrée du village. Un intervenant anonyme demande, pour éviter de défigurer l'architecture du village perché que l'AOP

Montée de la chien soit assortie d'une obligation pour les 2 logements de s'insérer dans l'architecture actuelle (maisons en pierre), par exemple par l'emploi obligatoire de parements pierres ou de crépis/enduits s'insérant dans le paysage.

STECAL

Observation n°177 : A Allex, Mme Chupin Vavrille, au nom d'une école privée dont les bâtiments sont sur le STECAL Aallex1, souhaite que le terme école PRIMAIRE soit rajouté dans l'objet du STECAL qui accueille des enfants en primaire et secondaire.

Observation n°178 : A Allex, l'Association l'Archipel et la SCI les Petits Ruisseaux qui exploitent et possèdent le château des Ramières à Allex situé en zone A (établissement d'enseignement privé) souhaitent, concernant le château sis sur la parcelle ZP 300, une légère modification des contours du STECAL Aallex1 pour mieux adapter les bâtiments à leurs besoins (création d'un bloc sanitaire). Elles souhaitent une modification de la sous-destination du bâtiment pour obtenir la qualification ERP5L.

Observation n°179 : A Cobonne, le Maire confirme la nécessité de maintenir la totalité de la capacité du STECAL de la STEP et de ne pas la réduire comme le suggère le préfet (DDT), même s'il serait possible d'en revoir la superficie.

Observation n°180 : A Gigors-et-Lozeron, M. Monnier rappelle que la maison d'accueil de Charousse est implantée depuis près de 30 ans et accueille régulièrement des séjours, stages et événements. Afin de répondre à un besoin d'hébergement saisonnier pour les bénévoles et contributeurs participant aux activités du lieu, l'association "Charousse Terre d'Avenir" prévoit l'installation de deux habitats réversibles sur une parcelle (AI 334) prolongeant l'aire de stationnement actuelle et attenante à la maison. Il demande donc un classement en STECAL.

Observation n°181 : A Grâne, M. et Mme Chambron et fils soutiennent le projet de STECAL Donis AGrâne4 qui suscite de fortes réserves de l'Etat. L'exploitation agricole avec agritourisme initiale est maintenant séparée en trois activités indépendantes : une exploitation agricole (élevage de porcs) qui est toujours basée sur le site et qui comprend un magasin de producteur et un camping à la ferme, une deuxième exploitation agricole (arboricole) qui n'utilise plus les bâtiments du site, et une activité touristique existant depuis de nombreuses années (salle de réception, gîte de 10 personnes, aire de camping-cars, mais plus de vente à la ferme) et qui porte le projet de démolir d'anciens hangars agricoles inutilisés et de construire à la place un gîte pour une dizaine de personnes. Le projet de développement de l'activité touristique, qui justifie le STECAL, ne compromet pas les deux exploitations agricoles dont les bâtiments sont situés à plus de 100 m, peut au contraire apporter une clientèle au magasin de producteur et ne concerne pas l'habitation existante sur place.

Observation n°182 : A Loriol-sur-Drôme, les responsables du projet relatif au château de Signol (M. Rancano, Mme Sajie, M Ciaravola) présentent un projet d'aménagement modifié dans lequel la partie sud (initialement prévue pour créer des gîtes) resterait une zone naturelle non construite, la partie nord-ouest serait occupée par une trentaine de chambres sans alignement rectiligne situées à plus de 100 mètres de l'exploitation avicole proche et la partie nord-est aménagée en parking. La surface du STECAL serait donc ainsi significativement réduite. MM. Praneuf et Chambon, propriétaires du château Signol (STECAL Aloriol1), font valoir que le projet d'aménagement a été modifié pour tenir compte des remarques de l'Etat et de la chambre d'agriculture. Les chalets, déplacés dans la partie nord, sont à une distance minimum de 100 m du poulailler existant (ce poulailler avait lui-même été construit il y a quelques années à 100 mètres du château).

Observation n°183 : A Livron-sur-Drôme, M. Ardouvin, propriétaire du Domaine Lombard, regrette que le projet de développement oenotouristique du domaine n'ait pas encore pu aboutir, alors qu'il est en

discussion depuis 2018. Il confirme son accord pour la réduction de superficie préconisée et attend avec impatience que le PLUi soit approuvé.

Observation n°184 : A Loriol-sur-Drôme, M. Battesti, dont la propriété fait l'objet du STECAL Nloriol1, s'inquiète des conséquences éventuelles de l'avis des personnes publiques associées.

Observation n°185 : A Montoisson, Mme Martinelli représentant la SCI REGAIN souhaite une modification de la zone du STECAL La Colline. La surface sera inchangée, mais légère modification pour permettre les constructions légères derrière une haie d'arbres existante (plans fournis).

Observation n°186 : A Mornans, M. et Mme Athénol sont propriétaires du terrain qui est envisagé pour la création de la STEP et constatent que l'implantation n'est pas la bonne sur le plan. Il y a urgence à réaliser cet assainissement, car actuellement, cette fonction est assurée, pour toute la partie du village, au travers de leur fosse septique privée. Le maire doit vérifier l'implantation du terrain destiné à la future station d'épuration.

Observation n°187 : A Omblèze, M. Bérenguer organise des stages d'agro-écologie. Il demande la possibilité de construire deux hébergements sur pilotis en zone N, dans 2 clairières dont il est propriétaire (parcelle OD 0441).

Observation n°188 : A Saoû, M. et Mme Viret, propriétaires de la parcelle G 1035 à Blègue sur laquelle est prévu le STECAL Nsaou1, font valoir que, contrairement à ce que prétend la Chambre d'agriculture, il n'y a pas de risque de conflit d'usage, les cultures proches étant exploitées par des agriculteurs ayant opté pour le bio et les constructions envisagées sont très modestes (2 tiny-houses de 50 m² au total). Concernant les aménagements nécessaires de défense contre les incendies de forêt, qui font l'objet d'une réserve de l'Etat, ils indiquent que les débroussaillages nécessaires ont déjà été faits autour du bâtiment existant près duquel les habitations légères seront construites. Le maire de Saoû est favorable au STECAL Nsaou1.

Observation n°189 : A Saoû, M. Nussbaum a pris acte de l'avis favorable de l'Etat sur le STECAL Nsaou3 (aire naturelle de camping de La Briance) sous réserve de prévoir une procédure UTN et demande comment faire une demande d'UTN. La description du STECAL dans le dossier doit être corrigée : l'extension du camping est de 0,2 ha (au lieu de 0,02), l'extension est inaccessible aux véhicules et il n'y aura aucune construction nouvelle. Le maire de Saoû est favorable STECAL Nsaou3.

Observation n°190 : A Saoû, le maire de Saoû est favorable STECAL Asaou2.

Changements de destination

Observation n°191 : A Allex, Mme Claitte demande que le changement de destination concernant la parcelle ZP 301 au château des Ramières ne se limite pas à régulariser son logement au 1er étage du bâtiment mais permette aussi l'utilisation du rez-de-chaussée en habitation

Observation n°192 : A Allex, l'Association l'Archipel et la SCI les Petits Ruisseaux qui exploitent et possèdent le château des Ramières à Allex situé en zone A (établissement d'enseignement privé) souhaitent, concernant la maison annexe sur les parcelles ZP292 -295 (changement de destination Château des Ramières 2), que le changement de destination tienne compte de la réalité actuelle du bâtiment (2 logements, 1 classe). Elles souhaitent construire une toilette PMR accolée au bâtiment (2 refus de PC) et demandent comment aménager afin de rendre possible cette construction indispensable (petit stecal, ou autre).

Observation n°193 : A Autichamp, Mme Cécile Pascal agricultrice a sollicité le changement de destination N°1 sur la parcelle B 5. Elle conteste l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture et du Département au motif du conflit d'usage car c'est elle qui exploite les parcelles autour.

Observation n°194 : M. Delaunay demande la suppression de tous les changements de destination car leur recensement par le PLUi est inutile et comporte le risque d'apporter confusion et complications.

Observation n°195 : A Chabrillan, M. Wets Jean-Yves a fait une demande de changement de destination n°18 pour un bâtiment agricole. Il affirme qu'il n'y a pas de risque de conflit d'usage contrairement à l'avis défavorable de la DDT et de la Chambre d'Agriculture.

Observation n°196 : A Félines-sur-Rimandoule, M. Cuer Patrick a sollicité le changement de destination n°1. La DDT a émis un avis défavorable car risque de conflit d'usage avec la parcelle agricole adjacente. M. Cuer indique que la parcelle agricole adjacente lui appartient et est exploitée par son ex-associé du GAEC et confirme qu'il n'y aura pas de conflit d'usage. Il souhaite faire de ce bâtiment sa résidence principale.

Observation n°197 : A Félines-sur-Rimandoule, après discussion avec le porteur de projet, le maire demande à ce que le changement de destination "Ancien moulin" (A263) soit retiré du PLUi.

Observation n°198 : A Gigors-et-Lozeron, Mme Karine Béranger conteste l'avis défavorable de PPA au changement de destination de la parcelle AC6 au motif d'une consommation foncière indirecte pour la desserte et le jardin du bâtiment. Une desserte communale et un accès au bâtiment existent déjà. La question du jardin ne se pose pas.

Observation n°199 : A Gigors-et-Lozeron, Mme Sandrine Béranger conteste l'avis défavorable de PPA au changement de destination sur la parcelle AC202 au motif de la cohabitation avec des activités agricoles sur le site. Elle fait valoir que les bâtiments concernés ont été des logements par le passé, et que l'objectif est de développer une activité d'agritourisme pour participer à l'équilibre économique de l'exploitation familiale.

Observation n°200 : A Grâne, Mme Samama demande quand elle pourra déposer sa demande de permis de construire pour le changement de destination sur la parcelle ZK131 qui figure au projet de PLUi.

Observation n°201 : Au Poët-Célar, M. et Mme Olivier notent que l'Etat a émis une réserve au changement de destination Péquimbert 1 sur la parcelle A560 à moins que l'habitation prévue réponde à un objectif agritouristique ou au logement de l'exploitant. Ils font en conséquence valoir que ce changement de destination constitue une régularisation du logement de l'exploitant agricole sans artificialisation supplémentaire, qu'il est nécessaire à la pérennisation d'une activité agricole et agritouristique reconnue et qu'il s'inscrit dans un projet agritouristique cohérent.

Observation n°202 : A Livron-sur-Drôme, M. Delorme propriétaire de la parcelle AW26, confirme l'intérêt du changement de destination demandé en logement, afin de préserver le bâtiment concerné.

Observation n°203 : A Loriol-sur-Drôme, M. Maxime Aurias demande que le changement de destination prévu au projet de PLUi pour un bâtiment sur la parcelle ZC446 se limite à la partie est du bâtiment (100 à 150 m² pour son logement), la majeure partie du bâtiment devant continuer à être utilisée pour les besoins de l'exploitation.

Observation n°204 : A Mirmande, M. Alain Schoebel au nom de la SARL Alizée Finance s'est vu refuser une demande de permis de construire sur la parcelle ZD247 alors que le changement de destination avait été accepté sur le PLU actuel.

Observation n°205 : A Montclar-sur-Gervanne, les consorts Fraud déplorent l'avis défavorable émis dans le dossier concernant le changement de destination n°4, parcelle 084, au motif que ce bâtiment serait trop près des terres cultivées. Ces terres sont cultivées en bio. Pourquoi y aurait-il conflit d'usage pour le changement de destination et pas pour la zone de l'OAP Gervanne ?

Observation n°206 : A Saoû, Mme Anna Vincent souhaite, dans le cadre du changement de destination Celas 2 prévu au projet de PLUi sur la parcelle E 439, pouvoir créer un logement loué à l'année dans un bâtiment de 50 m² au sol attenant à l'habitation principale et servant actuellement de garage et d'atelier. Elle fait valoir que cette parcelle n'est plus le siège d'une exploitation agricole et qu'aucun des bâtiments n'a plus d'usage agricole. La location du nouveau logement lui permettrait de contribuer au financement de l'entretien des 500 m² du patrimoine bâti conséquent de la parcelle. Elle a remis un plan de masse plus précis que celui du dossier de PLUi. Elle précise que le changement de destination Celas sur la parcelle E440 demandé par son père est devenue obsolète et qu'il n'y a plus d'exploitation agricole. Le maire de Saoû est favorable au changement de destination E439.

Observation n°207 : A Saoû, le maire est favorable au changement de destination sur la parcelle E465.

Observation n°208 : A Saoû, Mme Vernet, face aux objections de l'Etat et de la chambre d'agriculture, défend son projet de changement de destination aux Crottes (G1731 et G1912) en précisant qu'il s'agit de réhabiliter des bâtiments anciens en pierre pour créer un gîte de groupe à la ferme, aménager un espace d'accueil du public et installer un logement pour elle-même et un saisonnier. C'est la proximité avec les bâtiments d'élevage qui donne tout son sens à son projet d'agritourisme pédagogique et participatif. Elle fait valoir le soutien de son projet par le département, la CCVD et le programme Leader. Le maire de Saoû est favorable à ce changement de destination.

Observation n°209 : A Soyans, M. Deboise soutient le changement de destination prévu par le projet de PLUi qui vise à régulariser l'activité de la Grande Grange en tant que salle pour les mariages et les événements culturels qui existe depuis plusieurs dizaines d'années ; Il note que la destination "salle d'art et de spectacles" serait plus appropriée que celle de "salle culturelle" qui n'est pas une destination reconnue par la nomenclature officielle ; il conteste l'avis défavorable de la chambre d'agriculture relative au risque de conflits d'usage alors que le poulailler en cause est situé à 211 mètres du bâtiment. Par ailleurs, il demande que soit autorisé le changement de destination de la partie sud du 1er étage du bâtiment pour l'aménager en logement (l'activité événementielle ne concerne que le rez-de-chaussée), conformément à ce qui était autorisé dans le PLU de 2013 de la commune annulé en 2015. M. Magnet considère que l'activité événementielle de la Grande Grange soulève des problèmes de sécurité au niveau de la voie d'accès et du parking, surtout si cette activité doit se développer.

Observation n°210 : A Soyans, M. Magnet demande si l'activité de bar-restaurant en zone A sur sa parcelle G 133, qui est interrompue depuis 2022 mais devrait reprendre, et la construction d'une extension du bâtiment et du parking sont bien autorisés.

Observation n°211 : A Suze, Mme Driay, maire indique que le projet « Bas des Plaines » est à supprimer.

Observation n°212 : A Suze, Mme Promayon, propriétaire (représentant aussi Mme Monot, propriétaire) soutient sa demande de changement de destination Les Blancs 2 (ZC 100) qui concerne un bâtiment ayant un intérêt patrimonial, surélevé par rapport aux vignes bio et séparé par un bosquet d'arbres. Elle conteste l'avis défavorable de la chambre d'agriculture puisque le bâtiment est à 22,5 m de la vigne, soit plus de 2 fois la distance autorisée par la charte départementale d'engagement des utilisateurs agricoles de produits phytopharmaceutiques.

Observation n°213 : A Suze, M. Trouillard, propriétaire 1231 Les Thuillières, confirme sa demande de changement de destination d'un bâtiment inexploitable à côté de son logement, non pas pour créer un

nouveau logement, mais seulement pour agrandir le sien. Il a déposé une demande lors de la phase de concertation. Le refus de la maire au motif du manque d'eau sur la commune ne semble pas justifié dans la mesure où le projet ne consiste pas à créer une nouvelle habitation.

Observation n°214 : A Suze, M. Delaunay confirme l'intérêt du projet de changement de destination malgré l'avis défavorable de la DDT.

Observation n°215 : A Suze, M. et Mme Le Page demandent la régularisation de la destination de la parcelle ZI 0048 sur laquelle des anciens bâtiments agricoles ont été transformés depuis 1977 en logement et atelier, et un changement de destination pour les bâtiments restant pour de nouveaux locaux d'animation.

Changements de destination : nouvelles demandes

Observation n°216 : A Allex, M. Vincent demande si, sur la parcelle ZB 92 (255 chemin de Soulier) située en zone A, l'ancienne habitation d'environ 80 m², contigüe au logement existant d'environ 130 m², peut être réhabilitée. Dans l'hypothèse où la destination logement de cette ancienne habitation ne serait pas reconnue, il demande que le changement de destination soit inclus au PLUi.

Observation n°217 : A Allex, M. Molle (737 route des Aures, parcelle ZH 0172) demande la possibilité de faire un changement de destination pour aménager en logement (50 m²) les dépendances (ancien clapier, ancienne porcherie, partie d'un ancien hangar) de l'ancienne ferme qu'ils habitent et qui n'a plus d'activité agricole depuis plus de 20 ans.

Observation n°218 : A Autichamp, Mme Gilouin et M. Poitevin (agriculteur) souhaite un changement de destination d'une dépendance sur la parcelle C64. Suite à une mauvaise communication avec le maire, ce changement de destination a été omis dans le projet. Ils souhaitent qu'il soit réintégré.

Observation n°219 : A Beaufort-sur-Gervanne, Mme Arsac Granjo demande la possibilité d'un changement de destination pour permettre la transformation de son cabanon en habitation (parcelle OC 401).

Observation n°220 : A Beaufort-sur-Gervanne, Mme Raillon demande la possibilité d'un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole OC0283 ayant valeur patrimoniale, en habitation. Le bâtiment dispose des réseaux.

Observation n°221 : A Chabrillan, Mme Chloé Martin sollicite un changement de destination (pour habitat) de la maisonnette sise sur la parcelle ZA0021 (proximité des réseaux).

Observation n°222 : A Divajeu, M. Eymery sollicite un changement de destination (non pris en compte dans le projet de PLUI) pour une dépendance sur la parcelle 0381 située au 780 chemin du Rif Noir

Observation n°223 : A Félines-sur-Rimandoule, M. Paul Planel, agriculteur retraité, sollicite un changement de destination d'une dépendance ancienne bergerie et préau en logements sur la parcelle A 246 (réseaux OK).

Observation n°224 : A Félines-sur-Rimandoule, Mme Jacqueline Planel sollicite un changement de destination d'une dépendance agricole sur la parcelle A 37 pour la transformer en gîte de groupe de plain-pied (réseaux OK).

Observation n°225 : A Félines-sur-Rimandoule, M. Etienne Planel, agriculteur, demande le changement de destination d'une ancienne bergerie en logement sur les parcelles A 22 et 23 (réseaux OK).

Observation n°226 : A Gigors-et-Lozeron, Mme Lortic, propriétaire d'une ancienne ferme de 1687 avec 3 habitations existantes, demande la régularisation de ces 3 habitations (parcelle 0I184, La Pranne). Elle demande qu'il soit possible d'y transformer d'anciens locaux agricoles (magnanerie) en habitation.

Observation n°227 : A Gigors-et-Lozeron, M. Monnier demande le changement de destination de la partie ouest d'un ancien poulailler agricole situé sur la parcelle OG 236 pour sa transformation vers un usage artisanat et entrepôt.

Observation n°228 : A Grâne, M. Picavet a transmis un courrier des associés de la SCI Buffières, propriétaire, et des membres du conseil d'administration de l'association La fabrique de Buffières concernant le projet relatif au lieu-dit de la fabrique de Buffières situé en zone Np du projet de PLUi. Mme Caron soutient le projet porté par le nouveau propriétaire et l'association La fabrique de Buffière visant à redonner au lieu-dit de La fabrique de Buffières son utilité publique pour les habitants de Grâne, avec notamment un fournil pour l'artisanat boulanger, des activités et événements associatifs et publics dans la salle des fêtes et les jardins, des bureaux partagés. Mme Vallet appuie les observations relatives au projet de redonner à la fabrique de Buffières ses dimensions passées. Mme Bailly attire l'attention sur le projet de création d'un tiers lieu à la Fabrique de Buffières ; le projet est bien lancé. M. Picard soutient le projet.

Observation n°229 : Au Poët-Célar, Mme Sylvie Laurie demande que, sur la parcelle B424, soit maintenu le changement de destination autorisé dans le PLU en vigueur.

Observation n°230 : Au Poët-Célar, un intervenant anonyme sollicite, comme dans sa demande de 2022 restée sans réponse, un changement de destination afin de restaurer une ruine sur sa parcelle 153.

Observation n°231 : A Loriol-sur-Drôme, M. Brun, 370 chemin des Statues, demande que les 2 hangars fermés (200 m²) de la parcelle ZN 274 proches de la maison puissent changer de destination. Plus aucun bâtiment du site ne sert à une exploitation agricole.

Observation n°232 : Mme Viougeas demande la possibilité d'un changement de destination pour un ancien bâtiment agricole parcelle AE252.

Observation n°233 : A Mornans, Mme Athenol demande des possibilités de changement de destination pour les bâtiments situés sur les parcelles OB108, 299 et 300 afin qu'ils puissent être transformés en habitation à la place de bâtiments agricoles.

Observation n°234 : A Saoû, M. et Mme Berthezene demandent que les bâtiments (stabulation, poulailler construit en dur sur deux étages pour une surface au sol de 600 m²) situés sur la parcelle E245 qui n'ont plus d'usage agricole depuis plus de 20 ans puissent être utilisés pour la construction de logements.

Observation n°235 : A Soyans, Mme Magnet souhaite un changement de destination pour un bâtiment agricole pour le transformer en entrepôt en location (parcelle AM 001 - 35).

Observation n°236 : A Suze, M. Serge Krier agriculteur sollicite un changement de destination pour une dépendance de sa ferme sur la parcelle ZC 125 afin de la transformer en logement (réseaux OK). Pas de risque de conflit d'usage.

Observation n°237 : A Vaunaveys-la-Rochette, M. Stéphane BAUDE demande un changement de destination supplémentaire dans le même ensemble immobilier que le changement de destination n°3 (parcelle 868, côté nord de la parcelle 280 B). Sa demande a été refusée dans le PLUi.

Emplacements réservés

Observation n°238 : A Autichamp, la mairie souhaite créer un emplacement réservé supplémentaire d'une bâtisse avec parcelle de terrain attenante. L'ensemble est situé à l'entrée du village mitoyen avec l'actuel logement communal (plan joint au registre).

Observation n°239 : A Francillon-sur-Roubion, Mmes Michel contestent l'emplacement réservé N°2 destiné à faire une extension de parking. Elles sont propriétaires de la maison juste en dessous et ne souhaitent pas avoir un parking au-dessus à cause du bruit et des écoulements d'eau que cela va générer. Déjà leur terrain reçoit beaucoup d'eau lorsqu'il pleut et ce sera pire si goudronné.

Observation n°240 : A Livron-sur-Drôme, M. Renauld, président, et M. Autajon, chargé des relations publiques, de la société GPA, s'interrogent sur la compatibilité de l'ER29 inscrite sur leur terrain avec leur activité de stockage de poids lourds.

Observation n°241 : A Livron-sur-Drôme, M. Chastan Yves demande pourquoi l'ER liv44 est maintenu en partie sur sa parcelle YD545 (SAS Castanea) alors que le giratoire est terminé.

Observation n°242 : A Livron-sur-Drôme, Mmes Chanas et Keyser signalent que la parcelle BC121 sur laquelle il est prévu un bassin de rétention (liv19) contient un puits qui alimente en eau courante leurs deux villas.

Observation n°243 : A Montoisson, M. Gagne, 135 chemin de Chambe, est opposé à l'emplacement réservé mon3 destiné à la création d'une station d'épuration. Le projet constituerait une gêne significative, tant visuelle qu'olfactive et sonore. De plus, il entraînerait une dévaluation très significative de sa propriété située à seulement quelques mètres de la zone indiquée. L'ER mon3 pour la station d'épuration serait en réalité mal positionné sur la carte. Le maire a confirmé.

Observation n°244 : A Omblèze, le Maire demande la prise en compte de la rectification demandée de l'ER omb1 : la bande d'extension doit suivre la courbe du mur du cimetière.

Observation n°245 : A Plan-de-Baix, M. Cotton, maire indique que, pour l'ER pla6 au nord-est du village, le contour est à revoir, mal repris dans le plan. Pour les ER pla3 et pla4 (église), le contour est également à revoir (photo fournie).

Observation n°246 : A Soyans, M. Magnet constate que l'extension du cimetière fait l'objet d'un emplacement réservé de 1131 m² sur sa parcelle G 118 sous la forme d'une bande terrain tout du long du cimetière. Compte tenu de l'intérêt agricole qui s'attache à la partie nord de cette bande, il propose de la remplacer pour une surface équivalente par la partie sud de la parcelle G 118.

Divers

Observation n°247 : A Allex, une demande anonyme porte sur les modalités d'accès au city stade et sur ses modalités d'utilisation, qui génèrent de la gêne pour le voisinage.

Observation n°248 : A Livron-sur-Drôme, Mmes Lebray, Bay et Gontard font part des problèmes de sécurité liée à la circulation intense chemin Courthiol.

Observation n°249 : A Montoisson, Mme Gautier estime que la circulation automobile est trop importante et de ce fait dangereuse rue des Charrons à Montoisson car cette rue est utilisée comme raccourci par les automobilistes venant du Vercors et se dirigeant vers l'autoroute à Lorient.

Observation n°250 : A Montoisson, M. Barruhet Jean Marc attire notre attention sur l'importance de planter des arbres et d'éviter des constructions trop hautes.

ANNEXE 2

Observations des personnes publiques associées et autres institutions consultées

Consommation foncière

Observation PPA n°1 :

Le Syndicat mixte du SCOT Vallée de la Drôme aval (SMSCOT) demande que le PLUi veille à sa compatibilité avec le SCOT au niveau de la consommation foncière : bien que l'objectif de modération affiché dans le PLUi (66,5 ha) soit cohérent avec le SCOT, il apparaît que la consommation foncière réelle est deux fois supérieure à l'enveloppe prévue par le SCOT. La CDPENAF émet un avis défavorable concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qu'elle juge excessive au regard du PADD et incompatible avec le SCOT. L'Etat considère que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers générée par le projet de PLUi s'élève à 185 ha (soit près de 3 fois la consommation estimée par la CCVD), ce qui n'est ni cohérent avec le PADD, ni compatible avec le SCOT, ni conforme aux dispositions de la loi Climat et Résilience ; même en retirant l'emprise de la déviation de la RN7 à Livron-Loriol (travaux en cours) et celle du CFA de Livron, la consommation d'espaces calculée par l'Etat est près de 2,2 fois celle qui est estimée par la CCVD. La Chambre d'agriculture relève l'incompatibilité entre le prélèvement foncier prévu au SCOT et celui prévu au PLUi. La Communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans (CCCPS) et les communes de Crest et d'Aouste-sur-Sye sont d'avis que le recensement de la consommation foncière est incomplet et en contradiction avec le SCOT, ce qui impacterait fortement et négativement la surface de développement définie par le SCOT pour le territoire de la CCCPS.

Observation PPA n°2 :

LE SMSCOT demande que la délimitation des enveloppes urbaines existantes soit revue pour ne pas y inclure de grandes parcelles agricoles et qu'il n'y ait pas d'extension urbaine sur les enveloppes urbaines existantes de niveau 2 définies par le SCOT (qui sont des zones de densification uniquement). L'Etat constate que le projet de zonage prévoit l'extension d'enveloppes urbaines dans deux secteurs au Poët-Célar (camping, groupe d'habitations des Marelles) et un secteur à Grâne (Val Brian) alors que le SCOT a prescrit que ces secteurs ne pouvaient se développer qu'en densification.

Observation PPA n°3 :

La Région Auvergne-Rhône-Alpes demande que soient définis plus clairement les objectifs de préservation du foncier agricole dans les OAP et le règlement (l'OAP Perrier à Livron et l'OAP Les Crozes à Loriol prévoient une urbanisation sur des parcelles agricoles). Le SMSCOT observe que le PLUi ne démontre pas la prise en compte de l'ambition du SCOT de diviser par plus de 3,6 le rythme de consommation de foncier agricole. Il observe également que le prélèvement d'espaces agricoles par les sites d'OAP n'est pas justifié. La Chambre d'agriculture demande de réduire la consommation d'espaces agricoles par le reclassement des secteurs les plus problématiques.

Observation PPA n°4 :

L'Etat constate que le projet de PLUi prévoit des surfaces dédiées au développement des activités économiques supérieures à celles qui sont allouées par le SCOT.

Observation PPA n°5 :

L'Etat considère que l'importance de la zone AUE (équipement collectif en extension du parc des Crozes à Loriol-sur-Drôme) de 3 hectares n'est pas suffisamment justifiée alors que les surfaces dédiées aux équipements par le projet de PLUi sont déjà supérieures à l'enveloppe allouée par le SCOT. La

Chambre d'agriculture note qu'il s'agit de terres agricoles les plus qualitatives et qu'il n'y a pas de projet défini et demande de reclasser la zone en zone agricole.

Habitat

Observation PPA n°6 :

Le SMSCOT observe que le besoin de logements à créer est insuffisamment argumenté.

Observation PPA n°7 :

L'Etat considère qu'au regard des objectifs du programme local de l'habitat (PLH), le projet de PLUi abaisse les objectifs de résorption de la vacance et de renouvellement urbain.

Observation PPA n°8 :

La Chambre d'agriculture est d'avis qu'il faut étudier le potentiel disponible dans le tissu urbain pour en déduire ce qui devrait être trouvé en extension, et non l'inverse comme cela a été fait dans le projet de PLUi. Elle demande que soient appliqués les objectifs de densité prévus au SCOT pour limiter l'impact sur la consommation d'espace agricole. Le SMSCOT observe qu'il est difficile d'apprécier la compatibilité du PLUi avec le SCOT en ce qui concerne la production de logements en densification des enveloppes urbaines si celles-ci ne sont pas redéfinies.

Observation PPA n°9 :

La commune d'Eygluy-Escoulin s'oppose à la densité d'habitation prévue et demande que les habitations puissent avoir un plus grand espace pour le bien-être de chacun.

Observation PPA n°10 :

L'Etat considère que la production de logements sociaux est inférieure aux objectifs du PLH. Le SMSCOT recommande le maintien du rythme de production fixé par le PLH 2022-2028 sur toute la durée du PLUi en utilisant les outils que sont les emplacements réservés pour le logement social et les dispositions particulières des OAP. La commune de Grâne demande la suppression de l'obligation de créer 50 % de logements sociaux sur l'OAP de la Montée du Beffroi.

Observation PPA n°11 :

L'Etat considère qu'au regard des objectifs du PLH, le projet de PLUi ne prévoit pas de secteur pour accueillir le déplacement d'un site de sédentarisation des gens du voyage. La commune de Livron indique que l'aire située en zone inondable a fait l'objet d'une fermeture administrative et que les collectivités (Livron / CCVD) sont engagées dans une recherche active de foncier en vue de déployer une aire de sédentarisation sur le territoire communal. Une fois identifié, ce foncier fera par la suite l'objet d'un STECAL dédié.

Activités économiques

Observation PPA n°12 :

La Région demande de phaser les projets de développement économique et de garantir l'optimisation du foncier.

Observation PPA n°13 :

La Région demande de garantir la vocation industrielle de la zone de Champgrand (Loriol-sur-Drôme). La Chambre d'agriculture note que le projet ancien d'extension (18,8 ha) de la zone de Champgrand avait été accepté mais que l'évolution du contexte (plus de projet logistique, terrain à fort potentiel agricole en partie sud, surconsommation d'espace à l'échelle du projet) la conduit à demander de reclasser en zone agricole les parcelles de la partie sud (4,6 ha).

Observation PPA n°14 :

Le SMSCOT juge que les attentes du SCOT en matière de qualité des aménagements au sein des parcs d'activité sont insuffisamment retranscrites.

Observation PPA n°15 :

La Chambre d'agriculture demande de reclasser en zone agricole la zone 1AUA (extension de la zone d'activités de La Lauze à Livron-sur-Drôme) compte tenu du fort potentiel agricole. La commune de Livron-sur-Drôme demande la création de deux sous-secteurs pour la zone UA de l'entreprise GPA ainsi que pour la zone AUA avec détails des principes à construire dans ces sous-secteurs (cf. délibération).

Observation PPA n°16 :

La Chambre d'agriculture demande de reclasser en zone agricole les espaces à fort potentiel agricole que sont la zone AUA, la zone AUE et l'emplacement réservé au quartier Gachet à Montoisson. La commune de Montoisson observe que cet emplacement réservé mon3 est mal positionné sur le plan de zonage et qu'il faut le placer en dessous de la zone UE (station d'épuration - parcelle ZW 184).

Observation PPA n°17 :

Le SMSCOT rappelle que les zones UAc correspondant aux secteurs d'implantation périphérique (SIP) du SCOT ne doivent admettre que le grand commerce ; de même, l'extension du parc des Crozes (Loriol) doit adopter une vocation uniquement commerciale avec les mêmes conditions d'implantation qu'en zone UAc. L'Etat considère également que le règlement de la zone AUA d'extension du parc des Crozes à Loriol-sur-Drôme autorise à tort d'autres activités que le commerce d'importance, seule activité autorisée par le SCOT pour cette extension et prévue par l'OAP concernée.

Observation PPA n°18 :

Le SMSCOT observe que, dans le diffus, le PLUi autorise certaines implantations commerciales nouvelles alors que le SCOT les interdit. L'Etat et le SMSCOT estiment qu'il convient de resserrer les périmètres des zones UC et AUC de façon à ne pas contrevenir au souhait de recentrer les commerces dans les centralités. L'Etat considère que l'extension de la zone UC au Nord-Est de Grâne jusqu'à la route départementale 104 rend possible le développement d'activités commerciales le long de cette route ce qui n'apparaît pas compatible avec le SCOT. Il considère en outre que la création de la zone à urbaniser à vocation commerciale AUC au nord de la commune de Montoisson et le STECAL pour l'accueil d'une station-service ne sont pas compatibles avec le SCOT (avis de la CDPENAF également défavorable pour ce STECAL). La commune de Montoisson demande la suppression de ce STECAL Amontoi2 (station essence).

Observation PPA n°19 :

La commune de Loriol-sur-Drôme demande que soit prise en compte sa proposition de protection des linéaires commerciaux en zone UC.

Observation PPA n°20 :

La commune d'Eygluy-Escoulin demande que sur la totalité de la commune, le commerce et l'artisanat puissent se développer dans l'habitat actuel et futur afin de dynamiser la commune et permettre à des familles de venir s'y installer.

Observation PPA n°21 :

Le SMSCOT demande que soient précisées dans le règlement les conditions de surface définies par le SCOT pour les entrepôts.

Tourisme

Observation PPA n°22 :

Le SMSCOT observe que les sites touristiques majeurs ne font pas l'objet de dispositions spécifiques (sur le plan environnemental, énergétique...) alors que ce sont des secteurs à fort enjeu.

Observation PPA n°23 :

Le SMSCOT observe que l'extension du camping Le Couspeau au Poët-Célard ne respecte pas les dispositions du SCOT (les campings de plus de 4 ha ne peuvent pas s'agrandir). La commune de Crest est préoccupée par la possibilité d'extension offerte par le PLUi sur un camping d'une superficie existant de 8 ha en contradiction avec les équilibres trouvés lors de l'élaboration du SCOT, ce qui interroge sur les conséquences économiques pour d'autres campings du territoire dont ceux de Crest. La Chambre d'agriculture émet une réserve sur l'extension du camping Le Couspeau qui implique une consommation excessive d'espace agricole, est incompatible avec le SCOT et n'a pas de justification ; elle propose de réduire l'extension (en ne maintenant que la parcelle B817 et la pointe sud de la parcelle B788 sur 0,50 ha).

Observation PPA n°24 :

Le SMSCOT note que nombreux STECAL sont à vocation touristique (gîtes, campings, hébergement insolite) alors que le SCOT vise à les localiser dans l'enveloppe urbaine existante.

Agriculture

Observation PPA n°25 :

L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) remarque qu'en cas de développement de l'urbanisation au contact de parcelles agricoles, des mesures de préservation (haies, reculs) sur l'emprise foncière du demandeur doivent être mises en place afin de préserver les surfaces de production et respecter les zones anti-traitement.

Disponibilité de la ressource en eau

Observation PPA n°26 :

Le SMSCOT observe que le projet de PLUI ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation à la quantité de la ressource en eau contrairement à l'objectif 75 du SCOT. L'Etat considère que l'adéquation entre la disponibilité actuelle en eau et les besoins futurs reste incertaine et que l'exigence expresse du SCOT conditionnant le développement urbain à la disponibilité en eau n'est pas respectée. Le Département de la Drôme demande de mettre en cohérence le règlement écrit avec l'orientation 2.1 du PADD (urbanisation selon la ressource en eau) ; il demande aussi de mettre en cohérence les capacités constructives des OAP avec les capacités en eau potable. La Commission locale de l'eau de la rivière Drôme et ses affluents (CLE) demande de compléter le règlement et les OAP pour tenir compte de la nécessité de l'adéquation de l'urbanisme à la ressource en eau. La CCCPS estime que les documents du PLUi de la CCVD ne comportent aucune vérification de l'adéquation entre la ressource en eau disponible aujourd'hui et les besoins, ni les solutions précises mises en œuvre en cas d'insuffisance.

Observation PPA n°27 :

La Chambre d'agriculture, compte tenu des besoins en eau pour le développement urbain et pour l'irrigation, juge nécessaires des accords politiques sécurisant le partage de la ressource à l'échelle du territoire.

Observation PPA n°28 :

Le Département indique que l'utilisation de la ressource en eau du synclinal de Saoû, déjà utilisée pour les bâtiments de la forêt de Saoû et un captage pour Aouste-sur-Sye, devra rester en priorité liée à la vocation d'espace naturel sensible du site. Le Parc naturel régional du Vercors estime que des prélèvements supplémentaires dans le karst de la Gervanne ne doivent être envisagés que pour

l'alimentation en eau potable et juge inopportun d'afficher une utilisation de l'eau du karst de la Gervanne comme ressource de substitution effective, particulièrement avec des volumes importants, sans attendre les résultats de l'étude sur le karst ; la rédaction du PADD et la présentation du plan d'action devraient donc être revues.

Qualité de l'eau

Observation PPA n°29 :

Pour le SMSCOT, le PLUI ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation à la qualité de la ressource en eau, ce qui est contraire à l'objectif 75 du SCOT. L'Etat considère que le développement de l'urbanisation sur les communes concernées est incompatible avec une qualité de l'eau dégradée ou une protection insuffisante des captages publics d'alimentation en eau potable (la qualité de l'eau distribuée n'est pas conforme sur les communes de Chabrillan, Gigors-et-Lozeron, Beaufort-sur-Gervanne et Montclar-sur-Gervanne). Pour l'Agence régionale de santé (ARS), le développement de l'urbanisation est incompatible avec la distribution d'eau dont la qualité est dégradée ; en outre, il convient au préalable de protéger les captages publics, notamment à Cobonne et Plan de Baix où la protection est inexistante. L'Etat constate que la zone AUH (OAP Les Fayes) à La Roche-sur-Grâne se situe dans le périmètre de protection rapprochée d'un captage où toute construction est interdite. Le SMSCOT émet également une réserve concernant cette zone car aucune disposition spécifique pour protéger le captage n'est prévue par le PLUi.

Observation PPA n°30 :

Le Département demande de préciser dans le règlement les mesures de protection renforcée dans les zones de sauvegarde du karst de la Gervanne, la molasse du Miocène au niveau de Montoisson, les calcaires du synclinal de Saoû et le cône de déjection des alluvions de la Drôme, qui font l'objet des études en cours.

Assainissement, eaux pluviales

Observation PPA n°31 :

Le SMSCOT observe que Le PLUI ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation aux capacités d'assainissement contrairement à l'objectif 79 du SCOT. L'Etat considère que le développement de l'urbanisation sur les 7 communes utilisant des STEP aujourd'hui non conformes doit être phasé (phasage opérationnel des OAP ou trame d'inconstructibilité). Le Département demande que le règlement écrit soit mis en cohérence avec l'orientation 2.1 du PADD (urbanisation selon les capacités d'épuration). La CLE demande de compléter le règlement et les OAP pour tenir compte de la nécessité de l'adéquation de l'urbanisme aux capacités d'épuration. La CCCPS constate que les communes de Divajeu et Eurre, dont les effluents sont gérés par la station d'épuration des eaux usées de Crest, prévoient l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à vocation d'habitat dans le cadre du PLUi et qu'en l'absence de données précises sur les effluents supplémentaires ainsi générés, leur traitement par la STEP de Crest ne peut pas être garanti sans compromettre le développement de la partie ouest de la CCCPS.

Observation PPA n°32 :

Le SMSCOT observe que la gestion des eaux pluviales est insuffisamment détaillée dans les OAP. La CLE demande de prévoir (dans le PADD, le règlement et les OAP) la mise en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. Le Département propose de préconiser la récupération des eaux pluviales et des eaux grises, et de prescrire des techniques intégrées de gestion des eaux pluviales et valoriser des solutions collectives.

Protection des milieux naturels et des espaces remarquables

Observation PPA n°33 :

L'Etat note que le règlement prévoit un régime d'exceptions permettant la constructibilité en zones humides, ce qui pose la question de la compatibilité du PLUi avec le SDAGE et avec le SAGE. Le SMCOT émet une réserve concernant la protection des zones humides qui n'est pas prise en compte dans les cas des autorisations exceptionnelles de construction en zones A, N et U.

Observation PPA n°34 :

La CLE considère que l'espace fonctionnel de la Drôme, validé en juin 2019, nécessite d'être incorporé dans le PLUi. L'Etat conseille de même d'intégrer l'enveloppe de l'espace fonctionnel de la Drôme dans le règlement graphique du PLUi.

Observation PPA n°35 :

L'Etat relève des incohérences dans le zonage des Espaces Boisés Classés, un même massif forestier pouvant être protégé sur une commune sans l'être dans la commune voisine. Le Parc Naturel Régional du Vercors note que la quasi-totalité de la forêt est classée en EBC à Plan de Baix et s'interroge sur le sens de ce classement qui est contraignant à cette échelle. La commune de Loriol-sur-Drôme demande (correction d'une erreur matérielle) que les espaces boisés classés de l'ancien PLU soient reportés sur le PLUi. La commune de Suze demande que le secteur de Chosséon ne soit pas classé EBC (sud de la commune).

Observation PPA n°36 :

L'Etat (UDAP) demande que les éléments qui font l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 ou au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme soient répertoriés non seulement dans le règlement graphique mais aussi dans le règlement écrit et soient associés à des prescriptions visant à en garantir la protection.

Loi montagne

Observation PPA n°37 :

L'Etat note que plusieurs sites ou projets doivent se mettre en conformité au regard des procédures liées à la loi Montagne. Il note en outre que 4 avis défavorables émis par la CDNPS n'ont pas été pris en compte par le projet de PLUi : à Montclar-sur-Gervanne (risque fort d'incendie de forêt), à Beaufort-sur-Gervanne (camping vulnérable au risque d'inondation), à L'Escoulin (risques) et au Poët-Célar (Rusticotte).

Risques

Observation PPA n°38 :

L'Etat relève que le zonage du risque d'inondation ne figure ni dans le règlement écrit ni dans le règlement graphique du PLUi, ce qui réduit de fait sa portée réglementaire. La commune de Livron-sur-Drôme demande, pour la bonne compréhension des enjeux par les administrés, d'intégrer le zonage inondation aux cartographies de zonage (règlement graphique). La commune d'Allex demande que les aléas inondation par débordement du canal du Moulin et glissement de terrain soient intégrés au PLUi.

Observation PPA n°39 :

L'Etat constate qu'un peu plus de 3 ha d'espaces non urbanisés sont ouverts à l'urbanisation par le projet de PLUi alors qu'ils sont situés en zone de risque fort d'inondation, ce qui interdit l'urbanisation : à Livron-sur-Drôme, un secteur de 0,33 ha en zone UA Fiancey, un secteur de 1 ha en zone UA à Saint-Antoine et un secteur de 1,5 ha en zone UAEV1 ; à Grâne, 0,2 ha dans le secteur de Val Brian.

Observation PPA n°40 :

La commune de Loriol-sur-Drôme demande que, pour l'OAP Champgrand, le règlement relatif au risque inondation tienne compte des conditions de constructibilité négociées avec l'Etat. La demande de la commune de Livron-sur-Drôme est identique pour le foncier support de l'entreprise GPA et de la ZAC Confluence.

Observation PPA n°41 :

L'Etat considère que le risque incendie n'est pas suffisamment pris en compte, notamment pour un secteur de développement de l'urbanisation à Montclar-sur-Gervanne situé dans un secteur exposé à un aléa fort. La commune d'Eurre demande de modifier le risque incendie sur l'OAP Chemin de Bois Vieux pour le porter à enjeu moyen et celui de l'OAP Horea pour le porter à enjeu fort.

Observation PPA n°42 :

Natran demande d'éviter la création de zones U ou AU dans les servitudes d'utilité publique des canalisations de matières dangereuse et la densification dans les zones déjà urbanisées. Natran fait également valoir que les servitudes liées à des ouvrages liées aux canalisations de matières dangereuses induisent des règles incompatibles avec un EBC.

Energie

Observation PPA n°43 :

Le SMSCOT émet une réserve au sujet de l'agrivoltaïsme qui est encadré par le SCOT mais qui n'est pas évoqué dans le règlement du PLUi, et il observe que le PLUi ne prévoit pas de secteur de performance énergétique renforcée.

Observation PPA n°44 :

L'Etat suggère d'intégrer dès à présent dans le PLUi les zones d'accélération des énergies renouvelables identifiées par les communes.

Règlement écrit

Observation PPA n°45 :

La commune de Livron-sur-Drôme demande aux articles 5e et UR5e de permettre également la pose d'un grillage (sans nécessairement une partie maçonnée).

Observation PPA n°46 :

La commune de Suze souhaite pouvoir autoriser le bardage bois.

Observation PPA n°47 :

La CDPENAF et l'Etat demandent de réduire la surface des annexes aux habitations existantes en zones A et N (35 m² accolés et 35 m² non accolés) qui est trop importante par rapport aux éléments de cadrage définis par la CDPENAF.

Observation PPA n°48 :

La Chambre d'agriculture demande diverses adaptations du règlement de la zone A : prévoir une adaptation des marges de recul le long des axes routiers, dérogation à prévoir pour le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement de tous les bâtiments d'activités agricoles, ne pas imposer d'obligation de résultat pour le fait de privilégier la reconversion de bâtiments avant nouvelles constructions, ne pas imposer de surface maximale pour les locaux de commercialisation des produits de l'exploitation, dérogation à prévoir à la distance maximale de 50 m entre les locaux de commercialisation et le siège d'exploitation, préciser que l'interdiction de photovoltaïque au sol ne

concerne pas les projets agrivoltaïques ni les serres à ombrières, ne pas autoriser les toitures monoplan et abaisser à 20 % l'obligation minimale de pente.

Observation PPA n°49 :

La CLE propose de développer et préciser l'article 9C du règlement et de prévoir l'obligation de récupération des eaux de pluie et d'économie d'eau. Le Département de la Drôme demande, pour les zones UD, UR, UA, A et N, de préciser que l'infiltration doit être privilégiée à la rétention de l'eau pluviale.

Observation PPA n°50 :

Natran demande de mettre à jour les servitudes liées aux canalisations de matières dangereuses en signalant les ouvrages dans les dispositions générales et dans chaque zone concernée.

Observation PPA n°51 :

La commune de Livron-sur-Drôme demande la reconduction des reculs d'implantation par rapport à la RN7 du PLU en vigueur (aussi sur le plan de zonage et dans l'OAP). Elle demande de reconduire également le rendu de l'étude Loi Barnier réalisée pour les besoins de "l'Entrée Nord" (étude qui est annexée au PLU en vigueur). Le Département demande de mettre en conformité les marges de recul pour les routes départementales avec la contribution du 1/10/2018 jointe à son courrier.

Zonage

Observation PPA n°52 :

La chambre d'agriculture demande, pour réduire la consommation d'espaces agricoles :

- à Allex, de revoir la localisation de la zone d'habitation UR « Route des Coquelicots » et AUH « Rif » (alternative possible sur les coteaux)
- à La Roche-sur-Grâne, de revoir la localisation de la zone d'habitation UR et AUH « Les Auches » et AUH « Les Fayes » (alternative : parcelles C676 et C677)
- à Montoisson, de revoir la localisation de la zone d'habitation AUH « Chemin des Eygats » (alternative : prolongement sud de l'OAP « Sénioriales Bruchet » parcelle ZO316)
- au Poët-Célar, de revoir la localisation de la zone d'habitation AUH « Rusticotte » sur une prairie (reclassement en zone agricole et densification des autres zones d'habitat de la commune) ; cette zone fait l'objet d'un avis défavorable de la CDNPS
- à Plan-de-Baix, de reclasser en zone agricole la zone UH La Blache (parcelles C80, 81, 304, 513 et 514)
- à La Répara-Auriples, de reclasser en zone agricole, a minima pour la parcelle A276, la zone AUH « Le Péage »
- à Divajeu, de reclasser en zone agricole une parcelle cultivée et à proximité de serres maraîchères (parcelle C858) de la zone AUH et AUE « Le Village » et de la relocaliser
- à Allex, de reclasser en zone agricole la parcelle ZS849 de la zone UR
- à Divajeu, de reclasser en zone agricole la parcelle A1243 quartier « Les Porteronds » de la zone UR
- à Livron-sur-Drôme, de reclasser en zone agricole la zone UR3 quartier La Croix
- à Montclar-sur-Gervanne, de reclasser en zone agricole la zone AUH « Gervanne »
- à Livron-sur-Drôme, de reclasser en zone agricole les zones AUEV1 entrée de ville et UA « Extension des entreprises Vinson&Skipper » qui sont sans justification.

Observation PPA n°53 :

La CNDPS a émis un avis défavorable à la zone AUH La Motte sud à L'Escoulin compte tenu de la qualité paysagère du site et des risques (inondation, mouvements de terrain), à la création d'un groupe de 4 maisons à Plan-de-Baix compte tenu du paysage remarquable et de la très faible densité, et à la zone UR Paillasson à Montclar-sur-Gervanne compte tenu de l'important défrichement d'espaces forestiers, de la forte atteinte paysagère, du très fort risque de feu de forêt et de la très faible densité. Elle demande que l'extension de la zone d'activité des Chaux à Gignors-et-Lozeron soit réduite à la seule

partie ouest de la route ; que la zone AUH Les Thuiles à Soyans ne soit ouverte qu'à condition de prioriser la densification ou l'extension des parties basses du village et de justifier les besoins en extension pour l'urbanisation sur les coteaux ; et de justifier que l'opération AUH Gervanne à Montclar-sur-Gervanne n'est pas réalisable à proximité du cœur de village.

Observation PPA n°54 :

La Chambre d'agriculture demande de reclasser en zone A huit sièges d'exploitation qui font improprement l'objet d'un classement dans une zone restreignant la constructibilité agricole (zones N, Ap ou As). La commune de Saoû demande que la partie est de la parcelle G900 soit classée en zone A au lieu de Ap. La commune de Suze demande que la zone Np soit réduite au secteur du Synclinal de St Pancrace par souci de cohérence avec les autres communes.

Observation PPA n°55 :

Le Département demande de corriger le règlement graphique pour inscrire les prescriptions relatives à la zone de sauvegarde annoncées dans le règlement écrit (Plan-de-Baix, Beaufort-sur-Gervanne, Gigors-et-Lozeron, Eygluy-Escoulin et Omblèze).

Observation PPA n°56 :

Le Département demande, sur les communes de Saoû et Omblèze, de classer en zone Np ou Ns les espaces naturels sensibles départementaux plutôt qu'en zone A, de pastiller les refuges existants pour permettre l'hébergement, et d'adapter le zonage pour les gorges d'Omblèze et la chute de la Druize.

Observation PPA n°57 :

L'Etat (UDAP) demande à Autichamp qu'outre les murs, les jardins situés au sud du village soient protégés au titre de l'article L 151-23 compte tenu de leur intérêt paysager et historique. Idem à Beaufort-sur-Gervanne, Il demande que les jardins situés au sud du promontoire urbanisé soient protégés au titre de l'article L 151-23 et estime que la zone agricole située en piémont sud-est du village devrait être classée Ap pour protéger les cônes de vue.

Observation PPA n°58 :

A Montoisson, la commune observe qu'un cheminement doux est tracé en plein milieu de la parcelle ZL 35. Il faut le décaler sur la limite ouest de la parcelle en prolongement du tracé dessiné.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Observation PPA n°59 :

Le SSMSCOT et l'Etat observent que les OAP ne sont pas assez précises ou présentent des lacunes notamment en termes de raccordement des voiries, de prise en compte de la topographie et de relation de covisibilité. En outre, la prise en compte des enjeux, notamment agricoles, n'est pas suffisante. Il convient d'approfondir l'outil réglementaire que représente l'OAP en optimisant les OAP sectorielles et en ajoutant des OAP thématiques et des OAP densités. Le Département suggère pour sa part une OAP thématique « cycle de l'eau ». La Région propose de mieux intégrer la prise en charge des risques via des OAP thématiques.

Observation PPA n°60 :

L'Etat estime que la programmation de réalisation des OAP est très insuffisamment mise en œuvre. Il note que deux zones AU ne sont pas couvertes par des OAP (AUE à Clionsclat et 1AUHi à Grâne) ainsi qu'une dizaine de secteurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les zones U représentant environ 10 ha.

Observation PPA n°61 :

Le Syndicat d'irrigation drômois demande, pour les OAP traversées par des réseaux, des mesures très concrètes de protection des canalisations d'irrigation (zones non aedificandi) ou leur déplacement par l'aménageur. De même, Natran note que les OAP « CFA », « ZAC Confluence », « Perrier » à Livron-sur-Drôme sont traversées et impactées par les servitudes d'utilité publique de canalisations de matières dangereuses et demande en conséquence que soient étudiées les incompatibilités et définis les dispositifs particuliers à prescrire.

Observation PPA n°62 :

L'Etat (UDAP) est défavorable à l'OAP Le Fage à Autichamp, à l'OAP route du Vercors à Beaufort-sur-Gervanne et aux OAP de l'Orée du bois et de Brian à Clionsclat qui sont particulièrement sensibles du point de vue paysager.

Observation PPA n°63 :

La CDNPS demande pour la zone UH/AUH (OAP Mairie) à Gigors-et-Lozeron d'imposer une opération d'ensemble et de préciser l'OAP sur les prescriptions d'inscription dans la pente ; pour la zone AUH (OAP sud du bourg) au Poët-Célard d'exclure la partie basse et de prévoir des maisons jumelées ; pour la zone AUH (OAP Mairie) à Mornans d'exclure la ZNT de la zone constructible et d'atténuer la covisibilité préjudiciable avec le village ; pour la zone AUH (OAP Les Boutons) à Omblèze d'imposer des constructions en R+1 et de réduire la taille du secteur ou augmenter la densité.

Observation PPA n°64 :

La commune de Loriol-sur-Drôme demande que l'OAP Buffon soit modifiée pour corriger une erreur matérielle concernant la densité cible qui est bien de 10 logements par hectare, pour que les clôtures soient réglementées afin d'assurer l'écoulement des eaux pluviales et pour créer un emplacement réservé permettant d'élargir le début de l'impasse Buffon à 6,50 m (élargissement de la voie et création du cheminement piétonnier).

Observation PPA n°65 :

La commune de Loriol-sur-Drôme demande que, dans l'OAP Champ-de-Mars, la gare soit identifiée comme pouvant accueillir tout type de commerce.

Observation PPA n°66 :

La commune de Loriol-sur-Drôme demande que, dans l'OAP Ecoquartier, toutes les parcelles constructibles puissent accueillir des établissements recevant du public (pointillé bleu) mais que seuls les ERP de 5e catégorie y soient autorisés.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Observation PPA n°67 :

La Région observe que de nombreux STECAL sont décorrélés de projets de développement. Le SSMSCOT note que de nombreux STECAL sont à vocation touristique alors que le SCOT vise à les localiser dans l'enveloppe urbaine existante. La CDPENAF et l'Etat estiment que 22 STECAL ne sont pas nécessaires puisqu'aucune construction nouvelle ou extension du bâti existant n'y est autorisée. La CDPENAF et l'Etat observent que 7 STECAL sont inadaptés au regard de leur objet (stations d'épuration et installations de production d'énergie renouvelable).

Observation PPA n°68 :

A Autichamp, la CDPENAF et l'Etat émettent un avis défavorable au STECAL Autich1 qui participe au mitage de l'espace, peut générer des conflits d'usage et dans lequel l'implantation d'habitations légères de loisirs n'est pas autorisée. La Chambre d'Agriculture demande que ce STECAL Aautich1 « Les Bruyères » soit reclassé en zone agricole.

Observation PPA n°69 :

A Beaufort-sur-Gervanne, le Parc naturel régional du Vercors, la CDPENAF et l'Etat demandent d'exclure du périmètre du STECAL Nbeaufort1 (camping Les deux eaux) le lit du cours d'eau et la ripisylve protégée. La CNDPS a émis un avis défavorable à ce STECAL compte tenu des risques d'inondation et de l'interdiction de nouveaux campings par le SCOT.

La CDPENAF et l'Etat demandent (forte réserve) que le STECAL Nbeaufort2 respecte les critères techniques de l'arrêté du 29 décembre 2023 en matière de panneaux photovoltaïques. Le PNRV mentionne la nécessité d'y protéger les chauves-souris.

Observation PPA n°70 :

A Chabrillan, la CDPENAF et l'Etat demandent de réduire le périmètre du STECAL Nchab2 au plus près des constructions existantes.

Observation PPA n°71 :

A Cobonne, la CNDPS, la CDPENAF et l'Etat demandent de réduire le périmètre du STECAL Acobonne1 au strict besoin du projet. La Chambre d'agriculture note que les habitations légères de loisirs ne sont pas autorisées et demande le reclassement du STECAL en zone A.

Observation PPA n°72 :

A Eurre, la Chambre d'agriculture, la CDPENAF et l'Etat demandent de réduire le périmètre du STECAL Neurre1 pour ne pas empêcher le traitement des arbres fruitiers sur la parcelle voisine au nord.

Observation PPA n°73 :

A Gigors-et-Lozeron, la CDPENAF et l'Etat demandent de réduire le périmètre du STECAL Agig1 au plus près des constructions existantes.

Observation PPA n°74 :

A Grâne, la CDPENAF et l'Etat demandent de réduire le périmètre du STECAL Ngrane1 au strict besoin du projet et note que l'implantation d'habitations légères de loisirs n'est pas autorisée.

Ils demandent de réduire le périmètre du STECAL Agrane3 au plus près des constructions existantes.

La CDPENAF et l'Etat demandent (forte réserve) d'exclure du périmètre du STECAL Agrane4 le commerce, les bâtiments agricoles et l'habitation existants et de justifier que l'activité touristique prévue ne compromet pas l'exploitation agricole concernée.

Observation PPA n°75 :

A La Roche-sur-Grane, la Chambre d'agriculture, la CDPENAF et l'Etat demandent (forte réserve) de réduire le périmètre du STECAL Alaroche1 au seul besoin du projet en continuité des bâtiments existants, de justifier la taille de la zone constructible et de justifier la capacité de traitement des eaux usées.

Observation PPA n°76 :

A Livron-sur-Drôme, la CDPENAF et l'Etat émettent un avis défavorable au STECAL Nlivron1 dont la taille (11,7 ha) n'apparaît pas limitée et dont la nature exacte du projet n'est pas précisée.

La CDPENAF et l'Etat demandent de réduire le périmètre du STECAL Alivron1 à l'emprise des constructions projetées.

La CDPENAF et l'Etat demandent (forte réserve) d'exclure du périmètre du STECAL Alivron3 les bâtiments agricoles et de le réduire autour du bâti existant et futur.

La CDPENAF et l'Etat émettent un avis défavorable au STECAL Alivron4 qui participe au mitage de l'espace agricole alors que l'entreprise concernée (paysagiste) dispose de capacités suffisantes sur le tènement voisin. La Chambre d'agriculture demande le reclassement en zone A.

La Chambre d'agriculture, la CDPENAF et l'Etat demandent (forte réserve) de resserrer le périmètre du STECAL Alivron5 au plus près du bâti existant et des constructions futures.

Observation PPA n°77 :

A Loriol-sur-Drôme, la CDPENAF et l'Etat émettent un avis défavorable au STECAL Aloriol1, destiné au développement de l'hébergement touristique au château de Signol, qui a une taille importante par rapport au projet et implante des habitations légères de loisirs trop proches d'un élevage avicole. La Chambre d'agriculture demande de reclasser en zone agricole ce STECAL Aloriol1 qui est à proximité d'une ICPE.

Observation PPA n°78 :

A Montclar-sur-Gervanne, le PNRV, la CDNPS, la CDPENAF et l'Etat demandent, pour le STECAL Nmontclar2 (camping moto), que le projet ne porte pas atteinte à la ripisylve protégée et qu'une étude hydraulique soit réalisée.

Observation PPA n°79 :

A Montoisson, la commune demande de modifier légèrement la zone du STECAL Amontoi1 La Colline sur la parcelle ZK152 pour la déplacer vers le sud en la réduisant. Cette surface accueillera des tiny-houses ; il convient donc dans le descriptif de modifier le NON en OUI à la question "le projet implique-t-il de nouvelles constructions ou extensions ?".

Observation PPA n°80 :

A Plan-de-Baix, la CDPENAF et l'Etat émettent un avis défavorable au STECAL Nplan1, destiné à la construction d'un hangar communal, qui participe au mitage des espaces (forte sensibilité paysagère) et aurait dû être soumis à l'avis de la CDNPS (loi Montagne).

Observation PPA n°81 :

A Saoû, la CDPENAF, la CDNPS et l'Etat demandent, pour le STECAL Nsaou1 (création d'habitats légers), de réaliser les aménagements nécessaires à la défense contre les incendies de forêt. La Chambre d'agriculture demande le reclassement en zone A compte tenu du risque de conflit d'usage.

Ils demandent de réduire le périmètre du STECAL Nsaou2 au plus près des constructions existantes.

La CDPENAF et l'Etat demandent (forte réserve) d'engager pour le STECAL Nsaou3 (camping) la procédure d'unité touristique nouvelle prévue par la loi Montagne ou de réduire sa surface à moins de 1 ha.

La CDPENAF et l'Etat demandent (forte réserve) de réduire le périmètre du STECAL Asaou2, de mettre en œuvre une servitude de non-usage hivernal et de prévoir au règlement des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Changements de destination

Observation PPA n°82 :

Le SSMSCOT observe que les destinations modifiées des constructions situées en zone A et N doivent être compatibles avec les dispositions du SCOT, notamment concernant les activités de commerces et services relevant de la sphère présentielle. Il demande par ailleurs de justifier les modalités de desserte par les réseaux, eau potable notamment ; les secteurs non raccordés ne doivent pas être privilégiés. Le Parc Naturel Régional du Vercors s'inquiète du potentiel mitage de l'espace agricole du fait des changements de destination notamment sur Suze et Gignac-et-Lozeron.

Observation PPA n°83 :

L'Etat émet un avis défavorable à 22 changements de destination en raison du risque de conflit d'usage avec une exploitation agricole à proximité : Allex ZS113, Autichamp B16 et B17, Beaufort-sur-Gervanne

C217, Chabrillan ZN111 et B111, Félines-sur-Rimandoule B223, Gigors-et-Lozeron I204, AC202, AC6, AC176, La Répara-Auriples C119 et C123, Le Poët-Célard A69, Loriol-sur-Drôme ZN287-291, Montclar-sur-Gervanne AD307 et ?, Plan-de-Baix C524, Saoû E465 et E439-440-339, Soyans AM62, Suze ZC100 et ZI58. Pour le même motif, il émet un avis réservé pour 3 autres changements de destination : Allex ZP283, Loriol-sur-Drôme ZN202 et ZC457.

Observation PPA n°84 :

L'Etat émet un avis défavorable à 3 changements de destination qui concernent des ruines qui ne peuvent être considérées comme des bâtiments : Chabrillan ZC0093 et ZB0027, Mirmande ZE61.

Observation PPA n°85 :

L'Etat émet un avis défavorable à 6 changements de destination qui concernent des bâtiments toujours fonctionnels : La Roche-sur-Grâne B709, Livron-sur-Drôme AI239 et ZH59, Loriol-sur-Drôme ZO124, Mirmande A90-91-92-93, Saoû G1731-1912, Pour le même motif, il émet un avis réservé pour le changement de destination Loriol-sur-Drôme ZC446.

Observation PPA n°86 :

L'Etat émet un avis réservé à 5 changements de destination pour des bâtiments situés dans un siège d'exploitation et, pour certains, à proximité d'un bâtiment d'élevage : Autichamp B132 et B178, Chabrillan ZL105, Félines-sur-Rimandoule B263, Le Poët-Célard B655-816.

Observation PPA n°87 :

La commune de Grâne demande qu'un changement de destination soit autorisé pour les parcelles ZH 120, 121 et 122 (Buffières) en zone Np pour y exercer une activité de services.

Emplacements réservés (ER)

Observation PPA n°88 :

A Saoû, la Chambre d'agriculture demande de reclasser en zone agricole l'ER sao3 : un parking est déjà prévu avec l'ER sao8.

Observation PPA n°89 :

A Livron et Loriol, la Chambre d'agriculture demande de redéfinir les emprises très conséquentes (8,4ha) des ER pour des ouvrages hydrauliques (liv43, lor13, lor16, lor20 et lor5), dont certains sur des parcelles agricoles qualitatives (notamment lor16).

Observation PPA n°90 :

La commune de Loriol-sur-Drôme demande un emplacement réservé pour la création de parking à la gare (OAP Champ-de-Mars).

Observation PPA n°91 :

La commune de Montoisson observe que l'ER mon3 est mal positionné sur le plan de zonage. Il faut le placer en dessous de la zone UE (station d'épuration - parcelle ZW 184).

ANNEXE 3

Réponse du président de la CCVD en date du 14 août 2025.

**REPONSE A
LA COMMISSION D'ENQUETE
14 AOUT 2025**

Commission d'enquête
Yves DEBOUVERIE
Marie Dominique CHABAL
Jean Léopold PONCON

Eurre le 14 Aout 2025

Objet : Enquête Publique sur le projet d'élaboration du PLUI de la CCVD

Monsieur Le Président de la commission d'enquête,

Veillez trouver ci-joint les réponses aux observations que vous avez formulées dans le procès-verbal de synthèse que vous nous avez remis le 1^e Aout dernier.

Concernant votre question sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire de la CCVD évalué à **72,3 ha** du 1/1/2021 au 1/1/2024 selon le portail de l'artificialisation des sols (CEREMA).

Dans le PLUI, l'artificialisation entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2024 a effectivement été évaluée à environ **20 hectares**.

Nous vous précisons que ce chiffre provient de l'analyse de données extraites de notre logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme : Cart'ADS. qui permet de disposer des chiffres au plus proche de la réalité du territoire et des artificialisations réalisées.

Ces données s'appuient sur les permis de construire accordés sur la période, pour les constructions à destination d'habitation (maison et annexes de plus de 20 m²), d'artisanat, de commerce et d'industrie.

Veillez agréer, Monsieur Le président, l'expression de mes sincères salutations.

Jean SERRET
Président,
Communauté de communes du Val de Drôme en Biovallée

REPONSE A L'ANNEXE 1

(Observations du Public)

Généralités

Observation n°1 :

L'avis de la DDT est défavorable, mais la majorité des avis sont favorables, comme vous le dites, vous-même dans votre courrier.

Des réponses seront apportées à toutes les remarques de l'Etat, dans l'objectif de lever les réserves les plus fortes.

Observation n°2 :

Comme le précise la délibération d'arrêt de PLUI, actant du bilan de la concertation, les modalités de concertation qui avaient été prescrites ont été respectées (cf.annexe1 de la délibération).

Ainsi, entre 2019 et 2024, ont été organisés

- 17 réunions publiques, aux trois étapes clés du PLUI sur les 4 bassins de la CCVD
- 4 ateliers
- 1 réunion plénière de synthèse à Eurre, ouverte à tout le territoire

Loïc MOREL, Vice-Président, s'est tenu à la disposition des élus, tout au long de la procédure, pour présenter le PLUI dans les communes.

Plusieurs réunions ont ainsi été organisées, dont trois à Eygluy-Escoulin, dont le maire dément avoir fait des remarques sur le manque de concertation.

Par ailleurs, on peut affirmer que la concertation a eu les effets attendus puisque, pendant l'enquête publique :

- 11 402 visiteurs uniques, ont consulté le site web du registre.
- 14 129 documents ont été téléchargés.

Observation n°3 :

Pas de remarque.

Observation n°4 :

Mr Deshayes, élu à Mornans a largement participé, en étant présent, aux travaux d'élaboration du PLUI avec les communes, entre 2019 et 2024, soit:

- 28 commissions d'urbanisme
- 11 jours d'ateliers
- 11 Conférences des maires

Observation n°5 :

La protection de l'environnement est une priorité des élus.

Habitat

Observation n°6 : soutien aux changements de destinations

La CCVD est convaincue du bien-fondé des changements de destinations, plus de 160 projets sont proposés dans le PLUI.

La commune de Mirmande est d'accord avec la remarque des « Amis de Mirmande ».

Le maire réaffirme ces remarques.

Observation n°7 :

Le nombre de logements neufs estimés à Mornans est cohérent avec l'objectif des besoins en logements du PLH du Val de Drôme pour les villages.

Les estimations ont en effet été faites par polarité et non par commune. (Cf. justificatif des choix)

Observation n°8 : La Roche sur Grane

Le maire de La Roche sur Grane, n'a pas apporté de réponses à cette remarque.

Activité économique

Observation n°9 : Livron CFA

La zone AUE du CFA a été réduite, mais l'OAP sera maintenue

Au travers du document d'urbanisme, les collectivités se doivent d'assurer le maintien du CFA Batipole sur notre territoire et permettre son projet de développement de formation sur le quart-sud-est de la France, voire élargi. Cela concernera 1 500 apprentis à terme qui s'ajouteront aux 1 000 apprentis du CFA Multipro.

Pour mémoire, le fonctionnement actuel du CFA est fortement contraint par un foncier de 3.6 Ha classé en zone inondable (secteur de Fiancey). Sa délocalisation conditionne la pérennité du centre de formation.

Eu égard aux avis formulés par les PPA (Etat...) sur la consommation foncière du projet de PLUi arrêté, il convient de maintenir à minima un périmètre constructible de 2.5 Ha nécessaires à la relocalisation mais aussi au développement du CFA.

Le projet prévoit notamment 2 Ha d'ombrières nécessaires au bon déroulement (en tout temps) des travaux pratiques des apprentis, un bâtiment d'environ 2 000 m² d'emprise au sol (salle de formation, vestiaires...), des espaces de stationnement, de circulation et de manœuvre, ainsi que des surfaces importantes non bâties affectées aux travaux pratiques (à ciel ouvert) pour les nombreuses filières de formation.

Observation n°10 : Livron GPA

Adéquation du Projet de PLUI avec le futur de GPA

GPA, leader européen de la déconstruction de voitures et première entreprise française bâtie sur l'économie circulaire et le recyclage à environ 98/99 % des véhicules usagés, représente un développement économique précieux 200 emplois en jeu.

Observation n°11 : Montoisson AUC

La légende de la zone AUC à Montoisson sera corrigée

Observation n°12 : Livron Vinson

M. Vinson, société Vinson, demande qu'une partie plus importante de la parcelle ZN962 puisse devenir constructible.

La commune émet un avis défavorable :

Le ZAN ainsi que les zones inondables (dont le « risque Ruisseaux Nord » en entrée de ville) contraignent et orientent fortement le développement communal.

A ce jour, vis à vis du risque inondation, seule une extension du bâtiment existant peut être envisagée, sous conditions.

Il convient ainsi de maintenir le périmètre présenté dans le projet arrêté de PLUI pour permettre le développement de l'entreprise.

Observation n°13 : Livron Skipper

La commune émet un avis favorable, au maintien de la parcelle ZO64 en « U activité » afin de permettre l'extension de l'entreprise.

Tourisme, camping

Observation n°14 : Poët Célard Camping du Couspeau

La CCVD et la commune soutiennent le projet du camping du Couspeau.

Il précise que la plus part des remarques au sujet du camping sont faites par 2 familles d'agriculteurs (dont un est retraité) qui sont, pour lui, artisanes et ne devraient pas entraver un projet ancien générateur d'activités pour la commune et le territoire de la vallée du Roubion.

La parcelle 423 sera enlevée de la zone UT car elle n'appartient pas au propriétaire du camping.

Agriculture

Observation n°15 : Beaufort Rigaud

A Beaufort, les seules zones AP ont été positionnées au titre du paysage en contrebas du vieux village.

Les aménagements proposés, concernant l'utilisation des eaux de ruissellement sont intéressants mais ne relèvent pas du PLUI

Les zones Ap, N,.. sont définies sur des critères précis qui sont mentionnés dans le règlement du PLUI. Une activité agricole peut avoir lieu sur une zone N, sauf prescription particulière.

Observation n°16 : Eurre, aire naturelle de camping

Le projet d'aire naturelle de camping a été supprimé par le maire.

Observation n°17 : Beaufort Pisciculture

Le périmètre du STECAL sera réétudié.

Le classement en zone A ne préjuge pas de l'obtention d'une autorisation d'extension.

La pisciculture a le statut agricole. Effectuer un changement de zonage de deux parcelles ne signifie pas une autorisation d'extension.

Carrière :

Observation n°18 : Ambonil, Eurre, Montoisson, Livron, Lorient : UNICEM

L'ensemble des modifications demandées seront apportées au règlement écrit.

Le périmètre de chaque trame carrière sera vérifié dans le zonage graphique.

Sur la commune de Livron sur Drôme, les conditions d'exploitation de la carrière des Petits Robins à Livron figurant dans le PLUi (p.175) arrêté sont reprises du PLU en vigueur et constituent un postulat que la Commune souhaite autant que possible reconduire afin de tenir compte des contraintes du site et de ses abords.

Observation n°19 : Lorient : Vicat

Le périmètre de la trame carrière sera vérifié dans le zonage graphique.

Observation n°20 : Montoisson : Cheval

Les modifications demandées seront apportées

Observation n°21 : Montoisson : Vignal
Les modifications demandées seront apportées

Disponibilité Ressource en eau :

Observation n°22 : Compatibilité du projet avec la ressource /cf. Réponse PPA n°26

Le PLUi, en ayant la même trajectoire de croissance démographique que le SCoT et le territoire menant les études liées à la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable, telles que préconisées par l'étude Bilan besoins ressources en eau potable sur de le territoire du SCoT de la Drôme aval – BRL 2022, confirme la compatibilité entre les deux documents quant à la prise en compte de la ressource en eau pour en garantir la sécurisation.

Le maire de Mornans indique que la commune est suffisante en eau potable, du fait de sa connexion avec le réseau de la communauté de communes de Bourdeaux, en plus d'un captage dans le territoire communal.

Observation n° 23 : Karst Gervanne/ cf. Réponse PPA n°28

D'une manière générale, on constate une baisse significative des prélèvements depuis 2018, limitant en 2023 à un dépassement de 9% des volumes prélevables à l'étiage soit 170 000 m3 (pour rappel +42% en 2016).

Sur le Karst de la Gervanne : Des mesures complémentaires sont à mener pour définir, en autres, la profondeur du réservoir, clarifier son homogénéité, les zones d'apport et identifier les pertes pouvant alimenter les eaux superficielles.

A l'issue de l'étude, un nouveau schéma de mobilisation des eaux sera proposé anticipant les impacts du changement climatique et respectant le bon état écologique des eaux superficielles.

Observation n° 24 : **Cobonne, Le maire**

Le maire de Cobonne indique que la commune est largement suffisante en eau potable, du fait de son captage sur une parcelle à Gigors-et-Lozeron, en plus d'un captage dans le territoire communal.

Observation n° 24 : Eygluy Escoulin, Barthélémy

Le maire indique qu'il n'a pas tenu ces propos et précise qu'il y aurait un problème en ressource d'eau et un manque d'infrastructures, uniquement sur Eygluy, si de nouvelles constructions étaient ajoutées.

Observation n° 22 : Eygluy Escoulin, Dufour et Delabouteillere

Étant présent lors de l'audition avec M. Bruno Dufour et M. Eric Delaboutelliere, le maire d'Eygluy-Escoulin affirme qu'ils n'ont jamais dit qu'il manquait de l'eau pour d'éventuelles constructions au quartier la Motte à l'Escoulin.

La remarque du manque d'eau ne concernait que Eygluy.

Observation n°27 : **Mornans, Le maire**

Le maire de Mornans indique que la commune est suffisante en eau potable, du fait de sa connexion avec le réseau de la communauté de communes de Bourdeaux, en plus d'un captage dans le territoire communal.

Qualité de l'eau :

Observation n°28 : **Plan de Baix, Le maire**

Le maire précise que la protection du captage sera mise en place ultérieurement.

Assainissement, eaux pluviales:

Observation n°29 : Alerte anonyme assainissement / cf. Réponse PPA n°31

Du fait de l'ensemble des éléments présentés ci-dessus, le choix est fait par l'intercommunalité de ne pas conditionner le développement de l'urbanisation à la capacité de traitement des stations du territoire.

Observation n°30 : Montoisson assainissement

Le maire de Montoisson indique que cette remarque méconnaît l'arrêté préfectoral qui a anticipé le problème. Le travail sur la construction nouvelle station avance normalement.

Observation n°31 : Mornans, Pasquet assainissement

Le maire de Mornans indique que le projet de STEP va bientôt se réaliser.

Observation n°32 : Suze, Alloix assainissement

Aucune remarque

Protection des milieux naturels et des espaces remarquables

Observation n°33 : CNR

Les remarques de la CNR, concernant les espaces boisés et les zones humides seront prises en compte

Observation n°34 : Beaufort, Rigaud

La dissimulation des réseaux secs ne relèvent pas du PLUI.

Observation n°35 : Grane, Bernard Royal Dauphiné

La commune souhaite corriger cette erreur : La portion de la parcelle AH120 et la parcelle AH119 ne figurent pas dans la zone d'Espace Boisé Classé.

Observation n°36 : Allex, Le Charme- EBC

La commune appuie cette demande et souhaite que l'ensemble des EBC présents dans l'actuel PLU soient repris dans le PLUI.

Observation n°37 : Chabrillan, Ponce

La proposition de la commune est de retirer l'inscription en bois classé du haut de la parcelle ZB25 qui avait été demandé, suite à une erreur de transcription en Jardin

Observation n°38 : Lorient, Barbier

Le coefficient d'imperméabilisation ne peut être réduit pour une seule parcelle.

Le maire ne souhaite apporter aucune modification.

Observation n°39 : Mirmande, Alhyane

Ces « pelouses sèches » effectivement nouvellement repérés se situent en zone N et leur existence ne semble n'ajouter aucune contrainte (cf. règlement écrit).

Observation n°40 : Montoisson Parcelle AC 203

Les observations de la commune demandant le retraçage correct du couloir sont en accord avec ces observations de bon sens des riverains.

Le respect de ce qui sera écrit dans le règlement va de soi, de même que les conséquences que cela implique lors des dépôts de permis à venir.

Nous appliquerons un sursis à statuer dans l'attente.

Observation n°41 : Montoisson Parcelle ZK 302

Le maire de Montoisson constate une incohérence au niveau du zonage de la parcelle ZK 302 à la fois en zone constructible et en zone humide.

Supprimer la zone serait en conflit avec les autorisations ayant reçu avis favorable du préfet. Il maintient que du point de vue de l'urbanisme, c'est une anomalie, mais on s'aligne sur les décisions récentes des services instructeurs de la DDT.

Observation n°42 : Soyans, Magnet

Madame Le Maire précise que le zonage AP n'a pas changé, il correspond aux zones définies dans le PADD d PLU de Soyans en 2020.

Observation n°43 : Mirmande, SPR

L'approbation du SPR est indépendante de celle du PLUI. Une fois approuvé, il s'imposera au PLUI.

La commune insiste sur le fait que si une remarque sur le SPR est hors sujet dans le cadre de l'enquête publique PLUi, le seul PLUi ne pourra répondre aux enjeux de la conservation patrimoniale du hameau de Platet.

La commune demande pourquoi la remarque des "propriétaires-occupants de Platet" est-elle associée à celle des Amis de Mirmande ? Elles n'ont rien en commun.

Observation n°44 : **Chabrillan, Adjointe**

Mme Seiler, élu à Chabrillan demande de faire apparaître dans le règlement graphique 5 nouveaux éléments patrimoniaux remarquables. Elle précise qu'il s'agit d »un oubli de la commune.

Ces points seront intégrés.

Risques

Observation n°45 : Allex, Verda

La Commune demande à ce que le risque « Ruissellement et remontée de nappe Canal du Moulin » figurant actuellement dans le PLU et ne figurant pas dans le PAC de l'Etat soit repris dans le PLUI.

La Commune entreprend des démarches auprès de l'état afin que le zonage de ce risque inondation soit affiné sur le secteur, et que des cotes de référence puissent être définies.

Observation n°46 : Inexistante

Observation n°47 : Plan de Baix, **le Maire**

M. Cotton, maire de Plan-de-Baix, demande des précisions sur le risque BESIAS.

Il s'agit d'une base de données qui répertorie tous les anciens sites industriels et activités polluants : Il s'agit d'un ancien transformateur EDF qui n'est plus en activité.

Energie

Observation n°48 : Allex, Chazel

La commune est favorable à ce projet qui a du sens pour le développement des énergies renouvelable. Le terrain (ancienne décharge) ne présente aucune valeur agricole.

La Commune souhaite inscrire ce projet dans le cadre des zones d'accélération pour le développement des énergies renouvelables (ZAER) dont la concertation publique est actuellement en cours sur la Commune. Pour être réalisable ce projet nécessitera une prochaine modification du PLUI.

Observation n°49 : Autichamp, Barbier

Le Sujet a été débattu en conseil municipal. Le Terrain étant en forte pente et craignant l'érosion, l'avis du conseil municipal est favorable si

- L'activité agricole est maintenue, attention au risque de surpâturage
- L'installation est démontable, et ne laisse pas de résidus bâtis après (sans fondations).

Le photovoltaïque au sol étant interdit par le SCoT en zone A, il faudra créer un zonage spécifique : NPV par exemple.

Observation n°50 : Chabrillan, Fabre

Assouplissement de l'interdiction de mettre des panneaux photovoltaïques sur les toitures en secteurs ABF.

Le maire trouve cette remarque tout à fait légitime.

Observation n°51 : Grane, Société Statkraft

Implantation d'un projet photovoltaïque.

Le photovoltaïque au sol étant interdit par le SCoT en zone A, il faudra effectivement créer un zonage spécifique : NPV par exemple.

La commune et l'intercommunalité sont favorables à ce projet.

Règlement écrit

Observation n°52 : Beaufort, Rigaud

A l'instruction du permis la DDT agri autorise exceptionnellement la construction des maisons pour les agriculteurs, sous certaines conditions

Observation n°53 : Allex, Borlowski

La réalisation d'un tel projet sera possible selon les conditions définies dans le règlement de la zone agricole (cf. article A2 page 157).

Observation n°54 : Autichamp, Giraud

La commune précise que l'avis ABF permettra de faire des prescriptions

Observation n°55 : Cliousclat, Bouix

La commune est favorable à la création d'un nouvel accès.

Cependant Comme le terrain n'est pas enclavé, la création d'un nouvel accès pour desservir une habitation ne relève pas des exceptions autorisées en zone A et N (article L151-11, L151-12).

Observation n°56 : Eygluy Escoulin, Delabouteillere

La construction d'un garage est possible en zone agricole, à condition d'être situé à 20 m de l'habitation principale.

Observation n°57 : Gigors et Lozeron, Costa

Possibilité de végétaliser tout ou partie du toit du bâtiment situé sur les parcelles 286 et 287 ?

Le maire précise qu'à ce jour et depuis plus de 20 ans, il n'y a aucune utilisation agricole du bâti ou de tout autre activité.

Il s'agit d'un poulailler dans état délabré (Toit amianté qui se désagrège) – aucune végétalisation n'est possible, ni aucun changement de destination.

Observation n°58 : Livron, Laville

Possibilité de sortir directement de sa parcelle 11 rue des Cévennes sur la voie qui la jouxte.

La famille a été rencontrée sur le sujet dans le cadre du projet de construction. La requête n'a pu être retenue. La commune est défavorable.

Observation n°59 : Livron, Laville

Possibilité de construire un mur plein 2m de haut.

Les dispositions réglementaires sont édictées dans le cadre de l'intérêt général et doivent être respectées.

La hauteur maximale du mur bahut sera en effet de 0.60 m. Toutefois, à la différence du PLU en vigueur, la pose d'un brise- vue sera désormais possible une fois le PLUi applicable. La commune est défavorable.

Observation n°60 : Saou, Chupin-Vavrille

La mairie est favorable à cette demande.

La réponse appartient à l'Architecte des bâtiments de France pour ce qui concerne les zones impactées par les 2 monuments historiques (Beffroi, Château de Lastic)

Observation n°61 : Mirmande, Les Amis de Mirmande

La commune estime qu'une évolution du règlement en ce sens serait utile.

« Rédaction vague du règlement sur le photovoltaïque en A et N : l'interdiction au sol ne permet pas des projets qui pourraient être bien intégrés à proximité de bâtiments existants ; l'impact des panneaux sur les toits donne un mitage du paysage. »

Observation n°62 : Eurre, Maurin

Peinture des toits en blanc.

Aucune réponse de la commune.

Observation n°63 : Saou, Anonyme

La réponse appartient à l'Architecte des bâtiments de France pour ce qui concerne les zones impactées par les 2 monuments historiques (Beffroi, Château de Lastic)

Ces demandes devront faire l'objet d'une autorisation de construire (PC ou DP)

Observation n°64 : Vaunaveys La Rochette , Aubert

Souhait d'ajouter des prescriptions architecturales pour garantir l'insertion paysagère.

Le maire ne souhaite apporter aucune modification au règlement pour l'instant.

Zonage

Observation n°65 : Autichamp, Charpe

Il s'agit d'une erreur. Aucun chemin n'est envisagé sur ces parcelles.

Observation n°66 : Beaufort, Jay et Malet

Le maire précise que PLU ayant été abrogé, le RNU s'applique. Le permis de construire pour une habitation aux Aires, déposé deux fois sous le mandat précédent, a été refusé par l'État au titre de la loi montagne. Un jugement au tribunal administratif a confirmé ce refus. Les propriétaires ont déposé un recours contre la commune.

Ce refus est un exemple de l'évolution législative restreignant la constructibilité et dommageable pour la commune.

Observation n°67 : Beaufort, Chardonnet

Le propriétaire a été rencontré. Les précisions sur le tracé seront accessibles sur géoportail.

Observation n°68 : Cliousclat, Gontard

Installation d'un logement mobile en zone N ? Les règles du PLUi sont à appliquer

Observation n°69 : Cobonne,

Le zonage A/AP, N/NP a été positionné selon la demande des élus. Des harmonisations sont certainement possibles.

Le maire de Cobonne précise que cette information est issue d'un échange informel avec M le Commissaire Enquêteur en Mairie lors de l'ouverture des documents du PLui. Il ne pensait pas/ souhaité pas qu'elle soit retranscrite en tant qu'observation.

Observation n°70 : Divajeu, Durrieu

Monsieur Le Maire est favorable. Il semble que la chambre d'agriculture a émis un avis favorable pour le passage de la zone N à la zone A.

Observation n°71 : Eurre, Marquis

Le maire maintient le zonage tel quel mais souhaite modifier le règlement écrit de la zone UR1 quartier PARA, en réduisant la hauteur des nouvelles constructions à R+2 maximum.

Observation n°72 : Eygluy Escoulin, Lesaffre

Le maire n'a rien à ajouter à la remarque sur la construction de 3 nouvelles constructions sur le village d'Eygluy.

Observation n°73 : Eygluy Escoulin, Defforge

Le maire n'a rien à ajouter à la remarque sur la construction de 3 nouvelles constructions à la montée du Véraut.

Observation n°74 : Félines sur Rimandoule, Benoit

Le maire accède à la demande de changement des parcelles de N vers A. pour ces parcelles qui ont bien un usage agricole.

Observation n°75 : Félines sur Rimandoule, Planel

Le maire accède à la demande de changement des parcelles de N vers A. pour ces parcelles qui ont bien un usage agricole.

Observation n°76 : Francillon sur Roubion, Bariller

Le maire ne souhaite pas prendre en compte la remarque sur l'urbanisation des parcelles au nord ou au nord-ouest du village.

Observation n°77 : Gigors et Lozeron, Costa

Classement en A de parcelles pour aménager le bureau de son exploitation.

Le maire précise qu'à ce jour et depuis plus de 20 ans, il n'y a aucune utilisation agricole du bâti ou de toute autre activité.

Il s'agit d'un poulailler dans état délabré (Toit amianté qui se désagrège) – aucune végétalisation n'est possible, ni aucun changement de destination.

Observation n°78 : Gigors et Lozeron, Falk

Etendre un parking en démolissant une ruine et pouvoir construire une habitation.

Le maire précise qu'aucune ruine n'apparaît au niveau cadastral. Il s'agirait donc de réaliser une construction nouvelle ou de la faire reconnaître au niveau du cadastre.

Hors une construction nouvelle en zone N n'est pas possible.

Observation n°79 : Le Poët Célard, Biset

La mise à jour du cadastre nécessite du temps.

Observation n°80 : Livron sur Drôme, Eloy

Construction garage en zone A

Effectivement, comme annoncé à l'administré tout au long de la procédure, le PLUi corrige une erreur matérielle grevant son bien.
La commune est favorable

Observation n°81 : Lorient sur Drôme, Willy Barbier
Déclassement de parcelles Ap en zone A
Le maire ne souhaite apporter aucune modification au zonage.

Observation n°82 : Montoisson, Barcelo
Les OAP Sénioriales et Chemin des Eygats seront localisées dans la nouvelle enveloppe urbaine. Elles visent à accueillir des occupants mobiles, soucieux de tranquillité et toutefois intégrés au village.
De plus il n'y a pas de disponibilités foncières en centre bourg.
La circulation fera l'objet d'une optimisation compatible avec le projet d'OAP des Eygats.

Observation n°83 : Montoisson, Faure
Le maire précise que le terrain de foot ne peut pas être déclassé en espace vert car c'est le seul espace susceptible aujourd'hui de permettre à la commune d'améliorer rapidement son offre de logements.
Par ailleurs, les espaces verts ne manquent pas dans ce petit village très rural où le foncier à vocation agroalimentaire est important et doit être protégé.

Observation n°84 : Montoisson, Parcelle A 203
Monsieur le Maire indique qu'il n'est pas étonnant que ceux qui ont construit récemment s'opposent à ce que d'autres profitent des mêmes avantages.
La commune n'a pas eu les moyens d'imposer un plan d'aménagement et n'a pas été soutenue du fait de la décision défavorable du TA validant le recours des propriétaires actuels.
L'application du coefficient de pleine terre ne protégera pas le site contre de futures divisions, comme le maire l'avait fait remarqué en réunion de travail, puisque recalculé après chaque division nouvelle.

Observation n°85: Montoisson, Parcelle ZL 35
Le maire constate que suivant la situation des parcelles concernées, les demandes peuvent être assez contradictoires.
La constructibilité de cette parcelle est conforme à l'éthique, mais génère, le chemin privé maintenu historiquement ouvert entre les propriétaires privés successifs doit être maintenu et constitue en soi un corridor efficace en faveur de la biodiversité.
La commune ne peut qu'encourager son maintien quitte à le redessiner si les propriétaires s'accordent.
La gestion des eaux de ruissellement est à prendre en compte dans les demandes de PC. Il s'agit de ne pas aggraver les anomalies historiques des constructions sous cet aspect...

Observation n°86 : Montoisson, sentier parcelle ZL 35 et 281
Le maire indique que le tracé du chemin privé entre les deux parcelles doit faire l'objet d'une réflexion partagée entre les propriétaires. Ce sentier consacré par l'usage important pour les administrés doit rester ouvert mais c'est à la diligence des propriétaires concernés.
Pour l'instant, Sous réserve de la validation par les propriétaires, le maire propose que le chemin doux tracé au milieu de la parcelle ZL 35 soit décalé sur la limite ouest de la parcelle, car c'est celui-ci qui est emprunté par les randonneurs.

Observation n°87: Montoisson, Bérard
Interrogation sur le déclassement du quartier les bois en zone N.
Aucune remarque de la commune.

Observation n°88: Mornans, Pasquet

La zone AUH couverte par l'OAP Mairie a fait l'objet d'un avis Favorable sous réserve de la CDNPS. M. le maire indique que la commune est propriétaire de terrains vers le cimetière, qui avaient été envisagés comme pouvant recevoir des habitations ; toutefois, les obligations de prévention d'incendie sont trop contraignantes et ne permettent pas la réalisation de ce projet.

Observation n°89: Plan de Baix, le maire

Les STEP n'ont pas besoin d'être zonées. Dans le PLUi, le règlement des zones A et N autorise équipements d'intérêt collectif et services publics dont les STEP.

Observation n°90: Plan de Baix, le maire

Les parcelles au sud de la zone UCB, en discontinuité de l'urbanisation, ont été retirées car le site a eu un avis défavorable de la CDNPS.

Observation n°91: Plan de Baix, Saryotis adjoint

Classement en A de parcelles classé en N.

Cette demande nouvelle sera étudiée lors des évolutions futures du PLUi.

Observation n°92: Saou, Combe

En zone UC, la construction d'un garage est possible si respect des prescriptions en matière de distance aux limites (voirie et parcelles voisines)

Observation n°93: Saou, Vincent

Les exemples auxquels Madame semble faire référence sont des constructions déjà utilisées pour de l'habitat. En zone As les constructions (existantes ou à venir) à usage agricole sont autorisés.

Observation n°94: Soyans, Raillon

A l'instruction des permis, le service agricole de la DDT indique si les nouvelles constructions et les gîtes, classées en zone A, sont nécessaires à l'activité agricole.

Par contre toute nouvelle construction, y compris les bungalows, est interdite en zone N.

Observation n°95 et 96: Soyans, Amaudry

A l'instruction des permis, le service agricole de la DDT indique si les nouvelles constructions classées en zone A, sont nécessaires à l'activité agricole.

Madame Le Maire précise n'avoir aucun pouvoir sur les zones humides, définies par le Département et que le zonage AP correspond aux zones validées dans le PADD du PLU de Soyans en 2020.

Elle ne souhaite pas de changement de zonage sur ces parcelles.

Observation n°97: Soyans, Anonyme

Madame Le Maire que le zonage AP correspond aux zones validées dans le PADD du PLU de Soyans en 2020.

Elle ne souhaite pas de changement de zonage sur cette parcelle.

Observation n°98: Suze, Madame le Maire

Demande de la mise en cohérence le zonage N au lieu de Np au nord-est de la commune

Cette remarque sera prise en compte.

Observation n°99: Suze, Madame le Maire et Madame L'adjoint

Demande de supprimer l'EBC au sud du village.

Cette remarque sera prise en compte.

Demande de classement en zone urbaine

D'une manière générale, il est important de rappeler que sur l'ensemble des communes du territoire, le classement en U a été très limité car le ZAN a fortement contraint le choix de zonage.

Observation n°100: Allex, Boni

Au regard des règles nationales pour la préservation des terres et des orientations du PLUI et SCOT, la commune a fait le choix de ne pas étendre la zone urbaine sur ce secteur. L'intégration de cette parcelle à la zone urbaine non attenante créerait une discontinuité du linéaire urbain qui ne peut être justifié.

Observation n°101: Allex, Ronat

Au regard des règles nationales pour la préservation des terres et des orientations du PLUI et SCOT, la commune a fait le choix de ne pas étendre la zone urbaine sur ce secteur. L'intégration de cette parcelle à la zone urbaine non attenante créerait une discontinuité du linéaire urbain qui ne peut être justifié.

Observation n°102: Allex, Teyssot

Au regard des règles nationales pour la préservation des terres et des orientations du PLUI et SCOT, la commune a fait le choix de ne pas étendre la zone urbaine sur ce secteur. L'intégration de cette parcelle à la zone urbaine non attenante créerait une discontinuité du linéaire urbain qui ne peut être justifié. Sa proximité avec deux habitations existantes ne permet pas de justifier son classement en zone U.

Observation n°103: Allex, Manchon

La Commune n'est pas favorable au classement en zone U de la parcelle ZE 187, excentrée du village et séparée de l'enveloppe urbaine par un EBC présentant une déclivité importante.

Cette parcelle présente en outre une capacité de développement importante (10 707 m²) non compatible avec les objectifs nationaux de préservation des terres et avec les orientations du PLUI et du SCOT.

Pour information, lors de l'élaboration du PLU, les services de l'Etat ont demandé à la Commune de soustraire ces terrains de la zone constructible en relevant l'incohérence de la tâche urbaine.

Observation n°104: Beaufort, Moulin

La parcelle A 630 ne peut être classée en zone U, car elle est en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT et que le ZAN implique de limiter la consommation foncière nouvelle.

Observation n°105: Beaufort, Gori

Le maire indique que la parcelle 614 n'était pas dans la zone constructible du PLU abrogé. Le ZAN implique de ne pas consommer de parcelle agricole.

Observation n°106: Beaufort, Cornillon

Le maire indique que la parcelle 613 a été scindée en deux parcelles distinctes 784 et 785, toutes deux construites.

La parcelle 612 n'était pas dans la zone constructible du PLU abrogé. Le ZAN implique de ne pas consommer de parcelle agricole.

Observation n°107: Chabrillan, André

L'Observation a été entendue, mais l'avis de la commune est défavorable.

La zone est classée en AP Zone Agricole Protégée, et le souhait de la commune est de préserver ce classement indispensable sur le plan paysager (village perché).

Observation n°108: Cliousclat, Mourier

Classement en U de 2 parcelles à la Combe Bacha.

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de ne pas consommer de parcelle agricole.

Observation n°109: Divajeu, Sibourg

Classement en U d'une parcelle quartier Fauvert.

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de ne pas consommer de parcelle agricole.

Observation n°110: Divajeu, Permingeat

Classement en U de 2 parcelles Route des pignes.

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de ne pas consommer de parcelle agricole.

Observation n°111: Eurre, Audras

Le maire souhaite maintenir le zonage A, car la parcelle est située dans un zonage d'aléa gonflement retrait des argiles.

Observation n°112: Eurre, Chégérian

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Observation n°113: Eurre, Breyton

Les constructions existantes peuvent être réhabilitées à l'identique.

L'aménagement d'un atelier de conditionnement et d'un espace de stockage sec pour les productions de la ferme nécessite que le pétitionnaire soit agriculteur et que les aménagements soient nécessaires et liées à son activité agricole.

L'installation d'une centrale photovoltaïque en autoconsommation sur les toitures rénovées est autorisée.

Observation n°114: Francillon, Eynaud

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Observation n°115: Gigors et Lozeron, Tudela

Il est possible de construire un garage en zone A. A la condition qu'il soit situé à 20 m de l'habitation principale.

Observation n°116: Grâne, Boujon

L'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Observation n°117: Grâne, Palayer

Parcelle ZL 112 - L'avis est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Observation n°118: Grâne, Lapostolle

La parcelle A 630 ne peut être classée en zone U, car elle est en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT et que le ZAN implique de limiter la consommation foncière nouvelle.

Observation n°119: Grâne, Gueru

L'avis est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Observation n°120: Grâne, Bastian

L'avis est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Observation n°121: le Poet Célard, Leteneur

Observation n°122: le Poet Célard, Leteneur

Pas de remarque de la commune, maintien du zonage.

Observation n°123: Livron, De Fabritus

Avis favorable de la commune :

Le PLUi arrêté intègre bien la présente demande. En effet, la position de l'Etat sur le risque d'inondation en ce lieu a évolué enlevant le risque sur l'extrémité nord de cette parcelle d'une potentielle inondation.

La délimitation de la zone constructible est ainsi en adéquation avec le nouveau tracé de la zone inondable. Ce dernier nécessite toutefois d'être reporté sur le règlement graphique du PLUi (remarque déjà formulée dans le cadre de l'avis « PPA de la Commune »).

Observation n°124: Livron, Laffont

Avis défavorable de la commune :

Le ZAN contraint et oriente fortement le développement communal. Ce dernier n'est ainsi pas possible sur ce secteur à vocation agricole

Observation n°125: Livron, TranTo

Conformément aux directives de l'Etat, les hameaux des Juliens, des Davids et de Souchon n'avaient pas pu faire l'objet d'un classement en « zone U » lors de l'élaboration du PLU en 2012.

Par ailleurs, les zones urbaines du PLUi doivent être en adéquation avec les « enveloppes urbaines » arrêtées par le SCOT. Le hameau des Julliens ne figure pas parmi les enveloppes urbaines du SCOT.

La requête relative à la révision du zonage pour le hameau des Julliens ne peut ainsi être retenue.

Concernant les changements de destination au sein du Hameau des Julliens : La Commune confirme que le PLUi arrêté ne présente pas de repérage en la matière sur ce hameau.

Concernant les observations formulées sur le rédactionnel du règlement UH portant sur les clôtures : La Commune est favorable à ce que soient apportées les clarifications demandées (cela va dans le sens des observations formulées par la Commune dans le cadre de son avis PPA).

Observation n°126: Livron, Fraisse

Avis défavorable de la commune :

Le ZAN contraint et oriente fortement le développement communal. Par ailleurs, le foncier est concerné par les écoulements du bassin versant du Riou.

En l'état, la poursuite de l'urbanisation n'est malheureusement pas possible sur ce secteur. La priorité est donnée à la mise en sécurité de la population existante.

Observation n°127: Livron, Jailliet

Avis défavorable de la commune :

Il semblerait que la requête concerne la parcelle voisine cadastrée YB 203 et non 202. Si tel est bien le cas, le ZAN contraint et oriente fortement le développement communal. Le contour de la zone urbaine du Hameau des Buis est ainsi reconduit et figé (sans modification) dans le cadre du présent PLUi conformément à l'enveloppe urbaine de niveau 2 fléchée par le SCOT.

Observation n°128: Livron, Laville, Verena

Avis défavorable de la commune :

Le ZAN contraint et oriente fortement le développement communal. Ce dernier n'est ainsi pas possible sur ce secteur éloigné du centre bourg et à vocation naturelle.

Observation n°129: Livron, Chans Keyser

Avis défavorable de la commune :

Le PLUi arrêté n'a pas pour effet de déclasser des terrains.

Le ZAN contraint et oriente fortement le développement communal.

Le règlement de la zone N autorise sous conditions des extensions limitées des constructions existantes (avec des plafonds de surfaces...).

Par ailleurs, le foncier est concerné par les écoulements du « bassin versant du Riou ».

En l'état, la poursuite de l'urbanisation n'est pas possible sur ce secteur.

La priorité est donnée à la mise en sécurité de la population existante.

Observation n°130: Livron, Pasetti Chanegue

Avis défavorable de la commune :

La parcelle ZP 88 est concernée pour partie par un risque inondation (« bassin versant du Riou »). Combiné à la problématique du ZAN, le caractère inondable compromet l'évolution du classement sur ce secteur de la Commune.

La priorité est donnée à la mise en sécurité de la population

Observation n°131: Loriol, Sanchez

Observation n°132: Loriol, Battesti

Observation n°133: Loriol, Vacher

Observation n°134: Loriol, Silvestre

Observation n°135: Loriol, Deroire

Observation n°136: Loriol, Rochet

Observation n°137: Loriol, Soubeyrand- Parcelle ZE 171

Observation n°138: Loriol, Machissot

Observation n°140: Loriol, Perrier

Pour toutes ces observations, l'avis de la commune est défavorable, car le ZAN implique de limiter la consommation foncière.

Observation n°139: Loriol, Plantier

Avis favorable, la correction de cette erreur matérielle est demandée dans l'avis de la commune de Loriol.

Observation n°141: Montclar, Stopin

Dans l'état actuel du PLUi, cette demande ne peut être prise en compte puisque les élus ont délibérés sur un zonage.

Le classement en U a été très limité car le ZAN a fortement contraint le choix de zonage.

Observation n°142: Montoisson, Mazot

Le maire précise que le classement de la parcelle ZP 295 en zone d'activité, se ferait aux dépens du foncier maîtrisé par la commune ou de sa capacité à se doter d'une zone économique, à enveloppe consommée constante.

Observation n°143: Montoisson, Thibaud

Le maire précise que la configuration de la parcelle ZL 50, entrainerait en cascade logique une extension de la constructibilité très au-delà de ce qui est possible d'assumer par la commune et dans le cadre des limites imposées par la ZAN

Observation n°144: Montoisson, Da Cruz

Bien que moins significatif que pour la parcelle précédente, le maire précise que le classement en zone U de la parcelle ZL 286, entrainerait une extension de la constructibilité très au-delà de ce qui est possible d'assumer par la commune et dans le cadre des limites imposées par la ZAN

Observation n°145: Plan de Baix, Giraud

Le classement en U des parcelles C106 -112-114 a été très limité car le ZAN a fortement contraint le choix de zonage.

Observation n°146: Saou, Walker

Avis défavorable de la commune, le pastillage n'est pas possible.

Observation n°147: Soyans, Amaudry

Avis défavorable de la commune. Le maire précise que les enveloppes urbaines ont été présentées et validées par le conseil municipal du 1^{er} décembre 2022.

Le classement en U a été très limité car le ZAN a fortement contraint le choix de zonage.

Observation n°148: Soyans, Amaudry

Avis défavorable de la commune. Le maire précise que les enveloppes urbaines ont été présentées et validées par le conseil municipal du 1^{er} décembre 2022.

Le classement en U a été très limité car le ZAN a fortement contraint le choix de zonage.

Observation n°149: Soyans, Fléchet

Avis défavorable de la commune. Le maire précise que les enveloppes urbaines ont été présentées et validées par le conseil municipal du 1^{er} décembre 2022.

Le classement en U a été très limité car le ZAN a fortement contraint le choix de zonage.

Observation n°150: Suze, Marguet

La commune ne souhaite apporter aucune modification au zonage arrêté.

Observation n°151 : Montclar, Stopin

Dans l'état actuel du PLUI, cette demande ne peut être prise en compte puisque les élus ont délibérés sur un zonage.

Le classement en U a été très limité car le ZAN a fortement contraint le choix de zonage.

Observation n°152 : Vaunaveys La Rochette, Baude

La commune ne souhaite apporter aucune modification au zonage arrêté.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Observation n°153 : Allex, OAP Route de Crest

Le maire précise que ce projet d'OAP situé en centre bourg est tout à fait conforme aux objectifs poursuivis par le PADD, le PLH et le SCOT en ce qu'il vient encadrer le développement d'un secteur déjà situé en zone urbaine (zone UB du PLU actuel) en permettant la réalisation d'habitations, commerces, stationnements, comme l'impose la réglementation nationale.

Il est prévu que le PLUI classe ce secteur situé le long de la principale voie de desserte du village (RD N°X) en zone UC -Urbaine de centre.

L'OAP répond ainsi parfaitement aux objectifs de limitation de l'étalement urbain.

La Commune souhaite donc maintenir l'OAP en l'état actuel, étant précisé que les discussions pouvant faire évoluer de manière mesurée le projet restent ouvertes et que l'OAP pourraient faire l'objet d'une modification à l'occasion d'une prochaine modification du PLUI

Si la réglementation nationale impose aux communes et EPCI d'encadrer le développement futur de tel secteur, la Commune tient à rappeler aux propriétaires qu'ils restent libres de vendre ou non leurs terrains, et de procéder aux aménagements ou non. En revanche, aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les principes de l'OAP.

M. Bravais, propriétaire de la parcelle ZO 111 avait été mis au courant des grandes lignes du projet par le Maire et son 1er adjoint.

M. GIRAUD, coopérative U : Etant donné l'absence de visibilité sur les possibilités de mobiliser le foncier, la commune ne souhaite pas modifier l'OAP à ce stade.

Observation n°154 : Allex, OAP Rif

Le maire précise que la densité sur l'OAP Rif répond aux objectifs définis dans le SCOT, lui-même en accord avec la réglementation nationale.

Afin de préserver les habitations existantes, un recul végétalisé a été mis en place sur la partie nord-ouest de l'OAP.

De même, afin de limiter les nuisances et le vis-à-vis avec les habitations existantes, les constructions en limite de l'OAP sont limitées au R+1.

NEANMOINS la Commune souhaite prendre en compte les remarques des administrés et demande une réduction mesurée de la densité sur ce secteur et la suppression des constructions R+2 au profit de constructions R+1 plus respectueuse du site, des paysages et surtout des riverains dont le logement se situe à proximité immédiate.

La Commune demande également le prolongement du recul végétalisé le long de la voie de desserte, afin de limiter les nuisances pour les habitations existantes.

La prise en compte de ces observations permettra une meilleure intégration paysagère et une meilleure acceptabilité du projet.

Observation n°155 : Beaufort, Jay

Il n'y a aucune obligation de rendre les OAP plus explicites. Le maire rappelle que les concertations publiques obligatoires ont eu lieu et que les propriétaires qui en ont fait la demande ont été reçus.

Observation n°156 : Beaufort, Ecoquartier « Gour de Lu »

Le maire précise que les OAP permettent d'afficher quelques orientations d'aménagement sans être bloquantes.

« L'écoquartier » est un projet soutenu par les municipalités successives de Beaufort

Observation n°157 : Beaufort, OAP Route du Vercors

Pas de remarque.

Observation n°158 : Cliousclat,

La concertation a eu lieu tout au long de la procédure (cf. le bilan de la concertation annexé à la délibération d'arrêt du PLUI).

La zone AUE n'a pas d'OAP car le projet de construction d'une école n'est pas abouti, mais le foncier est maîtrisé par la commune.

Des places de stationnement seront bien entendu intégrées à chacun des projets futurs.

Observation n°159 : Cliousclat, Ramadier

Monsieur le maire précise que la remise en fonction de ce four des années 1900 est très hypothétique et serait très onéreuse. Il ajoute qu'il ne faut pas négliger que le savoir-faire est perdu.

Observation n°160 : Divajeu, Goy

Mr Goy confirme son projet

Observation n°161 : Eygluy Escoulin, Dufour

Monsieur Le maire affirme avoir été présent lors de l'audition avec M. Bruno Dufour et avoir apporté les réponses demandées

Observation n°162 : Francillon, Anonyme

Aucune remarque du maire

Observation n°163 : Gigors et Lozeron, Juveneton

La zone AUH OAP hameau de Lozeron inclut la terrasse de sa maison et la serre de jardin, ce qui réduit la surface réelle disponible pour la construction de 3 logements.

Il propose que les jardins prévus par l'OAP soient reportés sur la partie non constructible de la parcelle 82.

La commune souhaite prendre en compte cette remarque

Observation n°164 : Le Poet Célard, Perret OAP rusticotte

Monsieur le maire réaffirme son soutien au projet de la Rusticote (3 lots constructibles ...) qui est existant dans le PLU en vigueur.

Il n'impacte pas la vue sur la forêt de Saou comme le prétendent les services de l'Etat et encore moins sur le Château du village qui n'est pas dans le cône de vision que l'on a depuis le Chemin Départemental.

Il rajoute que le Château ne bénéficie d'aucune mesure de protection autre que l'envie des gens du territoire à vouloir le faire revivre.

Observation n°165 : Le Poet Célard, Cordeil

Pas de remarque

Observation n°166 : Livron sur Drôme, Renaud, Autajon, GPA

Sans objet.

La Commune a déjà formulé ses observations et ses demandes dans la cadre de « son avis PPA ».

Observation n°167 : Livron sur Drôme, Lanore OAP Drôme Fruit

Dans le cadre du déploiement du projet, la Commune veillera à la prise en compte du voisinage et à « la greffe urbaine ».

Il n'y aura pas de jonction motorisée du programme depuis l'impasse Alfred Favot.

Observation n°168 : Lorient sur Drôme, Paul Barbier

La Commune ne souhaite pas apporter de changement à l'OAP validée dans le PLUI arrêté.

Observation n°169 : Lorient sur Drôme, Nujaym

La Commune ne souhaite pas apporter de changement à l'OAP validée dans le PLUI arrêté.

Observation n°170 : Montclar, Vasseur Adjointe

Elle insiste sur le grand intérêt à maintenir l'OAP Paillason, situé hors village, mais sur un site viabilisé il y a déjà plusieurs années par la commune et sur lequel il y a déjà plusieurs constructions.

Observation n°171 : Montclar, Fraud

Ils contestent le projet d'OAP Gervanne qui empiète sur la parcelle 084 leur appartenant. Le maire précise que l'OAP gervanne permet des constructions sur la partie haute des parcelles 084 et 85 avec un accès commun pour l'ancien bâti (sanitaire camping), dont le PLUI prévoit un changement de destination.

Observation n°172 : Montoisson, Valrim

Monsieur Le maire confirme que l'OAP sera modifié en ce sens, pour ce projet très important pour la commune.

Observation n°173 : Mornans, le maire

Monsieur le maire constate une distorsion entre le descriptif de l'OAP Mairie contenu dans le document des OAP et le zonage sur le terrain. Ce point sera corrigé.

Observation n°174 : Soyans, Delhomme « OAP Les Thuiles »

Madame Le maire souhaite que l'OAP validée soit maintenu sans modification.

Observation n°175 : Suze, Association Protection Environnement « OAP Les Jaux »

Madame Le maire souhaite que l'OAP validée soit maintenu sans modification.

Observation n°176 : Vaunaveys, Parcelle AE 227

Monsieur Le maire ne souhaite apporter aucune modification au zonage.

STECAL

Observation n°177 : Allex, Chupin

Maison Annexe – ZP 292-295

La Commune est favorable à la possibilité de créer un second logement (1 logement sur la parcelle ZP 292 et un logement dans le bâti existant dans l'angle nord-ouest de la parcelle ZP 295).

D'après les projets portés par l'association (légère extension), et d'autant plus en permettant la création d'un second logement (voir ci-avant), la mise en place d'un stecal n'est pas nécessaire.

Par ailleurs la Commune ne souhaite pas que cette école primaire située en zone agricole et excentrée du village puisse se développer davantage, afin de ne pas déstabiliser les écoles du village.

Observation n°178 : Allex, l'Archipel

Château des ramières - Collège Lycée

La Commune n'est pas favorable au développement de nouvelles activités dans ce lieu classé en zone agricole et excentré du village.

Ainsi la Commune ne souhaite pas étendre les contours du stecal. En revanche la Commune souhaite soutenir l'activité de collège lycée existante.

Ainsi le PLUI règlemente les sous-destinations autorisées au sein des stecal, conformément à la réglementation.

Observation n°179 : Cobonne, Le maire

Confirme la nécessité de maintenir la totalité du STECAL de la STEP

Observation n°180 : Gigors et Lozeron, Monnier

Le maire précise que le STECAL se justifie pas des constructions nouvelles, la demande se rapporte à un camping à la ferme et est sujet à un dépôt de dossier justifié par le complément de revenu.

Observation n°181 : Grane, Chambron

La commune ne souhaite pas apporter de modification au projet de STECAL

Observation n°182 : Loriol sur drôme, Château de Signol

La modification est déjà prise en compte.

Observation n°183 : Livron sur drôme, Domaine Lombard

Sans objet.

Le PLUi arrêté permettra le déploiement du projet.

Afin de répondre aux demandes des PPA, la Commune, en concertation avec le porteur de projet a validé la réduction du périmètre du STECAL sans compromettre naturellement sa finalité.

Observation n°184 : Loriol sur drôme, Battesti

Aucune remarque

Observation n°185 : Montoisson, La Colline

Les modifications demandées validées par la commune seront apportées.

Observation n°186 : Mornans, Athénol

Aucune remarque

Observation n°187 : Omblèze, Bérenguer

La commune étant en loi montagne, il fallait présenter la demande en CDNPS avant arrêt du PLUi. Un nouveau STECAL est impossible à ce stade.

Observation n°188 : Saou, Viret

La commune soutient ce STEACL

Observation n°189 : Saou, Nussbaum

La commune soutient ce STEACL

Observation n°190 : Saou, le maire

Le maire est favorable au STECAL Asaou2

Changements de destination

Observation n°191 : Allex, Claitte ZP 301

La Commune souhaite accéder à cette demande en permettant la création d'un logement supplémentaire en RDC.

Observation n°192 : Allex, l'archipel ZP 292 et 295

La Commune souhaite accéder à cette demande en permettant la création d'un logement supplémentaire en RDC.

Observation n°193 : Autichamp, Pascal B5

Ces bâtiments étaient encore des fermes habitées au XX ème, le Changement de destination semble inutile

Observation n°194 : Delaunay

Demande la suppression de tous les changements de destination. Aucune remarque

Observation n°195 : Chabrillan, Wets Parcelle ?

La zone est classée en Zone Agricole et le souhait de la commune a été de demander tous les changements de destination correspondant à un projet des habitants compatible avec leur environnement.

Le maire indique que si le risque de conflit d'usage n'est pas avéré, il convient de s'en remettre à l'avis de la CDPENAF sur le sujet.

La commune demande le maintien de ce changement de destination.

Observation n°196 : Félines, Cuer

Le maire est très favorable au maintien de la demande.

M.Cuer a mis en vente sa ferme pour l'installation de jeunes agriculteurs et veut juste transformer une ancienne étable qui ne sert plus en petit logement pour ses vieux jours.

Les terres autours sont à ses anciens associés et repreneurs donc pas de conflit d'usage.

Observation n°197 : Félines, le maire

Retrait du changement de destination « Ancien moulin » A 263

Observation n°198 : Gigors et Lozeron, Karine Béranger AC6

Le maire soutient ce changement de destination

Observation n°199 : Gigors et Lozeron, Sandrine Béranger AC 202

Le maire soutient ce changement de destination

Observation n°200 : Grane, Samama

La demande de permis de construire pour le changement de destination sur la parcelle ZK131 sera possible quand le PLUi sera approuvé et exécutoire.

Observation n°201 : Le Poet Célard, Olivier

Le maire soutient ce changement de destination

Observation n°202 : Livron sur Drôme, Delorme

Sans objet.

Le repérage du changement de destination est bien intégré au niveau du projet de PLUi arrêté.

Observation n°203 : Loriol sur Drôme, Aurias

M. Maxime Aurias demande que le changement de destination prévu au projet de PLUi pour un bâtiment sur la parcelle ZC446 se limite à la partie est du bâtiment (100 à 150 m² pour son logement), la majeure partie du bâtiment devant continuer à être utilisée pour les besoins de l'exploitation.

La modification sera prise en compte.

Observation n°204 : Mirmande, Schoebel

Même repéré au PLU, tout changement de destination en zone A ou N est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF, au moment du permis.

Observation n°205 : Montclar, Fraud AE 84

La commune soutien cette demande

Observation n°206 : Saou, Vincent E 409

L'avis favorable de la commune est confirmé. Ce changement de destination déjà possible au PLU

Observation n°207 : Saou, Le maire
Est favorable au changement de destination sur la parcelle E465.

Observation n°208 : Saou, Vernet G 1731 et G 1912
L'avis favorable de la commune est confirmé. Ce changement de destination déjà possible au PLU.

Observation n°209 : Soyans, Deboise
L'avis favorable de la commune est confirmé.

Observation n°210 : Soyans, Magnet
Ce nouveau projet est à étudier.

Observation n°211 : Suze, Le maire
Le projet Bas des plaines est supprimé. La parcelle n'est pas précisée

Observation n°212 : Suze, Promayon
L'avis favorable de la commune est confirmé.

Observation n°213 : Suze, Trouillard
Aucune remarque supplémentaire de la commune.

Observation n°214 : Suze, Delaunay
La parcelle n'est pas précisée ?

Observation n°215 : Suze, Le Page
L'avis favorable de la commune est confirmé.

Changements de destination : Nouvelles demandes

Observation n°216 : Allex, Vincent ZB 92
Le maire est favorable à cette demande.

Observation n°217 : Allex, Molle ZH 172
Le maire est favorable à cette demande.

Observation n°218 : Autichamp, Gilouin C64
Le maire est favorable à cette demande.

Observation n°219 : Beaufort, Arsac
Refus de la commune, les réseaux sont inexistants.

Observation n°220 : Beaufort, Raillon
Si la personne a le statut d'agriculteur un changement de destination n'est pas nécessaire. Il faut déposer une demande de permis qui sera instruite.

Observation n°221 : Chabrillan, Martin
La zone est classée en Zone Agricole et le souhait de la commune a été de demander tous les changements de destination correspondant à un projet des habitants compatible avec leur environnement. Ce projet est arrivé tardivement à connaissance.
Si le risque de conflit d'usage n'est pas avéré, la commune soutient cette demande d'ajout de changement de destination.

Observation n°222 : Divajeu, Eymery
Avis favorable de Monsieur Le Maire

Observation n°223 : Félines, Paul Planel

Refus de la commune.

Les bâtiments sont encore utilisés pour l'activité agricole. La Demande est non justifiée.

Observation n°224 : Félines, Jacqueline Planel

Refus de la commune.

Les bâtiments sont encore utilisés pour l'activité agricole. La Demande est non justifiée.

Observation n°225 : Félines, Etienne Planel

Refus de la commune.

Les bâtiments sont encore utilisés pour l'activité agricole. La Demande est non justifiée.

Observation n°226 : Gigors et Lozeron, Lortic

Le maire est favorable à cette demande.

Le bâti de Mme Lortic était identifié comme changement de destination dans l'ancien PLU, avant la nouvelle version de 2020. Il a été supprimé par erreur dans le PLU actuel et doit être remis dans le PLUI, surtout que ce bâti se prête très bien à la création de plusieurs logements.

Observation n°227 : Gigors et Lozeron, Monnier

Refus de la commune.

Il s'agit d'un poulailler au milieu d'une zone A avec accès difficile. Le changement de destination demandé ne semble pas s'adapter aux contraintes réglementaires.

Observation n°228 : Grane, Picavet

Refus de la commune.

Observation n°229 : Le Poet Célard, Laurie

Refus de la commune.

Observation n°230 : Le Poet Célard, Anonyme

Refus de la commune.

Observation n°231 : Lorient sur Drôme, Brun

Refus de la commune.

Observation n°232 : ?? Viougeas

Non localisé.

Observation n°233 : Mornans, Athénol

Refus de la commune.

Observation n°234 : Saou, Berthézème

Refus de la commune, le bâtiment n'ayant aucun caractère patrimonial.

Observation n°235 : Soyans, Magnet

Refus de la commune pour le PLUI actuel. Le projet pourra être étudié au cours d'une modification du PLUI.

Observation n°236 : Suze, Krier
Pas de remarque de la commune.

Observation n°237 : Vaunaveys, Baude
Refus de la commune.

Emplacements réserves

Observation n°238 : Autichamp
Le droit de préemption suffira à l'acquisition de ce bien par la commune.

Observation n°239 : Francillon
Le maire souhaite maintenir cet emplacement réservé.

Observation n°240 : Livron sur Drôme
L'ER 29 inscrit au projet de PLUi n'impacte pas le foncier en cours de régularisation par la société GPA.
Cet ER est inscrit sur le foncier conservé par la SNCF.
Il convient de le maintenir.

Observation n°241 : Livron sur Drôme
L'ER 44 inscrit au projet de PLUi est maintenu car une régularisation foncière est toujours nécessaire au droit du giratoire.

Observation n°242 : Livron sur Drôme
Ce signalement sera naturellement pris en compte dans le cadre du déploiement du projet afin de maintenir la desserte en eau potable.

Observation n°243 : Montoison
Cet ER a été supprimé par la commune

Observation n°244 : Omblèze, Le maire
La remarque du maire a été prise en compte

Observation n°245 : Plan de Baix, Le maire
La remarque du maire a été prise en compte

Observation n°246 : Soyans, Magnet
L'ER est seulement situé dans le prolongement du cimetière, donc uniquement sur une partie de la parcelle G118.

Divers Sans lien direct avec le PLUi

Observation n°247 : Allex, Anonyme
Accès au city stade.

Observation n°248 : Livron
Problème de circulation chemin de courthiol.

Observation n°249 : Montoison, Gutier
Circulation trop importante rue des charrons.

Observation n°249 : Montoison, Barruhet
Importance de planter des arbres et de limiter la hauteur des constructions.

REPONSE A L'ANNEXE 2 (Observations des PPA)

Consommation foncière

Observation PPA n°1 : Compatibilité de la Consommation d'espace PLUI avec le SCoT

Le PLU autorise la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à hauteur d'environ 70 ha, et est donc bien compatible avec l'application de la loi Climat et Résilience (projection ZAN) ainsi qu'avec le SCoT qui prévoit 66 ha* (avec donc un écart de moins de 20%).

*Potentiel foncier validé par la CCVD faisant partie du SCoT.

Avant toute chose, il paraît important de rappeler que durant la période 2011/2021, le territoire du Val de Drôme a consommé **0.23** % de son territoire. Ce qui au regard des territoires voisins est exemplaire. En effet, sur la même période nous constatons que les territoires voisins ont eu une consommation foncière féroce alors que la CCVD était déjà dans une dynamique de protection et d'usage raisonné contrairement à :

- Valence Romans agglomération **0.86**% d'un territoire beaucoup plus grand
- Montélimar agglomération **0.81** %
- Porte de Drôme Ardèche qui en configuration ressemble à notre territoire **0.68** % et qui aujourd'hui poursuit la mise en œuvre d'une zone économique « Axe 7 » qui a elle seule est supérieure à la consommation totale du territoire du val de Drôme sur la durée du PLUI (plus de 200 hectares en une opération quand la CCVD dispose de 66 hectares via le SCOT sur 12 ans)

Si la CCVD avait conduit le même type de consommation foncière à savoir 4 fois plus, nous disposerions de plus de 200 hectares à consommer !!

Nous refusons donc la double peine, avoir été exemplaire bien avant la loi ZAN et aujourd'hui être sanctionné du fait de cette exemplarité.

Le territoire du Val de Drôme refuse d'être mis sous cloche alors que son développement vertueux depuis 30 ans a permis de faire que le Val de Drôme soit le territoire avec :

- le plus faible taux de chômage du département
- le plus faible taux de pauvreté du département
- le revenu médian le plus élevé du département
- l'écart type entre revenu le plus faible du département.

On ne peut sanctionner un territoire qui, il y a 30 ans était l'un des plus pauvres du département et qui aujourd'hui grâce à son développement raisonné a énormément évolué tout en étant vertueux en termes de consommation foncière par comparaison avec les territoires voisins.

De plus, à travers notre gestion raisonnée du foncier nous avons repris plus de 60 hectares de friches ce que peu de territoire réalise :

- Drôme fruit : friche d'une coopérative agricole à Livron 1.3 hectares
- Ecosite d'Eurre : ancienne base logistique du TGV, plus de 50 hectares réhabilités
- Drôme Caille : Friche agroalimentaire : 12 hectares

A cela s'ajoute notre gestion dynamique de rénovation des logements existants qui a permis de réhabiliter et remettre en location un volume de logements non négligeable au lieu de simplement construire en consommant du foncier comme d'autres l'ont fait

En effet, plusieurs OPAH se sont déroulées sur la CCVD de 1992 à 1995, et de 1997 à 1999. Elles ont été très efficaces. La dernière OPAH de 2004 à 2009, concernait uniquement les quartiers anciens de Livron et de Lorient.

En 2010, la CCVD a intégré le dispositif PIG Habitat de la Drôme. Depuis 2017, elle a créé le Service Public intercommunal de l'énergie qui aide les propriétaires pouvant bénéficier de subventions ANAH, à rénover leurs logements.

Sur les 6 ans du dernier PLH :

- 25 logements locatifs privés ont été rénovés
- 226 logements ont été rénovés par leur propriétaires dans le cadre du programme de rénovation classique « Habiter Mieux »
- 109 logements pour favoriser l'accessibilité et le maintien à domicile

La CCVD tient par ailleurs à souligner le fait que ces secteurs pouvant être consommateur d'ENAF sont marqués par des phénomènes de **rétenction foncière**. De même que l'ensemble des zones à urbaniser des PLU actuels n'ont pas été construites, il est à présager que l'ensemble de ces secteurs ne soient pas construits.

Il est également important de préciser qu'afin de s'assurer du respect de la trajectoire ZAN, **la CCVD a délibéré pour se doter d'un observatoire de la consommation foncière**.

Cet outil aura pour vocation de suivre la consommation d'ENAF sur le territoire intercommunal et de mettre en place des/une procédure(s) d'évolution du PLU(i) pour garantir le respect de la trajectoire de consommation foncière induite par le ZAN à travers le SCoT.

Après suppression de certaines zones AU, de certaines zones AU fermées et de certains emplacements réservés, les calculs de consommation foncière du PLUI sont les suivantes:

	Analyse DDT	Analyse Chambre Agriculture	Conso Foncière PLUI ARRETE	Nouvelle Conso Foncière Théorique estimée. Juillet 25
Zone AU	58.5	66.75	61.4*	55.8*
Zone AU Fermées	10.6		11	6.18
ENAF en U	46.4	18.71	0	0
ER (dont déviation)	52.4	12.55	0	5
STECAL	10	2.96	4.8	4.2
Carrière		3.35		
CFA	7.5		0	2.5
TOTAL	185.4	104.32	77.2 Hect	73.68 Hect

*Les ZAC, n'ont pas été comptabilisées comme le prévoit la circulaire Béchu du 31 janvier 2024 :

1/Le Zones AU : Diminution de 2.5 Hectares environ, en intégrant le CFA
La consommation foncière des zones AU sera réduite par rapport au dossier d'arrêt.

Divajeu: Suppression de la zone AUH et AUE le Village pour 4 400 m² env.

Réduction de la deuxième zone AUE Le village pour 800 m² env.

La Roche sur Grâne : Suppression de la zone AUH Les Fayes pour 2 000 m² env.
Réduction de la zone AUH « Les Auches » pour 900 m² env.

Livron sur Drôme : Prise en compte de 2.5 hect pour la zone AUE CFA.

Loriol sur Drôme : Transformation de la zone AUE (Le Stade) en 1AUE fermé pour 3.4 hect. Environ.

Montoisson : Suppression de la zone AUA au sud du village pour 1.3 hect. Env.

2/ Les Zones AU fermées : Diminution de 5 hectares

Il y a effectivement une ambiguïté dans la rédaction du rapport d'arrêt du PLUI. Il est entendu que les zone AU fermées, sont à compter dans la consommation foncière du projet de PLUI.

Livron sur Drôme : Suppression de la zone 1AUa pour 7 hectares env.

Grâne : Suppression de la zone 1AUH pour 1 hectare env.

Loriol sur Drôme : Ajout d'une zone 1 AUE (stade) pour 3 hectares env.

En résumé, La consommation foncière des zones AU fermées a donc été pratiquement divisé par deux, en passant de 11 hectares à 6.18 hectares.

C'est effectivement la réduction des zones AU fermées qui justifie une division de la consommation foncière.

3/ENAF en U correspondant au Potentiel de densification

Les potentielles grandes parcelles situées en zone urbaine ne sont pas considérées comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

En effet, ces espaces à l'intérieur des Enveloppes Urbaines Existantes (EUE) du PLUI, identiques à celles du SCoT, sont situées au sein d'espaces urbanisés, sans enjeu agricole. Elles sont considérées comme artificialisés (espaces de jardins).

Elles sont donc à considérer dans le potentiel de densification.

Potentiel de densification à vocation résidentiel : Le potentiel de densification à vocation résidentiel du PLUI identifié dans le projet de PLUI : 60 ha environ est compatible avec celui du SCoT : 71 ha (p.94 du DOO).

Potentiel de densification à vocation économique :

Par ailleurs, Page 25 du rapport de présentation, le potentiel de densification à vocation économique est compatible avec celui du Scot qui est de 11 ha (P.94 du DOO).

De plus, la méthode utilisée par la DDT ne prend en compte aucun pourcentage de rétention foncière et n'applique pas la méthode en quatre étapes de la CCVD qui consiste à éliminer certains secteurs non urbanisable (Cf. justificatif des choix).

Or, la rétention foncière est une donnée à prendre en compte dans le calcul de la consommation foncière puisque la mobilisation du foncier privé n'est pas aisée (refus de vendre, indivisions, faible attractivité de certaines parcelles...).

Ainsi la méthode appliquée par la CCVD est la suivante :

Rappel de la méthode de calcul du potentiel de densification

(Page 23 à 25 du justificatif des choix du PLUI) :

Pour lutter contre l'étalement urbain, un des principaux leviers est de mieux utiliser le potentiel foncier situé au sein de **l'Enveloppe Urbaine Existante**. Cela s'appelle la « **densification** ».

Le potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est constitué de deux niveaux : les dents creuses et les parcelles divisibles. Leur urbanisation sera privilégiée par rapport aux zones entraînant une extension de l'emprise urbaine.

Enveloppe Urbaine Existante (EUE) :

Il n'existe pas de définition officielle. Selon l'Article 151-18 du Code de l'Urbanisme, on peut considérer que l'enveloppe urbaine correspond à l'ensemble des espaces urbanisés et des espaces ou enclaves à vocation récréatives non bâtis, à l'intérieur de ceux-ci.

Dans le PLUI, les enveloppes urbaines (EUE) correspondent **aux secteurs déjà urbanisés des communes, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions**. Plus précisément, elles correspondent aux tissus bâtis suffisamment constitués, avec une **distance de 50 mètres maximum entre les constructions existantes et une zone tampon de 7 mètres**.

Pour mémoire, **la définition des EUE du SCoT du Val de Drôme aval est la suivante :**

« Les Enveloppes urbaines existantes (EUE) correspondent aux **tissus urbains suffisamment constitués** du territoire à vocation urbaine. Elles revêtent des fonctions résidentielles, économiques ou d'équipement répondant aux besoins des habitants et acteurs économiques du territoire... ».

Le SCoT précise aussi : Les critères de caractérisation des EUE par les documents d'urbanisme locaux peuvent être adaptés au contexte géographique et aux spécificités locales (comme la topographie, les contraintes naturelles, les risques naturels).

Les dents creuses

Terrains libres de toute construction au sein de l'enveloppe urbaine, de faibles superficies, le cas échéant entourées de construction **sur plusieurs côtés**.

Ce sont des **espaces sans enjeu agricole, naturel, ou hydraulique**.



Les parcelles divisibles :

Terrains, avec au moins une construction, situés au sein de l'enveloppe urbaine.

Etape 1 : Repérage des enveloppes urbaines existantes

Dans un premier temps, les enveloppes urbaines ont été définies pour chacune des communes, en suivant la méthode précédemment exposée. Elles ont ensuite été adaptées en excluant les secteurs sans volonté d'urbanisation.

Etape 2 : Un repérage des parcelles du potentiel foncier au sein de l'enveloppe selon leur surface

Ont dans un premier temps été repérées les parcelles potentiellement disponibles (dents creuses ou divisions parcellaires) au sein de l'enveloppe urbaine en utilisant un premier critère de surface, les seuils variant selon l'armature territoriale du PLUi :

Pôles structurants

- o Dents creuses : Parcelles de plus de 500m² (en rouge sur l'illustration ci-contre)
- o Divisions parcellaires : plus de 1 000m² (en orange sur l'illustration ci-contre)

Pôles relais et les pôles de proximité

- o Dents creuses : Parcelles de plus de 600m²
- o Divisions parcellaires : plus de 1 200m²

Villages

- o Dents creuses : Parcelles de plus de 700m²
- o Divisions parcellaires : plus de 1 400m²



Etape 3 : L'application de filtres environnementaux

Cette analyse a été « filtrée » au regard des contraintes du territoire, en appliquant des filtres « exclusants » correspondant aux espaces inconstructibles (zones rouges des PPR, périmètre rapproché de protection de captage...) et des filtres « limitants » correspondant aux espaces constructibles sous conditions.

Etape 4 : Vérification / Ajustement du potentiel foncier avec les élus

Une analyse précise des cartes a ensuite été effectuée en ateliers avec les élus, afin d'exclure du potentiel de densification les :

- Secteurs non desservis par les réseaux ou les équipements nécessaires ;
- Sièges d'exploitations agricoles,
- Lieux-dits sans volonté de développement,
- Parcelles non bâties à préserver (jardins en fonds de parcelle, qualité paysagère, risques connus...). Ces dernières ont alors été repérées par des inscriptions graphiques dédiées, qui limiteront la constructibilité de ces parcelles, en cohérence avec la méthodologie.

Mobilisation des dents creuses de 100%.

Ce taux imposé par la doctrine DDT de la Drôme, est très ambitieux **et peu réaliste** puisque toutes les dents creuses ne sont pas exploitables, certaines devront rester des espaces de fraîcheur en ville...

Mobilisation des parcelles divisibles : leur surface a été tout d'abord divisée par 2 pour exclure la partie déjà bâtie, puis à nouveau par 2 pour appliquer un taux de mobilisation de 50% des parcelles, les propriétaires s'ils acceptent de découper leurs parcelles en garderont en toute logique au moins la moitié.

La division parcellaire suppose en effet un découpage de la parcelle d'un propriétaire désireux de vendre et de diminuer son terrain, donc une mobilisation moins aisée du terrain.

Par ailleurs, elle ne fait pas référence au potentiel de densification autorisé par le SCoT.

Enfin, il est à noter que la DDT soutient que des espaces de plus de 0.3 ha ne peuvent être considérées comme des dents creuses.

Ce seuil de 3 000 m² appliqué par la DDT, n'apparaît ni dans le code de l'urbanisme, ni dans la méthode proposée par le SCoT Vallée de la Drôme Aval.

La jurisprudence administrative a pu par ailleurs juger qu'une parcelle de plus de 3.885 m² devait être qualifiée de dent creuse des lors qu'elle respectait les critères de cette définition c'est-à-dire une parcelle entourée de parcelles bâties et située dans un alignement urbain existant. (TA Toulon, 1^{re} ch., 6 déc. 2022, n° 2200521).

En sens contraire, la superficie d'une parcelle a pu caractériser une limite à la qualification de dent creuse pour une parcelle de plus de 25.000 m². (Tribunal administratif de Grenoble, 1^{ère} chambre, 20 octobre 2022, n° 2000028 27 057 m² en l'espèce, bien loin du seuil de 3.000 m² exposé par la DDT).

Et uniquement, car en plus de la superficie de la parcelle, celle-ci ne se situait pas dans les parties urbanisées de la Commune. (Le critère de l'alignement urbain existant n'était ainsi pas rempli).

Il convient par ailleurs de rappeler que la notion de dent creuse doit aussi s'interpréter selon les lieux environnants et la nature du territoire.

En effet, les dents creuses existantes sur le territoire parisien ou lyonnais, dans un tissu urbain très dense sont incontestablement différentes de dents creuses sur le territoire Drômois, territoire rural où le tissu urbain est moins concentré.

La notion de «faibles superficies» doit incontestablement s'apprécier plus largement.

Par ailleurs, l'extension doit s'entendre comme l'agrandissement d'une zone bâtie vers l'extérieur en grignotant des terrains non encore urbanisés ce qui est contraire à la notion de dent creuse des lors que la ou les parcelles en question sont entourées de parcelles bâties.

Ne pouvant être qualifié d'extensions, ces parcelles (dents creuses) doivent être considérées comme espaces déjà artificialisés ou potentiellement urbanisables et ne peuvent être comptabilisées comme de la consommation foncière.

4/ Les Emplacements réservés (ER) :

La majorité des emplacements réservés, sont liés à des projets d'utilités publiques, qui existent déjà dans les PLU communaux.

De plus, la majeure partie des emplacements réservés inscrits au règlement graphique ne génère pas de consommation d'espaces. En effet, certains ER ont un impact limité sur l'espace agricole et/ou naturel, car seule une part restreinte de leur emprise totale est vouée à être artificialisée.

Ils n'ont pas été comptabilisés comme de la consommation foncière car ils ne feront pas l'objet de constructions.

En effet :

- ✓ 13.4 ha, sont liés à la gestion des eaux pluviales et à l'assainissement (bassins de rétention paysagers, STEP végétalisées...)
- ✓ 34 ha, sont liés à la déviation de la Nationale 7: Projet d'envergure nationale pour un patrimoine national qui a été acheté et compensé par l'Etat lors de l'acquisition des parcelles par ce dernier aux propriétaires de l'époque ! On ne peut avoir compensé et maintenir comme consommation foncière ce type d'espace sauf à appliquer une double sanction au territoire!

Ainsi, la consommation d'espaces directement liée aux emplacements réservés est de 5 ha, et non de 52,4 ha. Cette surface inclut les emplacements réservés à destination d'aménagement de routes, de stationnements, ou encore de construction d'équipements.

L'analyse précise de l'impact des emplacements réservés en fonction de leur destination sera intégrée au rapport de justifications

5/ Les STECAL :

La zone constructible est précisément identifiée par une trame quadrillée dans chaque STECAL. Cette surface uniquement a été comptabilisée dans le calcul de la consommation foncière.

Toutefois, le périmètre des STECAL est plus large pour permettre les aménagements extérieurs (stationnement, dépôt de matériaux...) et permettre une destination autre qu'agricole sur les bâtiments déjà existants.

Ainsi, la consommation d'ENAF associée au STECAL est de 4,2 ha (les emprises seront réduites par rapport au dossier d'arrêt qui prévoit 4,8 ha) dédiés à des vocations diverses que ce soit touristiques ou liées à des activités économiques.

6/ Précision concernant les Carrières :

Le choix d'exclusion des carrières du calcul de consommation foncière est basé sur la méthodologie nationale détaillée dans le RAPPORT D'ETUDE "Mesure de la consommation d'espaces à partir des Fichiers fonciers" (Août 2023) du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires.

En effet ce rapport précise que "Une création de carrière fait passer un terrain d'un espace NAF vers un espace urbanisé. Cependant, les carrières étant exclues du calcul de l'artificialisation par la loi Climat et Résilience, par souci de cohérence l'État recommande de les exclure aussi du calcul de la consommation d'espaces."

7/ Le CFA :

La zone AUE CFA, de 7.5 Hectares n'avait pas été comptabilisée dans le ZAN, à l'arrêt du PLUI.

La zone AUE CFA a été réduite à 2.5 hectares constructibles comprenant 3 000 m² de salle de cours, et 2.2 Hectares d'ombrières photovoltaïques permettant le stockage et le travail d'essai par mauvais temps.

Cette surface sera prise en compte dans la consommation foncière.

Observation PPA n°2 : Extension d'enveloppe urbaine uniquement destinées à la densification dans le SCoT.

Les enveloppes urbaines du PLUI et du SCoT sont identiques.

Le Poët Célard : Le camping est entièrement classé en zone UT, sans extension

Le groupe d'habitation cité a été supprimé.

Grâne : La zone 1AUH de Val Brian a été supprimée.

Observation PPA n°3 : Réduction du foncier agricole

La réalisation de 87 OAP témoigne en effet de la volonté de réaliser des aménagements de qualité. Par contre, il n'y a aucune obligation de justifier la préservation du foncier agricole dans les OAP.

Dans le projet de PLUI, la consommation des ENAF a été analysé, mais pas la consommation des terres déclarés à la PAC, car les surfaces déclarées à la PAC ne correspondent pas précisément aux surfaces réellement cultivées et présentant des enjeux agricoles. Par ailleurs, le projet de PLUI a reçu un avis favorable de la Chambre d'Agriculture de la Drôme.

Cependant Plusieurs secteurs, impactant les terres agricoles ont été supprimées ou réduits dans les zones AU, AU fermées et les STECAL comme indiqué précédemment, mais aussi en zone U et les OAP.

Par ailleurs, la CCVD a réalisé une étude des friches agricoles existantes sur son territoire. Pour cela elle s'est fait accompagner par le Chambre d'Agriculture de la Drôme.

Ce travail a permis de rendre à ce jour à l'agriculture environ 50ha, un bel exemple qui se poursuit.

Il est important de comptabiliser ce qu'un territoire consomme mais il ne faut pas négliger le travail du territoire pour remettre en culture des terres aujourd'hui en friche. Peu de territoire ont engagé ce travail !

Observation PPA n°4 : Zones économiques

Dans le justificatif des choix les surfaces dédiées aux zones d'activités économiques sont les suivantes :

AUA : 39.2 Hectares

1AUA : 7.7 Hectares

2 AUA : 2.1 Hectares

TOTAL : 49 Hectares

Après Arrêt,

La zone 1 AUA (7.7 Hect) à Livron-sur-Drôme et la zone AUA de Montoisson (1.3 Hect) ont été retirées.

La ZAC de Champgrand (17.7 Hectares) ne devant pas être comptabilisée comme le prévoit la circulaire Béchu du 31 janvier 2024.

Le total des zones de développement économique est désormais de 22 hectares.

Cet objectif est compatible avec le SCoT.

Observation PPA n°5 : Zone AUEquipement et SCoT

A Loriol sur Drôme: la zone AUE (Le Stade, besoin de mutualisation des deux clubs de Livron sur Drôme et Loriol sur Drôme et engagement politique fort) a été transformée en zone en 1AUE fermée pour 3.4 hect. Environ.

A Livron sur Drôme : la zone AUE CFA, de 7.5 Hect. A été réduite à 2.5 Hectare, d'où une réduction de consommation foncière de 5 Hectares.

Habitat

Observation PPA n°6 : Besoin en logements

Observation PPA n°7 : vacance et renouvellement urbain

Le PLUI se conforme au PLH en vigueur pour argumenter le besoins en logements.

Ayant la même trajectoire de croissance démographique que le SCoT, le besoin en logements pour accueillir les 4 000 nouveaux habitants a été estimé à 2444 nouveaux logements.

Cependant, après déduction du nombre de logements vacants potentiellement rénovés et de ceux créés en renouvellement urbains, **le besoin en logements neufs THEORIQUES est seulement de 2 256.**

Ces objectifs sont conformes au SCoT

	BESOINS Théorique en LOGEMENTS NEUFS SCENARIO 2024-2036				
	Apport Population 1%	Besoin Logements THEORIQUE	Dont Logements vacants	Dont Logements créés en Renouvellement urbain	Logements NEUFS THEORIQUES
Pôle Structurant	2 054	1 303	70	60	1 173
Pôle Relais	980	624	29	20	575
Pôle de Proximité	586	328	14	10	304
Village	390	189	35	10	144
PLUI CCVD	4 010	2 444	148	100	2 196
Rappel SCoT		2 394	138	2 256	

Observation PPA n°8 : Potentiel foncier et densité.

Le potentiel de densification a bien été étudié, selon la méthode décrite dans le justificatif des choix (cf. observation n°1)

Potentiel de densification à vocation résidentiel					
Dent Creuse	Parcelle Divisible	Potentiel Parcelle Divisible 50%	Mobilisation Parcelle Divisible 50%	Potentiel Foncier HABITAT PLUI	Potentiel Densification SCoT
49 Hect.	50 Hect.	25 Hect.	13 Hect.	62 Hect	71 Hect

Tout cela sans tenir compte que parmi les dents creuses certaines resteront des espaces de fraîcheur afin de permettre de lutter contre les périodes de fortes chaleurs notamment.

De plus, à l'intérieur des enveloppes urbaines le nombre de logements vacants à rénover et le nombre de logements en renouvellement urbain à remettre sur le marché a bien été estimé précisément par polarités.

Sur la durée du PLUI	Logements vacants à mobiliser	Logements à créer en renouvellement urbain	Changements de destination
Pôles Structurants	70	60	
Pôle Relais	29	20	
Pôles de Proximité	14	10	
Villages	35	10	
TOTAL	148	100	182

Le nombre des autres logements à réaliser, hors extension, à l'intérieur des enveloppes urbaines est difficile à évaluer. En effet ces secteurs sont marqués par des phénomènes de rétention foncière et il est à présager que l'ensemble de ces secteurs ne sera pas construit.

Observation PPA n°9 : Densité OAP Eygluy

Effectivement le maire estime que la densité par polarité, imposée par l'Etat, le ScoT et reprise dans le PLUI est excessive pour les communes très très rurales.

Observation PPA n°10 : Logements sociaux

Les Objectifs du PLUI sont bien conformes avec ceux du PLH.

En ce qui concerne la remarque de l'Etat, la CCVD n'a pas pour objectif de doubler tous les 6 ans sa production de logements sociaux, d'autant que les bailleurs sociaux sont toujours réticents pour venir sur les communes rurales.

Cependant, si l'Etat dispose d'une solution pour loger la population locale confrontée à une explosion du coût de l'habitat autrement que par la mise en œuvre de logements sociaux, le territoire est preneur de ses conseils. Il est à préciser que le territoire ne reste pas inactif et qu'il a étudié la possible mise en œuvre d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS) afin de mettre en place des Baux réels et Solidaires (BRS). L'étude a montré que la mise en œuvre d'un OFS était trop complexe mais que s'appuyer sur des OFS existants pour mettre en place des BRS était possible. Ce travail est en cours avec un OFS existant.

On ne peut donc comparer les objectifs du PLUI avec ceux de 2 PLH.

Les objectifs de logements sociaux sont clairement identifiés dans les OAP, afin de s'imposer dans les autorisations d'urbanisme.

La demande de Grane est notée.

Observation PPA n°11 : Sédentarisation des gens du voyage

Le foncier pour créer une nouvelle zone de sédentarisation des gens du voyage est en cours de recherche en partenariat avec la SAFER et la chambre d'agriculture.

Un STECAL sera créé à cet effet dès que possible.

Activités économiques

Observation PPA n°12 : Optimisation du foncier et Phasage

La CCVD a réalisé l'inventaire de ces zones d'activités imposé par la loi Climat et résilience.

Le Phasage des travaux est validé par les élus

Observation PPA n°13 : Zone de Champgrand

En accord avec le Président de la Chambre d'agriculture, La zone d'activités de Champgrand est maintenue au PLUI car elle a déjà fait l'objet de lourds investissements et compensation et permettra de répondre à des besoins économiques. De plus et surtout, les terrains ont été achetés et compensés auprès des exploitants de l'époque. On ne peut avoir compensé et ne plus permettre aujourd'hui la mise en œuvre de la zone.

Observation PPA n°14 : Qualité des aménagements des parcs

Les porteurs de projets, qui s'engagent à respecter une charte d'aménagement des parcs d'activités, sont systématiquement rencontrés par le service économie de la CCVD. Les préconisations ont parfois été limitées dans le PLUI, afin de ne pas bloquer l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

Observation PPA n°15 :

Livron sur Drôme:

Suppression de la zone 1AUA Economie circulaire (GPA).

La demande de Livron sera pris en compte.

Observation PPA n°16 :

Montoisson « Quartier Gachet »

Suppression de l'Emplacement Réservé de la STEP : OK

Suppression de la zone AUA et inclusion dans la zone des Mitronnes : OK

Suppression du STECAL au rond-point route d'Allex pour la station essence.

Observation PPA n°17 : SIP SCoT

Ces dispositions concernant la zone AUc du SIP des Crozes seront précisées dans le règlement écrit du PLUI

Observation PPA n°18 :

Le périmètre des zones UC a été réduit à Grane et Montoisson. Ils sont maintenant conformes aux zones de centralité du SCoT.

A Montoisson, le STECAL pour la station essence a été supprimé.

Observation PPA n°19 : Linéaires commerciaux Lorient

Cet oubli sera corrigé

Observation PPA n°20 : Commerce hors zone UC

Le Scot limite l'implantation des commerces aux zones aggloméré des villages.

Observation PPA n°21 : Les entrepôts

Les dispositions du DAACL du SCoT concernant les entrepôts seront repris dans le règlement écrit du PLUI

Tourisme

Observation PPA n°22 :

Cf. Réponse Observation PPA n°56

Observation PPA n°23: Camping Le Couspeau

Le camping est entièrement classé en zone UT, sans extension. Par contre, il y a un transfert de la zone UT, sans augmentation de surface : en déplaçant au nord la partie supprimée à l'est de la zone UT. Un hectare est rendu à la zone agricole.

Observation PPA n°24: STECAL à vocation touristique

Le STECAL est justement l'outil pour permettre une destination autre qu'agricole ou forestière sur les bâtiments déjà existants, en zone Agricole ou Naturelle, donc hors enveloppe urbaine.

Il y a uniquement 5 nouvelles créations d'activités touristiques, toutes les autres étaient déjà existantes.

Agriculture

Observation PPA n°25: Remarque de l'INAO

Les mesures concernant la préservation des haies seront renforcées dans la partie généralités du règlement écrit

Disponibilité de la ressource en eau

Observation PPA n°26: adéquation du projet avec la ressource eau

L'élaboration du PLUi s'est réalisée concomitamment à celle du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval, en respectant le taux de croissance démographique de 1 %.

Or, le SCoT de la Vallée de la Drôme aval approuvé en décembre 2024, s'attache à la cohérence entre le projet de territoire et la préservation de la ressource en eau.

En effet, dans ce cadre, il est précisé p.56 de l'évaluation environnementale du SCoT les modalités de sécurisation de l'approvisionnement en eau potable du territoire.

A ce jour, le planning de déroulement de ces études est respecté et même légèrement en avance, ce qui a permis au projet de PLUI d'obtenir un avis favorable de la Commission Locale de l'Eau (CLE) et du SMRD.

Le PLUi, en ayant la même trajectoire de croissance démographique que le SCoT et le territoire menant les études liées à la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable, telles que préconisées par l'étude Bilan besoins ressources en eau potable sur le territoire du SCoT de la Drôme aval – BRL 2022, confirme la compatibilité entre les deux documents quant à la prise en compte de la ressource en eau pour en garantir la sécurisation.

Il est à noter cependant qu'il est surprenant de la part du Préfet de la Drôme d'affirmer que le territoire serait en déficit d'eau potable quand quelques mois auparavant en tant que Préfet de l'Ardèche, il autorisait le syndicat ardéchois gestionnaire de l'eau potable de mettre en œuvre un pompage d'essai, au niveau de la nappe d'accompagnement de la Drôme qui est en ZRE, zone de raréfaction de l'eau (cf. étude du BRGM d'avril 2005). Comment peut-on manquer d'eau quand la même personne représentant l'Etat autorise un autre territoire à pomper sur la même ressource ? Est-ce une nouvelle fois une volonté de limiter le développement du val de Drôme au profit d'autres territoires ?

Observation PPA n°27:

Jean SERRET a rencontré le Président de la Chambre d'agriculture sur ce point.

Observation PPA n°28: Karst de la Gervanne

D'une manière générale, on constate une baisse significative des prélèvements depuis 2018, limitant en 2023 à un dépassement de 9% des volumes prélevables à l'étiage soit 170 000 m3 (pour rappel +42% en 2016).

Sur le Karst de la Gervanne :

Il est tout d'abord important de souligner qu'il n'y a aucun problème de besoin en eau potable sur le bassin de vie hébergeant le karst de la Gervanne (1300 habitants).

Pour preuve, le Président de la CCVD a dû intervenir auprès du Président du syndicat Drôme Gervanne pour être partenaire de cette étude, ce dernier la lançant sans tenir compte de la CCVD. Le besoin en eau peut exister mais sur les communes de la communauté de communes du Crestois et du Pays de Saillans pas sur les communes du bassin de la Gervanne de la CCVD, il ne faut pas oublier que l'eau de la Gervanne

alimente les communes d'Aouste sur Sye, Mirabel et Blacons, Piégros La Clastre, Saillans et la ville de Crest.

Des mesures complémentaires sont à mener pour définir, en outre, la profondeur du réservoir, clarifier son homogénéité, les zones d'apport et identifier les pertes pouvant alimenter les eaux superficielles.

A l'issue de l'étude, un nouveau schéma de mobilisation des eaux sera proposé anticipant les impacts du changement climatique et respectant le bon état écologique des eaux superficielles.

Qualité de l'eau

Observation PPA n°29:

Depuis 2023, la qualité de l'eau s'améliore nettement sur le territoire et les entretiens et nettoyage de réservoir sont effectifs.

- Chabrillan :

2023 8 analyses, 2 non conformités bactériologiques : **75% des analyses conformes**

2024 : 14 analyses, 1 non conformité bactériologique : **93 % des analyses conformes**

2025 : 4 analyses 0 non conformités bactériologiques : **100 % des analyses conformes**

- Gigors et Lozeron:

2023 6 analyses, 2 non conformités bactériologiques : **66 % des analyses conformes**

2024 7 analyses, 1 non conformité bactériologique : **86% des analyses conformes**

2025 : 4 analyses 1 non conformité bactériologique : **75 % des analyses conformes**

- Beaufort sur Gervanne :

2023 7 analyses, 2 non conformités bactériologiques : **71 % des analyses conformes**

2024 7 analyses, 1 non conformité bactériologique : **86 % des analyses conformes**

2025 : 2 analyses 0 non conformités bactériologiques : **100 % des analyses conformes**

Il est donc abusif d'affirmer que la qualité de l'eau sur les communes de la Gervanne n'est pas bonne.

- Montclar sur Gervanne : Le village de Montclar distribue une eau notée C et ne présente aucune non-conformité depuis début 2023:

Protection des captages :

Beaucoup d'investissements ont déjà réalisés pour sécuriser les captages.

Beaucoup d'investissements ont déjà réalisés pour sécuriser les captages. Plusieurs éléments sont à noter :

- Attente de l'enquête publique du syndicat Drôme Rhône, gestionnaire du captage de la Négociale, pour la définition des servitudes des périmètres de protection du captage à Loriol-sur-Drôme,
- A La Roche-sur-Grane, la zone AUH des Fayes sera supprimée, conformément au règlement de la DUP,
- A Plan de Baix, un contrat d'AMO avec le département a été signé en 2024 afin de poursuivre le déploiement des protections réglementaires de captage.

La poursuite du déploiement des protections réglementaires de captage continue

L'ensemble de ces éléments permettra d'assurer une bonne gestion quantitative de la ressource en eau. Ces précisions seront reportées dans l'évaluation environnementale.

Observation PPA n°30: Mesure de protection renforcée

Les dispositions demandées par le Département seront ajoutées au règlement écrit.

Assainissement, eaux pluviales

Observation PPA n°31:

Pour la STEP d'Allex-Grane, les dépassements ont lieu lors de fortes pluies, en lien avec les déversoirs d'orage. Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement d'Allex-Grane travaille à la résorption du problème.

Les communes du Poët-Celard et de Beaufort-sur-Gervanne déclarent ne pas avoir de dépassement sur leur STEP.

Enfin, à Montclar-sur-Gervanne, les travaux sont engagés pour les 2 STEP de villages, ce qui permettra de résoudre les problématiques rencontrées. Ces travaux doivent débuter à l'automne 2025.

Pour le secteur du Crestois (communes de Crest, Divajeu, Eurre, Mirabel-et-Blacons, Piégros-La-Clastre et Aouste-sur-Sye), le schéma directeur réalisé sur la station d'épuration en 2019 précisait la capacité du territoire à absorber une évolution de la population à horizon 2030, basée sur une variation moyenne de la population de l'ordre d'1%. Cette hypothèse se basait sur un taux de raccordement à l'assainissement collectif de 100 % des habitants supplémentaires. Il était toutefois mentionné les difficultés de traitement en période de pluie, du fait de réseau unitaire.

Un programme de travaux de 3 millions d'Euros a été validé et réalisés par Crest pour améliorer le réseau séparatif.

A noter également, que la convention de raccordement d'Eurre à la station d'épuration ouvrait la possibilité de rejeter d'avantage que le forfait de base (moyennant une contribution supplémentaire).

Du fait de l'ensemble des éléments présentés ci-dessus, le choix a été fait dans le PLUI, de ne pas proposer de zone AU fermées.

Enfin, les nombreux mouvements législatifs complexifient le travail de gestion des assainissements et retardent la mise en place d'une mutualisation pouvant favoriser les investissements.

Observation PPA n°32:

Les précisions demandées par la CLE seront intégrées

Protection des milieux naturels et des espaces remarquables

Observation PPA n°33: zones humides

La formulation de la règle sur les zones humides sera reprise dans le règlement écrit:

En zone A urbaniser, la possibilité de construire sur les zones humides sera supprimée. Le règlement écrit sera modifié pour tenir compte du SAGE de la Drôme, en cours de révision. Pour tout projet de développement, une vérification systématique sur la présence ou non de zone humide devra être réalisée.

Les surfaces totales des zones humides en zone AU supprimée est inférieure à 1 hectare.

En zone Agricole, sera supprimée toute possibilité de construire (extension ou nouvelle construction) sur une zone humide, quelle que soit sa surface (contre une exception jusqu'à 0,1 ha précédemment).

Environ 720 hectares seront concernés par ce renforcement du règlement. Les exceptions pour des aménagements légers restent autorisées, mais seront limitées à une surface maximale de 0,1 ha, par souci de compatibilité avec le SAGE.

En zone Naturelle, les aménagements légers seront également maintenus pour les zones NJ et NS considérant qu'elles sont contraintes par le règlement écrit. En effet, en zone NS, sont interdites, toutes les nouvelles constructions, à l'exception des équipements collectifs paysagers (aires de stationnements non imperméabilisées, cimetière). En zone NJ, sont interdites, toutes les nouvelles constructions, à l'exception des abris et appentis, qui sont autorisés dans la limite de 10 m² d'emprise au sol totale.

Observation PPA n°34:

L'espace fonctionnel de la Drôme, non obligatoire, ne sera pas intégré.

Observation PPA n°35: Espaces Boisés

Les EBC seront retravaillées à partir des remarques effectuées.

Observation PPA n°36: Patrimoine répertorié

La remarque de l'UDAP sera prise en compte.

Le règlement écrit sera complété en ajoutant des prescriptions :

> La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

> En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

> Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

....

Loi montagne

Observation PPA n°37:

La CCVD a soumis son projet à la CDNPS concernant les projets situés en discontinuité des enveloppes urbaines actuelles : Cinq secteurs ont reçu un avis défavorable de la CDNPS.

2 projets ont été supprimés :

Beaufort sur Gervanne : Camping « Les deux eaux »

Plan de Baix : 4 maisons individuelles

Néanmoins, l'intercommunalité souhaite maintenir les trois secteurs ci-après. En effet :

Eygluy Escoulin – Hameau Escoulin : 3 maisons individuelles :

La commune d'EYGLUY ESCOULIN est un regroupement de 2 communes.

Elle bénéficie de l'attractivité de Beaufort sur Gervanne, bourg centre de la Gervanne et fait l'objet de demandes en logement de famille travaillant dans la vallée.

L'extension du hameau d'EYGLUY, a reçu un avis favorable de la CDNPS, bien que la ressource en eau soit limitée. De ce fait les élus souhaitent maintenir la parcelle au hameau d'ESCOULIN.

C'est en effet leur seule possibilité de construire 3 maisons individuelles, pour répondre au besoin du PLH et à la demande exprimée par les habitants auprès de la commune.

Le site accessible depuis la route principale, marque l'entrée du village et la transition avec les terrains agricoles adjacents.

Afin de préserver le paysage, une OAP a été réalisée. Elle indique notamment « La végétation existante sera au maximum conservée et les limites du site de projet seront à végétaliser afin de créer un espace tampon avec les espaces agricoles »

Le Poët Célard: « La Rusticotte » - 3 maisons individuelles :

La commune, ancienne motte castrale, a un très fort enjeu patrimoniale.

Afin de répondre à la demande de nouveaux habitants, les élus souhaitent maintenir en AUH, cette parcelle déjà constructible dans le PLU actuel.

L'objectif est de conforter le centre bourg, à proximité d'habitations existantes et de relier le projet au village par des chemins piétons.

Soucieux de préserver la qualité patrimoniale du village et de limiter les co-visibilités, les principes d'aménagement de l'OAP imposent le respect des courbes de niveaux et l'implantation des constructions en recul par rapport à la route.

Enfin, la végétation existante sera à conserver et la plantation de haies et d'arbre de haute tige sera exigée.

Montclar sur Gervanne: « Paillasson » - 4/6 logements :

Ce site, éloignée du bourg centre fait partie de l'enveloppe urbaine du SCoT. Il est situé sur la route principale et est déjà partiellement aménagé.

En effet trois constructions d'habitation ont obtenu un permis de construire car ce secteur a bénéficié de subventions publiques (Etat, SDED,...) afin de le viabiliser. Les logettes pour l'alimentation électrique des futures habitations sont en places ainsi que le réseau d'eau potable.

De même, l'aménagement des voiries a été effectué par le Conseil départemental.

Par ailleurs, soucieux de l'intégration paysagère de ce nouveau hameau, les élus ont souhaité une OAP qui impose l'implantation des constructions en bordure de route afin de limiter l'impact sur le milieu naturel et la co-visibilité avec le village perché de Montclar.

Enfin, concernant le risque feu de forêt, l'OAP sera complétée par :

- Une bande tampon inconstructible de 50m, autour du périmètre constructible
- Des espaces dédiés pour les services de secours.

Risque

Observation PPA n°38: Risque inondation

Les différentes pièces du PLUi seront complétées et précisées pour intégrer les enjeux liés au risque inondation. L'EIE sera notamment complété sur l'aléa inondation, en fonction de la donnée disponible.

Au regard de l'avancement de la procédure, il ne sera toutefois pas possible de reprendre ces éléments au sein du PADD. Les éléments du PADD contribuent d'ores et déjà à intégrer la qualité, notamment environnementale, des futurs sites de projet :

- Orientation 2.1 "Préserver les ressources naturelles et anticiper leur dégradation",
- Orientation 2.5 "Garantir un cadre de vie qui compose avec les risques naturels et technologiques"...

Seules les conditions de constructibilité du porter à connaissance du risque inondation, opposables, seront intégrées dans le règlement écrit, dans un chapitre dédié.

Observation PPA n°39

Trois zones en partie concernées par un aléa inondation à Livron-sur-Drôme seront supprimées :

- La zone d'économie circulaire (zone AUA – GPA),
- Le STECAL Nlivron1 de l'ancienne gravière remplacé par une zone spécifique NI.
- Grane, IME Val Brian (0,18 ha en zone U, limite Est déjà construite) :

Sur le secteur de l'ancienne gravière, le projet et les aménagements prévus seront mieux présentés dans le rapport de présentation pour justifier de leur compatibilité avec l'aléa fort à très fort de la zone inondable du Rhône.

Le maintien des 2 autres secteurs est prévu car le PAC « Risques » permet la constructibilité sous condition :

- Livron-sur-Drôme, zone économique de Fiancey (0,33 ha en zone U) : zone R1a constructible sous conditions ;

- Livron-sur-Drôme, quartier Saint Antoine (Vinson et Skipper - 1,5 + 1 ha en zone U) : R2a : constructible sous conditions ;

Observation PPA n°40:

Ces remarques des communes seront prises en compte

Observation PPA n°41: Risque incendie

La retranscription de l'aléa feu de forêt sera améliorée, notamment dans les OAP. Des principes complémentaires seront intégrés dans les OAP concernées:

- Une bande tampon inconstructible de 50m, autour du périmètre constructible ;
- Des espaces dédiés pour les services de secours.

Observation PPA n°42:

Les remarques de Natran seront prises en compte

Energie

Observation PPA n°43:agrivoltaïsme

Le règlement écrit précisera les conditions de recevabilité des projets agrivoltaïsmes selon les demandes du SCoT et de la Chambre d'agriculture

Observation PPA n°44:

Les zones d'accélération, non validées ce jour, ne peuvent être intégrées au PLUI

Règlement écrit

Observation PPA n°45:

Le grillage est autorisé p.40 du règlement écrit. Ce point sera revu avec la commune.

Observation PPA n°46:

L'autorisation de bardage bois pour Suze sera intégré au règlement écrit.

Observation PPA n°47:

La proposition de réglementer les annexes accolées, qui permettait de réduire la taille des verandas, sera supprimée à la demande de la CDPENAF.

Observation PPA n°48:

Les remarques sur les modifications demandées par la Chambre d'agriculture, seront prises en compte, si elles ont réglementairement possibles.

- Adaptation des marges de recul le long des axes routiers : il faudra vérifier si cela est autorisé?

-Dérogação à prévoir pour le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement de tous les bâtiments d'activités agricoles : Cette obligation s'applique uniquement en cas de présence d'un réseau collectif

- Ne pas imposer d'obligation de résultat pour le fait de privilégier la reconversion de bâtiments avant nouvelles constructions : C'est la DDT Agricole, au moment du permis de construire, qui décide du bienfondé des nouveaux bâtiments agricoles.

-Ne pas imposer de surface maximale pour les locaux de commercialisation des produits de l'exploitation : des surfaces sont imposées par le SCoT

-Dérogação à prévoir à la distance maximale de 50 m entre les locaux de commercialisation et le siège d'exploitation : Ce point n'a pas été discuté avec les élus.

-Préciser que l'interdiction de photovoltaïque au sol ne concerne pas les projets agrivoltaïques ni les serres à ombrières : Le paragraphe sur l'agrivoltaïsme sera précisé et complété.

Ne pas autoriser les toitures monoplan et abaisser à 20 % l'obligation minimale de pente :

Ce point n'a pas été discuté avec les élus.

Observation PPA n°49:

-Concernant la remarque de la CLE, des préconisations et non des obligations seront ajoutées concernant la récupération des eaux de pluie et d'économie d'eau.

-La remarque du Département sur les zones UD, UR, UA, A et N, sera prise en compte : Préciser que l'infiltration doit être privilégiée à la rétention de l'eau pluviale.

Observation PPA n°50:

Les servitudes liées aux canalisations de matières dangereuses demandées par Natran seront apportées.

Observation PPA n°51:

Les études loi Barnier en vigueur ont été intégrées. Celle le long de la « N7 » seront réalisées lorsque les travaux de la déviation seront achevés.

Les remarques du département seront intégralement intégrées

Zonage

Observation PPA n°52:

Allex: « Coquelicots » et « Rif » :

La commune souhaite conserver ces 2 zones qui correspondent au besoin en logements.

La zone UR « Coquelicots » est existante dans le PLU actuel, urbanisées sur 3 côtés, et fait partie de l'enveloppe urbaine.

La zone AUH « Rif », très enclavée et urbanisée sur plusieurs côtés, n'est plus exploitée par des agriculteurs.

La Roche sur Grâne : « Les Fayes » et « Les Auches »

zone AUH Les Fayes : Suppression totale de la zone, soit 2 000 m² env.

zone AUH « Les Auches » : Réduction de la zone d'environ 900 m².

Montoisson : « Les Eygats » :

Pas de réduction de la zone AUH car la zone est située sur une réserve foncière communale, au-dessus du futur bassin de rétention. La proposition de substitution de la Chambre n'est pas réalisable, car la parcelle est inondable.

Le Poët Célard « La Rusticotte » :

Constructible dans le PLU en vigueur. La commune, ancienne motte castrale, a un très fort enjeu patrimonial.

Afin de répondre à la demande de nouveaux habitants, les élus souhaitent maintenir en AUH, cette parcelle déjà constructible dans le PLU actuel.

L'objectif est de conforter le centre bourg, à proximité d'habitations existantes et de relier le projet au village par des chemins piétons.

Soucieux de préserver la qualité patrimoniale du village et de limiter les co-visibilités, les principes d'aménagement de l'OAP imposent le respect des courbes de niveaux et l'implantation des constructions en recul par rapport à la route.

Enfin, la végétation existante sera à conserver et la plantation de haies et d'arbre de haute tige sera exigée.

Plan de Baix : « La Blache »

La zone UH est réduite pour tenir compte du périmètre de réciprocité induit par la proximité des bâtiments d'élevage.

La Répara Auriples: OAP « Le Péage »

Ce sont les seules parcelles constructibles de la commune qui permettront de répondre à une demande en logements.

Divajeu : AUE et AUH OAP « Le village »

Suppression de la zone AUH pour la construction de logements seniors et AUE pour la construction d'une nouvelle école dans le Village.

Allex : ZS 849 (UR) : Maintien de cette parcelle déjà urbanisable dans le PLU actuel

Divajeu : « Les Porteronds Est » : A 1243 (UR) : Maintien de cette petite parcelle inférieure à 3 000 m².

Livron sur Drôme : ZL 245 et 293 (UR3) : Maintien de ce tènement, contenant déjà une construction, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Montclar sur Gervanne : AE 85 et 122 « OAP Gervanne » : Maintien de de secteur sans enjeux paysager, ayant reçu un avis favorable de la CDNPS.

Livron sur Drome : AUEV1 et UA Extension Skipper et Vinson : Maintien de la zone. Mais la parcelle étant en zone inondable, les « nouvelles activités ou bâtiments isolés » ne sont pas autorisés mais les extensions restent possibles, certes sous conditions.

Observation PPA n°53: CDNPS

Cf. réponse Observation PPA n°37, pour les avis défavorable de la CDNPS.

Concernant les avis avec réserves :

Gigors et Lozeron : La zone d'activité des Chaux a été réduite par rapport au PLU.

Soyans Les Thuiles : Maintien car un permis a été accordé sur cette parcelle

Montclar sur Gervanne AUH Gervanne : Maintien de ce secteur sans enjeu paysager

Observation PPA n°54: Réponses au classement A ou AP pour les Sièges d'exploitation

COMMUNE	Secteurs	Réponses
GRANE	AP Moulin Reynaud	Classement en A
	AP Ferme Courtin	Classement en A
MORNANS	AP « Les Ariotes	Classement en A
FELINES	AP « RD 110 »	Maintien. Seul secteur Ap de la commune. Pas de construction agricole possible entre la rivière, la route et les maisons existantes. Pas de siège d'exploitation sur site.

SUZE	AP « Pay Folletier »	Maintien : Cette parcelle est située en zone AP et les élus souhaitent maintenir l'intégrité du zonage de ce secteur en Ap, sans le morceler. C'est le secteur qui est compris à la fois dans le périmètre envisagé pour le site classé du synclinal de St Pancrace mais aussi dans le cône de préservation du paysage du PLU. Cette parcelle n'est pas un siège d'exploitation agricole. Son reclassement en zone A créerait une iniquité de traitement par rapport à d'autres terrains agricoles situés dans cette même zone du PLUI.
	N « MORIN »	Maintien : Cette parcelle correspond aujourd'hui à un espace boisé. Tout futur développement agricole pourrait s'envisager sur les parcelles A déjà existantes dans les alentours proches sans impacter la surface boisée. Cette parcelle se situe dans le périmètre envisagé pour le site classé du synclinal de St Pancrace.
DIVAJEU	N » Serre des Ubacs »	Classement en A
MIRMANDE	Secteur AP	Maintien dans le SPR en cours de validation

Observation PPA n°55:

Le Règlement graphique sera mis à jour pour ces communes en intégrant des zones de sauvegarde.

Observation PPA n°56:

Le Département demande, sur les communes de Saoû et Omblèze, de classer en zone Np ou Ns les espaces naturels sensibles départementaux plutôt qu'en zone A
Ce point n'a pas encore été traité avec les élus concernés

Observation PPA n°57:

L'UDAP) demande à Autichamp et Beaufort d'inscrire des protections supplémentaires au titre de l'article L 151-23 compte tenu de leur intérêt paysager et historique.
Ce point n'a pas encore été traité avec les élus concernés

Observation PPA n°58:

Montoisson : le tracé du chemin sera modifié

OAP

Observation PPA n°59:

Les OAP ne sont pas assez précises ou présentent des lacunes selon l'Etat et le SCoT
La réalisation de 87 OAP témoigne en effet de la volonté de réaliser des aménagements de qualité. Pour cela deux architectes ont été missionnés en plus du bureau d'étude missionnée pour réaliser le PLUI.

Il s'agit d'un architecte spécialisé dans les projets complexes et d'un architecte expert en paysage. Les OAP ont été réalisées sur le terrain en présence des élus communaux.

Il est important de préciser que les porteurs de projets sont presque systématiquement rencontrés par les élus en amont du dépôt de permis.

Observation PPA n°60:

La zone AUHI à Grane est supprimée.

Il n'y a pas d'OAP sur la zone AUE de Cliousclat, car le projet d'école n'est pas encore défini. Par contre la commune a la maîtrise foncière de la parcelle, il n'y a donc pas de risque.

Observation PPA n°61:

Une phrase sera ajoutée dans l'OAP : Les canalisations d'irrigation et canalisations de matière dangereuse seront à prendre en compte lors de l'aménagement et les retraits prescrits seront à respecter lors du dépôt du permis de construire.

Observation PPA n°62:

Les propositions d'améliorations seront prises en compte selon la volonté des élus

Observation PPA n°63:CDNPS

Les propositions d'améliorations seront prises en compte selon la volonté des élus

Observation PPA n°64:

OAP Buffon Loriol : La remarque de la commune sera intégrée.

Observation PPA n°65:

OAP Champs de mars : La remarque de la commune sera intégrée.

Observation PPA n°66:

OAP Ecoquartier : La remarque de la commune sera intégrée.

STECAL

Observation PPA n°67 à 81:

Six STECAL ont été supprimés et les emprises de sept STECAL ont été réduites par rapport au dossier d'arrêt :

6 STECAL supprimés :

Autichamp : Habitat léger sur exploitation agricole

Eurre : Aire Naturelle de camping

Livron : Espace de loisir, qui sera zoné en NI

Montoisson : Station Essence

Plan de Baix : Hangar de stockage

Beaufort sur Gervanne : Camping les deux eaux

7 STECAL réduits, dont 6 en zone Agricole :

Gigors et Lozeron : Domaine de Sagniol

Grâne : Camping à la ferme

Livron sur Drôme : Paysagiste Route de La Voulte

Livron sur Drôme : Domaine Lombard

Loriol sur Drôme : Château Signol

Saoû : Cabane du Berger en forêt de Saou

Chabrillan : Camp d'été (zone N)

Il est rappelé que la zone constructible est précisément identifiée par une trame quadrillée. Cette surface uniquement sera comptabilisée dans le calcul de la consommation foncière.

Toutefois, le périmètre des STECAL est plus large pour permettre les aménagements extérieurs (stationnement, dépôt de matériaux...) et permettre une destination autre qu'agricole sur les bâtiments déjà existants.

Changement de Destination

Observation PPA n°82 à 87

10 Changements de destination ont été supprimés.

Les changements de destination maintenus ne présentent pas de conflit d'usage, selon les élus.

Le tableau récapitule les réponses apportées aux remarques sur les changements de destination

Commune	Parcelle	Avis DDT	Réponse
ALLEX	ZS 113	Défavorable	Supprimé
	ZP 283	Réservé	Supprimé
AUTICHAMP	B 16	Défavorable	Conservé -Permis en cours
	B17	Défavorable	Conservé- pas de conflit d'usage
	B 132	Réservé	Conservé– transmission à venir
	B 178	Réservé	Conservé – vente en cours
BEAUFORT	C217	Défavorable	Conservé
CHABRILLAN	ZN 111	Défavorable	Conservé
	ZL 105	Réservé	Conservé
	ZC 0093	Défavorable	Supprimé
	B 111	Défavorable	Supprimé
	ZB 0027	Défavorable	Supprimé
EYGLUY ESCOULIN	B 443	Défavorable	Inexistant

	B298	Défavorable	Inexistant
FELINES	B 223	Défavorable	Conservé – pas de conflit d'usage
	B263	Réservé	Supprimé
GIGORS et LOZERON	I204	Défavorable	Conservé
	AC 202 et 6	Défavorable	Conservé
	AC 176	Défavorable	Conservé
LA REPARA AURIPLES	C 119	Défavorable	Conservé
	C123	Défavorable	Conservé
	B 195	Défavorable	Conservé
LA ROCHE sur GRANE	B 709	Défavorable	Conservé
LE POET CELARD	A 69	Défavorable	Conservé
	A 560	Défavorable	Conservé
	B 655-816	Réservé	Conservé
LIVRON	AI 239	Défavorable	Supprimé
	ZH 59	Défavorable	Supprimé
LORIOLE	ZN 287-291	Défavorable	Conservé
	ZO 124	Défavorable	Conservé
	ZN 202	Réservé	Conservé
	ZC 446	Réservé	Conservé
	ZC 457	Réservé	Conservé
MIRMANDE	A 90-91-92-93	Défavorable	Conservé
	ZE 61	Défavorable ETAT	Conservé
MONTCLAR	AD 307	Défavorable	Conservé
	AD 307 bis	Défavorable ETAT	Conservé
	AE 84	Défavorable	Conservé
PLAN de BAIX	E 524	Défavorable	Supprimé
SAOU	G 1731 -1912	Défavorable	Conservé
	E 465	Défavorable	Conservé
	E 439-440-339	Défavorable	Conservé
SOYANS	AM 62	Défavorable	Conservé

	AI 239	Réservé	Conservé
SUZE	ZC 100	Défavorable	Conservé
	ZI 58	Défavorable	Supprimé
	ZI 48	Défavorable	Conservé

Emplacements réservés

Observation PPA n°88:

Saoû : l'ER est maintenu

Observation PPA n°89:

Livron sur Drôme : Maintien ERLIV 43 existant PLU nécessaire à la gestion du pluviale et à la mise en sécurité des populations. Une étude de modélisation hydraulique a été validée par la DDT en 2025.

Loriol sur Drôme : Maintien de l'ER 16 pour la réalisation d'un bassin de rétention

Observation PPA n°90:

Loriol : ER pour le parking est maintenu

Observation PPA n°91:

Montoisson : l'ER 3 sera repositionné