



MAIRIE DE GEYSSANS  
280, Rue des Tilleuls 26750 GEYSSANS  
Tél : 04 75 02 97 44 Fax : 04 75 48 13 46 Ma

Envoyé en préfecture le 06/03/2020  
Reçu en préfecture le 06/03/2020  
Affiché le **09 MARS 2020**  
ID : 026-212601405-20200303-08\_2020-DE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 08 / 2020

Séance du 03 Mars 2020

*L'an deux mil vingt, le 03 Mars à 20 Heures 00, le Conseil Municipal de la commune de Geyssans, dûment convoqué le 27/02/2020, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mr Claude BOURNE, Maire.*  
*Etaient présents: MM Thierry DUMOULIN, Jocelyn FIAT, Nicolas LAMBERT, Marc LYKO, André MEGE, Mme Evelyne ROIBET, Christelle SENOCQ, Bernadette MONNET, Christine PAPON, Corinne LAGUT.*  
*Etaient absents excusés : Jérôme LABRETTE, Julie PEYRARD, Agnès RONCAGLIONE.*  
*M. Jérôme LABRETTE a donné procuration à M. Marc LYKO, Mme Agnès RONCAGLIONE a donnée procuration à M. Claude BOURNE.*  
*Etait absent : M. Christian LETOVANEC,*  
*Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer, M. Nicolas LAMBERT a été désigné secrétaire de séance.*

### **OBJET: Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Approbation du projet**

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, en particulier les articles L. 153-14 et suivants,

Vu la délibération n° 42/2016 du 6 décembre 2016 relative aux opérations préalables à la mise en place d'un nouveau document d'urbanisme,

Vu la délibération n° 1/2017 du 3 janvier 2017 relative à la compétence intercommunale en matière de PLU,

Vu la délibération n° 28/2017 du 4 juillet 2017 par laquelle la Commune a émis un avis défavorable sur le projet de Plan Local de l'Habitat (PLH),

Vu la délibération n° 38/2017 du 3 octobre 2017 prescrivant l'élaboration du PLU,

Vu la délibération n° 32/2018 du 2 octobre 2018 prenant acte de la tenue d'un débat autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu la délibération n° 23/2019 du 10 juillet 2019 tirant le bilan de la concertation,

Vu la délibération n° 24/2019 du 10 juillet 2019 arrêtant le projet de PLU,

Vu l'ordonnance n° E19000342/38 en date du 11 octobre 2019 par laquelle le Président du Tribunal administratif de Grenoble a désigné M. Jean-Marie TARREY en qualité de commissaire enquêteur,



MAIRIE DE GEYSSANS  
280, Rue des Tilleuls 26750 GEYSSANS  
Tél : 04 75 02 97 44 Fax : 04 75 48 13 46

Envoyé en préfecture le 06/03/2020

Reçu en préfecture le 06/03/2020

Affiché le **09 MARS 2020**

ID : 026-212601405-20200303-08\_2020-DE

Vu l'arrêté de mise à l'enquête publique prescrivant l'enquête publique du 18 novembre 2019 jusqu'au 19 décembre 2019 inclus,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et consultées qui ont répondu,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

Vu les remarques et demandes formulées au cours de l'enquête publique,

Vu le rapport (et ses annexes et pièces jointes) et les conclusions du commissaire enquêteur, en date du 17 Janvier 2020,

Vu le PLU annexé à la présente délibération, comprenant le PADD, le rapport de présentation, les Orientations d'aménagement et de Programmation, les règlements graphique et écrit et les annexes.

### **RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU**

Monsieur le Maire rappelle que la Commune de GEYSSANS dispose actuellement d'une Carte Communale approuvée en 2005 et révisée en 2010, et qu'il est nécessaire de moderniser ce document d'urbanisme afin de mettre en place un projet d'aménagement communal traduisant des objectifs de développement, tout en préservant les grands équilibres du territoire.

Il est également rappelé que le Conseil municipal a délibéré le 3 octobre 2017 pour engager une procédure d'élaboration du PLU et définir les objectifs poursuivis par le document d'urbanisme, à savoir :

- MAITRISER et QUALIFIER LE DEVELOPPEMENT URBAIN
- PRESERVER LE PAYSAGE ET LE CARACTERE RURAL DU VILLAGE
- RENDRE ATTRACTIF ET VIVANT LE VILLAGE
- PROTEGER ET GERER LES ESPACES AGRICOLES
- PRESERVER LA NATURE ET LA BIODIVERSITE

Dans le cadre des études et échanges relatifs à l'élaboration du PLU, des pistes complémentaires sont venues enrichir les objectifs poursuivis par cette élaboration, comme exposé lors du débat sur le PADD qui est intervenu le 2 octobre 2018 :

- ORIENTATION N° 1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE COMMUNALE (DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE) ET LA VITALITE DU VILLAGE
  - Objectif n° 1 : Maîtriser et qualifier le développement urbain : opter pour un développement démographique raisonné et adapté à la Commune
  - Objectif n° 2 : Améliorer les déplacements et développer des alternatives à la voiture individuelle
  - Objectif n° 3 : Aménager les espaces publics et prendre en compte les besoins de services, d'équipements et de loisirs





MAIRIE DE GEYSSANS  
280, Rue des Tilleuls 26750 GEYSSANS  
Tél : 04 75 02 97 44 Fax : 04 75 48 13 46 Ma

Envoyé en préfecture le 06/03/2020  
Reçu en préfecture le 06/03/2020  
Affiché le **09 MARS 2020**  
ID : 026-212601405-20200303-08\_2020-DE

- ORIENTATION N° 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE ET L'IDENTITE RURALE DU VILLAGE, ET ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET ADAPTE
  - Objectif n° 1 : Préserver le caractère rural du bâti villageois
  - Objectif n° 2 : Préserver le caractère paysager et patrimonial du village
  - Objectif n° 3 : Inscrire le développement en priorité au sein de l'enveloppe urbaine
- ORIENTATION N° 3 : FACILITER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (ARTISANAL, TOURISTIQUE ET AGRICOLE)
  - Objectif n° 1 : Faciliter le développement des commerces et des activités
  - Objectif n° 2 : Pérenniser les activités agricoles
  - Objectif n° 3 : Favoriser le développement du tourisme et des loisirs
- ORIENTATION N° 4 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT, FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET VALORISER LES RESSOURCES
  - Objectif n° 1 : Protéger les espaces agricoles
  - Objectif n° 2 : Préserver les sites d'intérêt écologique ; Préserver, mettre en valeur et développer les continuités écologiques et le paysage naturel
  - Objectif n° 3 : Favoriser un urbanisme durable

Ces orientations et objectifs étaient précisés dans la délibération du 2 octobre 2018 prenant acte du débat sur le PADD.

### BILAN DE LA CONCERTATION ET PRESENTATION DU PROJET DE PLU ARRETE

Lors de la séance du conseil municipal du 10 juillet 2019, la délibération n° 23/2019 a tiré le bilan de la concertation, mise en œuvre conformément à la délibération du 3 octobre 2017 :

- Organisation de deux réunions de concertation publique dans les locaux municipaux, annoncées par une publication municipale ;
- Diffusion de d'articles de presse avant et postérieurement aux réunions publiques de concertation ;
- Mise à disposition du public en Mairie d'un registre sur lequel ont être portées les observations du public ;
- Organisation de trois réunions avec les personnes publiques associées ;



MAIRIE DE GEYSSANS  
280, Rue des Tilleuls 26750 GEYSSANS  
Tél : 04 75 02 97 44 Fax : 04 75 48 13 46

Envoyé en préfecture le 06/03/2020

Reçu en préfecture le 06/03/2020

Affiché le **09 MARS 2020**

ID : 026-212601405-20200303-08\_2020-DE

- Mise à disposition sur le site internet de la Commune d'un dossier permettant de s'informer de l'état d'avancement du projet ;
- Des encarts dans les bulletins municipaux pour informer le public des étapes importantes de la procédure ;
- Rendez-vous et rencontre avec les élus.

La Commune a analysé l'ensemble des courriers et des remarques du public reçus pendant la concertation qui aura duré pendant une période continue de près de 20 mois.

Les PPA ont participé à cette concertation, en particulier par la tenue de trois réunions de présentation du projet le 13 mars 2018, le 10 juillet 2018 et le 4 juin 2019.

Le nombre de remarques écrites et de personnes présentes à chacun des réunions publiques, la teneur des débats et des remarques formulées ont révélé un intérêt fort pour le développement qualitatif de la Commune, permettant aux élus de rechercher une adéquation entre les préoccupations exprimées par les habitants de GEYSSANS et les orientations du projet communal.

Lors de la même séance du conseil municipal en date du 10 juillet 2019, la délibération n° 24/2019 a ensuite porté arrêt du projet de PLU et largement présenté le projet de PLU arrêté.

Il est en particulier rappelé que le PLU est un document de planification portant obligatoirement sur l'ensemble du territoire communal. A ce titre, il exprime le droit des sols, et sert de cadre de cohérence aux différentes opérations ou actions d'aménagement.

Il permet également de réaliser un diagnostic général du territoire communal sur divers thèmes (démographie, habitat, économie, urbanisation, équipements, etc.), de prendre en compte les enjeux exprimés par les personnes publiques associées à la démarche d'élaboration ou consultées à leur demande (État, Conseil Régional, Conseil Départemental, SCoT, etc.) mais également d'engager un véritable débat démocratique, enrichi par la participation de la population dans le cadre de la concertation, laquelle a été informée et invitée à participer aux réflexions en cours tout au long de la procédure.

Il résulte d'une maturation politique et technique, qui a nécessité plusieurs années d'études et de réflexions, et a engagé des moyens techniques et financiers importants pour la commune.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs pièces :

- Le Rapport de Présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le Règlement Graphique (Pièce n° 4 du PLU) et le Règlement écrit ;
- Les Annexes, comprenant les annexes sanitaires, servitudes d'utilités publiques, documents graphiques annexes, etc.





MAIRIE DE GEYSSANS  
280, Rue des Tilleuls 26750 GEYSSANS  
Tél : 04 75 02 97 44 Fax : 04 75 48 13 46

Envoyé en préfecture le 06/03/2020
Reçu en préfecture le 06/03/2020
Affiché le <b>09 MARS 2020</b>
ID : 026-212601405-20200303-08_2020-DE

Chacun de ces documents a ensuite été présenté de manière synthétique dans cette même délibération n° 24/2019 du 10 juillet 2019 qui a arrêté le projet de PLU.

### **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET ENQUETE PUBLIQUE**

Suite à l'arrêt du projet de PLU le 10 juillet 2019, Monsieur le Maire a sollicité du Président du Tribunal administratif de Grenoble la désignation d'un commissaire enquêteur.

Au même moment, la Commune a sollicité les avis des personnes publiques associées et consultées.

Par ordonnance en date du 11 octobre 2019, M. Jean-Marie TARREY a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Monsieur le Maire a prescrit par arrêté l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique, qui s'est tenue du 18 novembre 2019 jusqu'au 19 décembre 2019 inclus,

Le rapport (accompagné de 2 annexes) et les conclusions motivées du commissaire enquêteur figurent en annexe 1 à la présente délibération.

**Les avis des personnes publiques associées et consultées, les observations du public et les conclusions du commissaire enquêteur, telles que pris en compte par la Commune, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.**

La prise en compte des avis rendus par les personnes publiques associées a conduit à réaliser quelques ajustements, précisions et compléments selon différents thèmes dans les pièces correspondantes qui composent le PLU.

L'intégralité des remarques et demandes formulées par les personnes publiques associées et les réponses apportées par la Commune figurent au tableau joint en annexe 2 de la présente délibération.

Les différentes pièces concernées du PLU ont été modifiées en conséquence.

L'analyse des diverses observations du public reçues dans le cadre de l'enquête publique (par courriers, oralement, par inscription au registre d'enquête) a également conduit la Commune à procéder à certains ajustements et compléments.

Les observations formulées par le public et les réponses apportées par la Commune figurent au tableau joint en annexe 2 de la présente délibération.

Les différentes pièces concernées du PLU ont été modifiées en conséquence.

Le Commissaire enquêteur a émis un **avis favorable** sur le projet de PLU, sans réserve ni observation particulière, soulignant à plusieurs reprises la qualité du travail accompli et le caractère adapté du document d'urbanisme au regard des dispositions « *prises pour protéger l'agriculture, préserver l'environnement et enrichir un patrimoine paysager qui fait de GEYSSANS un village dynamique, tourné vers l'avenir où « le bien vivre ensemble » n'est pas une utopie* ».

Le commissaire enquêteur a proposé de ne pas donner de suite favorable aux requêtes du public sollicitant la constructibilité de leur terrain.

La Commune a suivi en tout point les recommandations du commissaire-enquêteur à cet égard.



MAIRIE DE GEYSSANS  
280, Rue des Tilleuls 26750 GEYSSANS  
Tél : 04 75 02 97 44 Fax : 04 75 48 13 46

Envoyé en préfecture le 06/03/2020  
Reçu en préfecture le 06/03/2020  
Affiché le **09 MARS 2020**  
ID : 026-212601405-20200303-08\_2020-DE

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité**  
(13 Pour, 0 Contre, 0 Abstention)

- **Approuve** le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est joint en annexe 3 à la présente délibération ;
- **Informe** que conformément aux articles R. 153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales
- **Dit** que la présente délibération et le PLU approuvé seront transmis au Préfet de la Drôme ;
- **Précise** que le dossier de PLU approuvé sera tenu à la disposition du public dans les locaux de la Mairie et en Préfecture de la Drôme aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- **Rappelle** que la présente délibération deviendra exécutoire dès réception par le Préfet de la Drôme de la délibération et de l'entier dossier de PLU approuvé, et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité susmentionnée ;
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces relatives à la mise en application de la délibération.

Conformément à la loi n° 82 213 du 2/03/1982 et 82.623 du 22 juillet 1982, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, la présente délibération est exécutoire de plein droit.  
A cet effet, le Maire certifie avoir effectué ce jour, sa publication ainsi que sa transmission à Monsieur Le Préfet du département de la Drôme.  
Ainsi fait et délibéré les jours, mois, ans, que dessus  
Au registre sont les signatures,

Pour extrait certifié conforme

M. Le Maire, Claude BOURNE



**PIECES ANNEXES**

**Annexe 1 :**

Rapport (accompagné de 2 annexes) et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

**Annexe 2 :**



MAIRIE DE GEYSSANS  
280, Rue des Tilleuls 26750 GEYSSANS  
Tél : 04 75 02 97 44 Fax : 04 75 48 13 46 Ma

Envoyé en préfecture le 06/03/2020  
Reçu en préfecture le 06/03/2020  
Affiché le **09 MARS 2020**  
ID : 026-212601405-20200303-08\_2020-DE



Tableau de synthèse des remarques et demandes formulées par les personnes publiques associées et par le public, et réponses apportées par la Commune ;

### **Annexe 3 :**

Projet de PLU :

- Rapport de Présentation ;
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Règlement Graphique ;
- Règlement écrit ;
- Annexes comprenant les annexes sanitaires, les servitudes d'utilité publique, les documents graphiques annexes, etc.



Envoyé en préfecture le 06/03/2020

Reçu en préfecture le 06/03/2020

Affiché le

ID : 026-212601405-20200303-08\_2020-DE



## COMMUNE DE GEYSSANS

280 rue des Tilleuls  
26750 GEYSSANS  
tél : 04 75 02 97 44

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## ETUDE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Réunion post-enquête publique, le 30 janvier 2020



Ingénieurs conseils en aménagement durable du territoire

42 Boulevard Antonio VIVALDI  
42 000 SAINT-ETIENNE

Tél. 04 77 92 71 47 / [contact@eco-strategie.fr](mailto:contact@eco-strategie.fr)  
[www.eco-strategie.fr](http://www.eco-strategie.fr)



# ETUDE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Réunion post-enquête publique, le 30 janvier 2020

Etaient présents :

Nom	Prénom	Organisme / fonction
BOURNE	Claude	Commune de Geyssans - maire
PAPON	Christine	Commune de Geyssans - conseillère municipale
MONNET	Bernadette	Commune de Geyssans - conseillère municipale
ROIBET	Evelyne	Commune de Geyssans - adjointe au maire
MEGE	André	Commune de Geyssans - conseiller municipal
FIAT	Jocelyn	Commune de Geyssans - conseiller municipal
BERARD	Nathalie	Commune de Geyssans - secrétaire mairie
CHUIILON	Christine	DDT 26 - SATR/Pôle aménagement
STOLZENBERG	Isabelle	Valence Romans Agglomération - chef de projet urbanisme
POTEZ	Annie	Valence Romans Agglomération - direction assainissement
CARDINAL	Amélie	SM SCOT Grand Rovaltain
COTTE	Jean-Marc	Chambre d'agriculture - élu
CARDI	Jean-Pierre	Commune de Peyrins - adjoint au maire
CLAPPIER	Louis	Commune de Génissieux - adjoint au maire
LABRIET	Gérard	Commune de Triors - maire
CHABERT-BONTOUX	Annie	Commune de Triors - adjointe au maire

Etaient excusés :

Organisme - Fonction
CCI - Mme Bertrand
UDAP - Mme BOURGON
ARS - Mme GAUTHIER
DREAL - M. BOUILLOUX
INAO - M. VAUDELIN

## Objet de la réunion

Faire le point sur les avis des personnes publiques associées (PPA), le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, et la position que souhaite retenir la commune.

## Introduction

Monsieur le Maire introduit la réunion. Elle vise à clore la procédure d'élaboration du PLU entamée en 2017, tout au long de laquelle les partenaires ont été associés. Un tour de table est effectué, avant de passer à l'examen du document de synthèse transmis au préalable aux PPA.



Arrêt du PLU : 10 juillet 2019

Consultation des personnes publiques associées : de Juillet 2019 à fin Septembre 2019

Enquête publique : du 18 novembre 2019 au 19 décembre 2019

## Remarques des personnes publiques associées

Avis des personnes publiques associées	Principales remarques des PPA en réunion Explications, <b>décision</b> de la Commune
DDT de la Drôme : avis favorable avec réserves	
<b>Sur les objectifs de modération de consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain</b>	
<p><i>Rapport de présentation, p108</i> : Conformément aux objectifs du SCOT, la surface constructible de 4 hectares prévue correspondrait à une production de 40 logements soit une densité de 10 logements à l'hectare. Cette surface est erronée car le besoin serait plutôt de 2,4 hectares pour tenir compte des densités prévues par le SCOT (15 logts/ha période 2016/2025 et 18 logts/ha période 2026/2040).</p>	<p>- <i>Commune</i> : Ce point p108 est effectivement à corriger, en considérant toutefois l'horizon du PLU à 12 ans, soit 48 logements sur la période (2018-2020). A ce stade du rapport, la référence prématurée à une cible foncière, sera supprimée. <b>Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.</b></p>
<p>L'objectif de 16,25 logts/ha sur des opérations d'ensemble est acceptable mais il devrait tendre vers une densité de 18 logements à l'hectare pour correspondre aux objectifs du SCOT. (Densité qui devrait être appliquée sur les différents secteurs d'OAP qui affichent seulement une densité de l'ordre de 13 logements à l'hectare)</p>	<p>- <i>Commune</i> : Le chiffre de 13 logements à l'hectare correspond à certains secteurs d'OAP et non à la moyenne générale. La densité moyenne des OAP est de 16,3 logements/ha (toute parcelle &gt; 1800 m<sup>2</sup>), ce qui répond pleinement à l'objectif de densité moyenne globale affiché dans le PADD. Il s'agit d'une moyenne de l'ensemble des secteurs. Il convient en effet de ne pas appliquer arbitrairement une densité trop élevée sur tous les secteurs, densité qui ne tiendrait pas compte du contexte et des caractéristiques particulières de chaque site (localisation, contraintes topographiques, contrainte technique liées aux sols, accès, possibilités d'aménagement, ...), et donc de prévoir à chaque fois une densité adaptée, pertinente au regard des réalités de terrain. C'est pourquoi les OAP principales (hors OAP multisectorielle) fixent des densités de 12-13 à 25 logements/ha selon les secteurs, et l'OAP multisectorielle des densités de 11 à 15 logements/ha.</p> <p>- <i>DDT</i> : en effet la moyenne prévue est compatible avec le SCOT. L'Etat évoquait la possibilité d'une exigence plus forte au regard de la 2<sup>e</sup> période du SCOT. Il est suggéré de renforcer en ce sens l'OAP « densité ».</p> <p>- <i>Commune</i> : <b>les OAP ne seront pas modifiées en ce sens.</b></p>



**Sur la production de logements et diversification du parc**

Fixer un objectif de densité de 13 logements/hectare à 16/18 logts/ha sur les secteurs d'OAP.	- <i>Commune</i> : Cf. page 235 : Avec une densité moyenne de plus de 16 logements/ha sur l'ensemble des potentialités foncières plus de 1800 m <sup>2</sup> dont l'urbanisation est encadrée par des OAP, le projet de PLU est compatible avec les objectifs du PLH et du SCoT. <b>Les OAP ne seront pas modifiées en ce sens.</b>
Mettre en place une servitude de mixité sociale dans l'OAP Cœur de village	(Voir également avis du SCOT Grand Rovaltain) - <i>Commune</i> : Dans le contexte de Geyssans, au vu du nombre limité de logements sociaux à prévoir et des OAP en place, il sera explicité sous forme chiffrée la « portion de logements locatifs sociaux » prévue dans l'OAP « cœur de village » : 20% de 15 logements = 3 logements. <b>Les OAP seront modifiées en ce sens, et la servitude de mixité sera ajoutée au zonage et règlement écrit.</b>
Compléter l'OAP « thématique densité » en travaillant sur la typologie de logements souhaitée et sur les formes urbaines	- <i>Commune</i> : La commune a déjà fourni un gros effort, en établissant une OAP « densité », et l'OAP « Cœur de ville » prévoit 25 logements/ha, avec du logement collectif, qui facilitera les parcours résidentiels. Il convient de souligner les nombreuses remarques lors de l'enquête publique de la population sur la densité. Les secteurs concernés par l'OAP « densité » sont de surface limitée (de 0.18 à 0.27 ha) et s'inscrivent dans des contextes pavillonnaires. Le projet actuel garde une certaine souplesse dans la mise en œuvre de la densité fixée, en n'imposant pas des typologies de logement particulière. Sur l'extension des Fayolles, il sera demandé 2 logements groupés sur les 4 envisagés. <b>Les OAP seront modifiées en ce sens.</b> - <i>Commune voisine</i> : il est important d'être vigilant sur la qualité de vie dans le cadre de la densification. La composition architecturale et la prise en compte du contexte topographique sont cruciales. - <i>VRA</i> : une étude de marché sur les typologies a été réalisée sur le territoire. Elle avait notamment conclu à l'absence de marché pour de l'habitat collectif ou intermédiaire à Geyssans. En prévoir est une chose ; il faudra trouver l'opérateur prêt à en produire, dans le cadre d'une faisabilité économique. Le projet envisagé dans l'OAP « Cœur de village » est considéré comme exemplaire.

*Avis CE : La densité moyenne de 16,3 logts/ha répond à l'objectif du PADD, ainsi qu'aux préconisations du SCOT et du PLH.*

*Geyssans est un magnifique village où la qualité paysagère doit être préservée. C'est ce que projette le PLU en proposant pour chaque parcelle une densité adaptée à sa topographie et à son environnement afin d'éviter l'implantation de lotissements aux maisons sans cachet, agglutinées ou resserrées dans un espace contraint et sans verdure, qui dénaturerait totalement l'harmonie paysagère de la commune et le coup d'œil que l'on a sur elle depuis les hauteurs environnantes.*

**Sur la localisation des différents secteurs**

Sur les secteurs d'OAP « thématique densité » : - le secteur C (parcelle 56) cultivé et déclarée à la PAC, reconnu comme surface d'intérêt écologique, présente un enjeu agricole indéniable. La construction de 3 logements constitue une densité trop faible. - le secteur D en extension aux Fayolles localisé au sein d'espace boisé classé en zone naturelle et dans un massif identifié comme réservoir de biodiversité qu'il convient de	(Voir également avis de la Chambre d'Agriculture et remarques lors de l'enquête publique) - <i>Commune</i> : Sur ces 2 secteurs sont prévus 7 logements sur un volume total de 48 logements, ce qui représente 15 % de la production. Il est estimé qu'il n'y a pas d'enjeux environnementaux ou agricoles. Un contrôle fort de l'étalement urbain a été recherché, et ce dans l'ensemble du projet. Ces deux secteurs sont prévus car le potentiel dans l'enveloppe, en dents creuses, n'est pas suffisant. Pour l'ouest du village (secteur C) : le projet de PLU rend environ 7500 m <sup>2</sup> à l'agriculture ! L'extension en secteur C est entourée par l'urbanisation. Sa voirie interne permettrait de boucler les lotissements « Les prairies et La Noyeraie » avec la route de La Batie (donc le centre village). L'agriculteur propriétaire de ce terrain est demandeur.
---	--

<p>préserver. Compte tenu des enjeux environnementaux, la délimitation de ce secteur est incohérente et contraire à la thématique trame verte et bleue affichée dans le PADD</p> <p>Conclusion : Ces secteurs ne sont pas nécessaires à la réalisation du projet démographique communal et doivent être supprimés au regard des enjeux environnementaux et agricoles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>PPA</i> : l'argument économique pour le secteur du village n'est pas convaincant, il ne peut être utilisé pour justifier ce choix de zonage.</li> <li>- <i>CA</i> : vu la configuration du secteur C, il engendrerait des conflits d'intérêts. Cela est à considérer avec l'entrée en vigueur du décret sur les distances de traitement.</li> <li>- <i>Elus communaux</i> : c'est déjà le cas aujourd'hui, avec une limite entre espaces agricole et résidentiel qui existe. Cette urbanisation limitée n'engendrera pas de conflit supplémentaire, en ne faisant que déplacer cette limite, sans exposer davantage d'habitations.</li> <li>- <i>Commune</i> : Pour le secteur de Fayolles : Cette extension située en prolongement de la zone déjà urbanisée n'enlève pas de terrain à l'agriculture, il n'est pas exploité depuis de nombreuses années. Tous les réseaux sont présents ainsi que la voirie. Le « boisement » impacté par la zone est sans valeur. D'autres constructions existent au nord de ce secteur. Il convient de souligner l'ajustement rigoureux de la zone constructible aux Fayolles au regard de la carte communale.</li> <li>- <i>Commune</i> : <b>le projet ne sera pas modifié sur ces points.</b></li> </ul>
<p><i>Avis CE : Voir avis exprimé en réponse aux remarques de Monsieur DUCROS Jean-Marie propriétaire de la parcelle objet de l'OAP « Thématique Densité C » et celles de Monsieur MARTELLINO Loïc et MEILLON Elodie propriétaires de la parcelle objet de l'OAP « Thématique Densité D » aux Fayolles.</i></p>	
<p><b>Sur la préservation des ressources</b></p>	
<p>Démontrer que la capacité des ressources en eau est suffisante pour répondre au développement démographique affiché. Préciser notamment le rendement du réseau et si besoin les mesures prises pour améliorer le niveau. Commune située en ZRE du bassin versant de la Drôme.</p>	<p>- <i>Commune</i> : <b>Le rapport de présentation sera complété</b> avec les données disponibles (rapport d'activité 2018 du Syndicat Intercommunal des Eaux de l'Herbasse).</p>
<p><b>Sur la trame verte et bleue</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Expliciter la prise en compte de la TVB du SCOT, et notamment concernant le corridor écologique au sud du territoire.</li> <li>- Mettre davantage en avant dans le diagnostic la pelouse sèche inventoriée dans le cadre d'un inventaire départemental, située au sud-est du bourg.</li> </ul>	<p>- <i>Commune</i> : <b>Le rapport de présentation sera complété sur ces points.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le corridor écologique entre le bourg et les Fayolles bénéficie sur le plan de zonage de l'absence de zones constructibles, de l'affirmation de fronts urbain préservant en zones naturelles et agricoles des espaces sur une largeur de plus d'1km entre le bourg et les Fayolles.</li> <li>- La pelouse sèche au sud-est du bourg est bien indiquée dans la carte de TVB comme réservoir de biodiversité et est classée en N au zonage. Son identification sur la carte TVB sera explicitée.</li> </ul>
<p><i>Avis CE : La Municipalité prend en compte les remarques et propositions des Services de l'Etat.</i></p>	



**Sur les espaces boisés**

Rappeler les dispositions suivantes dans les dispositions générales du règlement écrit :

- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L341 -2 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en mairie dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, sauf s'ils sont prévus dans un document de gestion durable (article L124-1 à L124-3 du code forestier) ou si la nature de la coupe de bois réalisée est listée dans l'arrêté préfectoral 11° 08-1748 du 29 avril 2008.

- *Commune* : Ces dispositions s'appliquent en tant que telles. Elles pourront toutefois être rappelées dans les dispositions générales du règlement de PLU. **Le règlement sera complété en ce sens.**

*Avis CE : La Municipalité prend en compte les propositions des Services de l'Etat.*

**Sur la prise en compte des risques naturels**

*Etat initial de l'environnement :*

- Compléter la cartographie des zones inondables dans le rapport de présentation par les zones inondables de la MISE de 1995

- Faire figurer le risque mouvement de terrain et le risque retrait gonflement d'argile dans deux catégories distinctes. Mentionner les deux mouvements de terrains en indiquant la source du second.

*Plan de zonage :*

- Augmenter la lisibilité du document graphique pour une meilleure distinction entre zone inondable et zones humides.



Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU



Zone inondable

*Règlement écrit :*

- Intégrer la proposition de règlement pour le risque inondation à mettre dans les dispositions générales (voir annexe avis Etat), et faire un renvoi dans le règlement de chaque zone concernée.

*Commune :*

- Les zones inondables de la MISE sont bien reprises sur le plan de zonage et la carte de PADD. Sur la carte présente dans l'état initial de l'environnement, il manque effectivement les zones de la MISE 1995. **Le rapport de présentation sera complété en ce sens.**

- **Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.** Concernant le mouvement de terrain de déc. 2014 sur la parcelle ZH 228, les conclusions du BRGM seront indiquées.

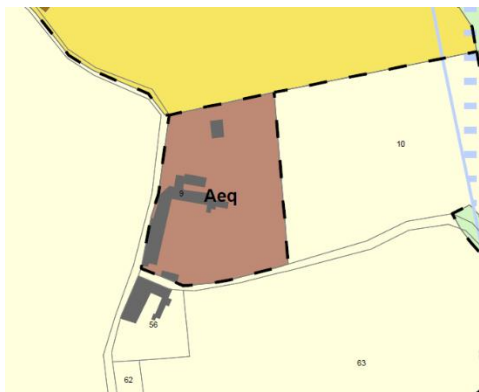
- Les représentations de ces deux éléments seront davantage distinguées sur le document graphique. **Le zonage sera modifié en ce sens.**

- **Le règlement écrit sera complété** avec la proposition de règlement transmise.

*Avis CE : La Municipalité prend en compte les observations des Services de l'Etat.*

**Sur les STECAL****STECAL Aeq :**

- Fixer une distance limite d'implantation des annexes à 20 m du bâtiment principal pour assurer l'insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.



- *Commune* : Instauration de cette distance maximale (en réponse également à la réserve de la CDPENAF). **Le règlement sera modifié en ce sens.**

**STECAL Ae**

- A supprimer, conformément à l'avis CDPENAF ; la création d'une activité nouvelle en zone A ou N n'est pas souhaitable.

- *Commune* : Ce STECAL sera supprimé. **Le zonage et le règlement seront modifiés en ce sens.**

*Avis CE : La Municipalité prend en compte les observations des Services de l'Etat.*

**Sur le contenu du rapport de présentation**

Modifications, compléments, corrections sur certains points (PCAET, lutte contre la prolifération ambrosie emplacements réservés, etc...)

- *Commune* : **Le rapport de présentation sera modifié en ce sens**, selon les informations disponibles.

Concernant les emplacements réservés n°5 et 10, les éléments de justification suivants sont proposés : ER 5 : aménagement d'un espace vert public sur l'OAP cœur de village pour créer un espace de vie collectif, facteur de centralité, et espace convivial d'échange et éventuellement de commerce ; ER10 : espace prévu pour l'aménagement d'un espace de pique-nique au niveau du point de vue de Tournu (sur circuit de randonnée).



**Sur les OAP**

- P6 : il ne s'agit pas d'un échéancier prévisionnel

- Traduction réglementaire des principes paysagers des OAP afin d'être prescriptifs

- Apporter des précisions sur le calcul de la densité de l'OAP « cœur de village », 2000m<sup>2</sup> déduits pour l'espace vert public alors que ER fait 1218m<sup>2</sup>, espace de sociabilité ne devrait être décompté que à hauteur de 50%

- Compléter les OAP densité par des recommandations sur les typologies

- Ajouter dans le règlement des zones que l'urbanisation ne pourra se réaliser qu'à condition de respecter les dispositions des OAP correspondantes

- échéancier prévisionnel : **l'intitulé sera remplacé** par « conditions d'ouverture à l'urbanisation »

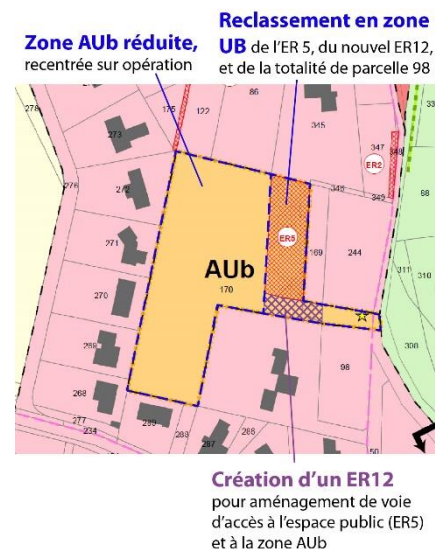
- traduction des principes paysagers de l'OAP sur les documents graphiques et écrits du règlement : l'inscription dans les OAP et non le règlement vise à apporter une certaine souplesse, au regard de la composition future des projets. **Le zonage et le règlement ne seront pas modifiés en ce sens.**

- calcul de la densité de l'OAP cœur de village : il convient de préciser que a minima la portion concernée par l'emplacement réservé n°5 relève d'espaces publics dont la portée dépasse la seule opération, et qu'elle n'est donc pas à intégrer au calcul de l'opération. Pour clarifier la question de l'ensemble de l'espace public, un ER 12 sera créé pour la partie voirie communale. Il apparaît important de pouvoir bien distinguer ce qui relèverait de l'espace public communal en cœur de bourg accessible à tous, de l'espace commun lié à l'opération. La partie en ER pourrait être reclassée de la zone AUB à la zone UB pour réduire l'ambiguïté sur la surface. Idem (ER + zonage) pour la gestion de l'accès au futur espace public et à l'opération. **L'OAP et le zonage seront modifiés en ce sens.**

Ces ajustements permettront de clarifier le devenir du site. La zone AUB, ajustée sur l'opération (et donc hors ER5 et ER12), représentera une surface de 0,6 ha. Cette surface accueillera le programme d'habitat (15 logements) et les espaces communs de l'opération, soit 25 logements/ha.

- typologies et formes urbaines de l'OAP thématique densité : voir avis précédent.

- mention dans le règlement de la condition de respecter les dispositions de l'OAP : **le règlement sera modifié en ce sens.**



*Avis CE : Il faut laisser une certaine marge d'initiative aux aménageurs afin qu'ils puissent réaliser des ensembles qui s'intégreront au mieux dans l'environnement et le paysage local. La contrainte réglementaire serait d'avantage un frein à la qualité d'un programme de constructions d'habitations.*

*Les modifications proposées par la municipalité pour satisfaire aux règles de la densité dans la parcelle objet de l'OAP en zone AUB ne modifient pas les objectifs principaux édictés dans le P.A.D.D ni l'économie général de projet.*

**Sur le règlement écrit et graphique**

- Compléter les dispositions générales avec la proposition de règlement relative au risque inondation ; définition de l'exploitation agricole et de tènement ; suppression « à discuter avec la commune »

- zone U : espace de jardin identifié au titre du L151-19 au hameau de Fayolles, limiter l'emprise totale des constructions à 10m<sup>2</sup>

- zone A : plusieurs demandes de modifications

- zone N : expliciter davantage le projet d'élevage extensif sous couvert arboré qui a justifié la création de la zone Na ; enlever la possibilité de faire annexes et extensions en zone Na (pas concerné)

- ensemble des zones :

- Coeff de pleine terre va à l'encontre des objectifs de densification, à utiliser de façon plus pertinente et justifiée

- Modifier la prescription concernant les zones humides

- Eléments de petit patrimoine (L151-19), les identifier au rapport de présentation et y associer des prescriptions dans le règlement écrit

- Titre I - dispositions générales et Partie lexicale : **les propositions seront prises en compte.**

- zone U : dans l'espace de jardin à préserver identifié aux Fayolles, n'autoriser les abris de jardin que sous réserve d'une inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface au total. **Le règlement sera modifié en ce sens.**

- zone A : **le règlement sera modifié en ce sens.**

- zone N : concernant le secteur Na, **le règlement sera modifié** en retirant les dispositions liées à l'évolution de l'habitat existant, car il n'y a pas d'habitation existante dans ce secteur. Concernant la justification du projet la mairie ne dispose pas d'éléments nouveaux.

- CA : ce projet est une solution pour permettre le maintien de l'exploitation dans le cadre de sa mise au norme, alors que cela ne lui est pas possible sur son site actuel.

- ensemble des zones :

- % d'espace de pleine terre : en zones U et AU, le coefficient de 20 ou 30% ne va pas à l'encontre de la densification, favorise des projets de meilleure qualité sur le plan environnemental, et est adapté au tissu bâti existant et aux parcelles restant libres. Adapté aussi aux secteurs d'OAP et densités envisagées qui sont cohérentes avec les prescriptions supra-communales.

- SCOT : ce coefficient permet également une meilleure gestion des eaux pluviales, en préserver des surfaces perméable.

- Commune : **Le règlement sera modifié afin de supprimer ce coefficient uniquement en zone A et N.**

- zone humide : **le règlement sera modifié** : « Toute zone humide protégée et identifiée par une trame au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement ou affouillement susceptible de détruire les milieux présents. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaires à sa valorisation, sont admis »

- éléments de petit patrimoine : **le règlement écrit sera complété** par les prescriptions suivantes :

- Démolition soumise à permis de démolir

- Travaux sur ces constructions et aménagement de leurs abords autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine ;

- Pour des raisons de sécurité publique ou d'intérêt général, le déplacement d'un élément est possible sur un autre lieu approprié assurant sa visibilité et sa mise en valeur auprès du public.

- Préciser pour les articles L151-19 et L151-23 que lorsqu'il s'agit d'espace boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.	- cette disposition du code de l'urbanisme s'applique en tant que telle. <b>Le règlement sera complété en ce sens.</b>	
<b>ARS : avis dans le cadre de la consultation interne DDT – avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques</b>		
<u>Eau potable</u> : mieux justifier adéquation projet démographique avec ressource en eau potable	Voir réponse à l'avis de l'Etat.	
<u>Nuisances sonores</u> : commerces et activités accueillis au centre du village doivent être compatibles avec l'habitat	Le règlement fixe déjà des conditions à l'autorisation qui vont dans ce sens.	
<u>Lutte contre la prolifération de l'ambrosie</u> : actualiser avec le nouvel arrêté du 5/07/2019	<b>Le rapport de présentation sera complété</b> par le nouvel arrêté.	
<b>DREAL : avis dans le cadre de la consultation interne DDT – aucune observation formulée</b>		
<b>CDPENAF</b>		
<b>STECAL Ae</b> : avis défavorable	Le STECAL sera supprimé. <b>Le zonage et le règlement seront modifiés en ce sens.</b>	
<b>STECAL Aeq</b> : avis favorable sous réserve de fixer pour les annexes une distance d'implantation maximale de 20m de la construction principale.	<b>Le règlement sera complété</b> par la distance maximale de 20m pour les annexes.	
<b>Règlement zone A et N</b> : avis favorable avec réserves : - Préciser en en-tête : « les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone » - Préciser concernant les caractéristiques architecturales : « la volumétrie et les toitures	<b>Le règlement sera complété</b> selon les demandes.	



*des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal ».*

- Préciser la notion de tènement dans le lexique

### SCoT du Grand Rovaltain, avis favorable

Capacités en eau potable : rajouter dans le rapport de présentation les justifications apportées par la commune en commission

- Voir réponse à l'avis de l'Etat. Le rapport de présentation sera complété avec les éléments dont dispose la Commune.

Renforcer les prescriptions concernant les logements sociaux dans les OAP

- Voir réponse à l'avis de l'Etat. La portion de logements locatifs sociaux prévue dans l'OAP « Cœur de village » sera explicitée : 20% de 15 logements = 3 logements.

**Chambre d'agriculture de la Drôme, avis favorable avec réserves****Sur le diagnostic agricole**

- Préciser la nature du cheptel et le régime sanitaire des élevages (ICPE ou RSD)
- Carte de synthèse des enjeux agricoles paraissant nécessaire, pour cerner avec plus de précisions l'impact des choix d'urbanisation
- Actualisation du repérage des sièges d'exploitation

- **Le rapport de présentation sera complété/actualisé** avec les éléments dont dispose la commune ; une vérification sera faite à partir de l'enquête agricole.
- Il est difficile à ce stade de réaliser cette carte de synthèse. Par ailleurs, les choix d'urbanisation sont limités en matière d'impact sur des terres agricoles.

**Sur la consommation d'espaces agricoles**Zones d'habitat

- Extensions des enveloppes urbaines des Fayolles et du village, paraissent de nature à compromettre les intérêts agricoles à reclasser en zone A :
  - Village : réduction d'un grand îlot à fort potentiel agricole, risque de conflit d'usage avec la noyeraie située au sud, voisinage siège d'exploitation
  - Fayolles : franchissement d'une limite franche d'urbanisation, secteur fragilisé au niveau agricole
- Ces points conditionnent l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture

- Voir réponse à l'avis de l'Etat.

*Avis CE : Pour ce qui est de la consommation des espaces agricoles dans l'urbanisation des parcelles de Messieurs DUCROS (C) et MARTELLINO (D) voir réponse dans le paragraphe « Analyse des observations du public ».*

Surfaces dédiées à l'activité économique

- Défavorables au STECAL Ae

- Ce STECAL sera supprimé (voir réponse aux avis de l'Etat et de la CDPENAF).

Traitement réservé à l'activité agricole

## Zone Na :

- Permettre une hauteur maximale des constructions à 8m
- Maintien du couvert forestier à proximité des constructions difficile d'application. Ajouter la dérogation suivante : « sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dument justifié »

- *Commune* : Le règlement prévoit une hauteur limitée à 6m en raison de l'idée initiale de petites unités de poulailler, qui ne nécessitent pas une hauteur de 8m. Le maintien du couvert forestier répond là aussi à l'esprit du projet d'élevage extensif.
- *CA* : la remarque vise à ne pas se bloquer. Une hauteur plus importante pour la construction permet davantage d'inertie et donc de confort pour les animaux.
- *Commune* : le secteur se trouve en limite de crête. La hauteur limitée à 6m vise à éviter le dépassement de la ligne de crête et donc la vue depuis le village. Le projet prévoit de petites unités ; cette hauteur n'est donc pas gênante.
- *SCOT* : l'enjeu de ligne de crête est confirmé, cela avait été travaillé ensemble. La hauteur est à maintenir à 6m.
- *Commune* : **le règlement n'est pas modifié.**

## Projet d'installation

- Projet d'une jeune agriculture en élevage caprin avec transformation fermière vers St Ange. Risque d'être compromis par le zonage Ap -> à reclasser en A.



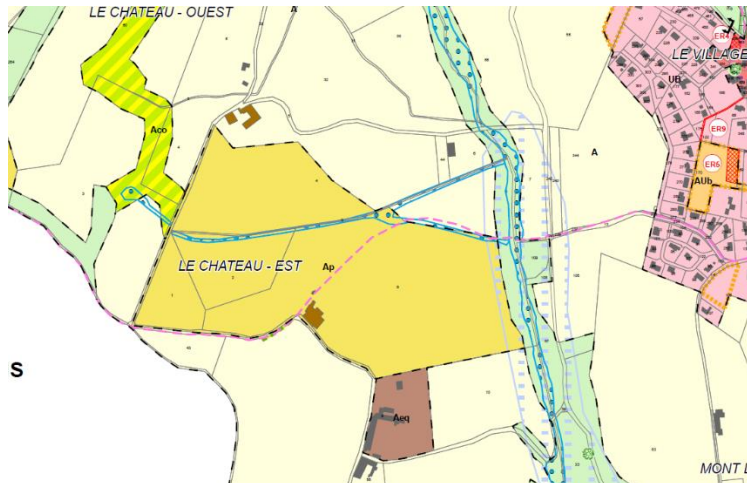
- *Commune* : La zone Ap sur le secteur de Saint Ange répond au fort enjeu paysager du site. La Commune n'a pas été informé sur cette éventuelle installation d'élevage caprin.
- *CA* : la porteuse de projet est animatrice de l'AOP Picodon et propriétaire de terrain, dont une ferme de l'autre côté de la limite communale, côté Peyrins.
- *Commune* : l'enjeu paysager est réaffirmé, ainsi que le périmètre de protection des monuments historiques. **Le zonage n'est pas modifié.**

*Avis CE : Comme indiqué à plusieurs reprises dans le dossier d'enquête, GEYSSANS est situé dans un site remarquable très apprécié des habitants de la région. Les paysages et le panorama sur la circonscription depuis les points hauts qui ceinturent le village doivent être préservés. Les contraintes de construction prévues dans la zone Ap sont justifiées.*

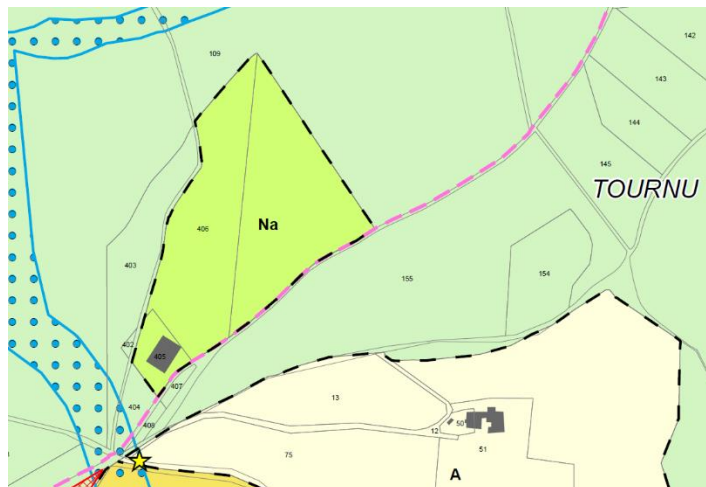


Continuité piétonne à préserver

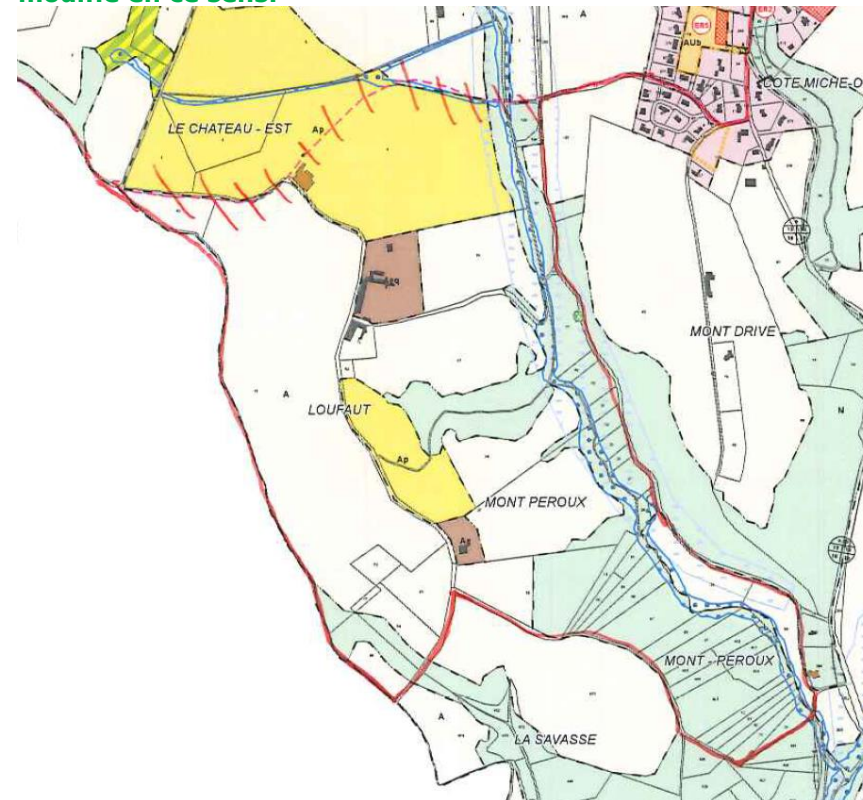
- Sur propriété privée, ce principe est contradictoire avec le droit de se clore des propriétaires (et donc des agriculteurs). Retirer la trame sur les parcelles privées et en particulier sur la parcelle ZE8 (château-Est)



- Au Sud de la zone Na, décaler le chemin en limite sud de la parcelle A155



- Le parcours de ce chemin de randonnée a été modifié par rapport à sa version initiale. Il n'emprunte plus de voie privée. **Le zonage sera modifié en ce sens.**



- La continuité identifiée au sud de la zone Na correspond au chemin public existant. **Le zonage n'est pas modifié.**

**Remarques de détail ou à caractère technique**

<u>Rapport de présentation</u>		- Le rapport de présentation sera modifié sur ces aspects.	
<u>Règlement zone agricole</u> - P43 : les équipements d'intérêt collectif doivent exclure ceux destinés à l'accueil de personne - P44 : annexes conditionnées à la réserve « de ne pas compromettre l'activité agricole » - P46 : dérogation de hauteur pour les infrastructures à caractère technique - P46 : toitures - ramener la pente minimale à 20% (contre 25%) - P49 : clôtures et portail : réglementation qui ne doit pas s'appliquer à celles nécessaires à l'exploitation agricole - P50 : coefficient de perméabilité non adapté à la zone A - - P52 : prévoir une dérogation à l'obligation de se raccorder au réseau public de distribution eau potable, sous réserve de disposer d'une installation conforme à la réglementation en vigueur - P52 : obligation de se raccorder au réseau électrique non adapté à certaines constructions agricoles, à supprimer		- <b>Le règlement sera modifié en ce sens.</b> - <b>Le règlement sera modifié en ce sens.</b> - <b>Le règlement sera modifié en ce sens.</b> - <b>Le règlement sera modifié en ce sens.</b> - <b>Le règlement sera modifié en ce sens.</b>  - En réponse à l'avis de l'Etat, la suppression de ce coefficient en zone A est prévue. - <b>Le règlement sera modifié en ce sens</b> concernant les constructions agricoles.  - <b>Le règlement sera modifié</b> afin d'exclure les constructions à vocation agricole, hors habitation nécessaire à l'activité agricole.	

## Département de la Drôme : avis favorable sous réserve de prise en compte des prescriptions

### Rapport de présentation :

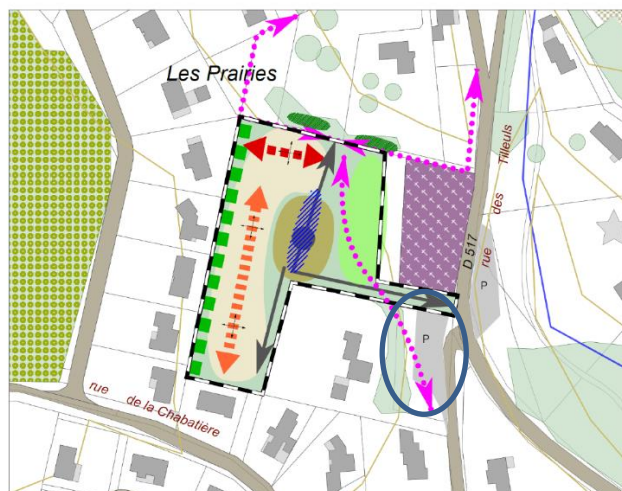
Actualiser les chiffres sur les comptages routiers.

- **Le rapport de présentation sera actualisé.**

### OAP :

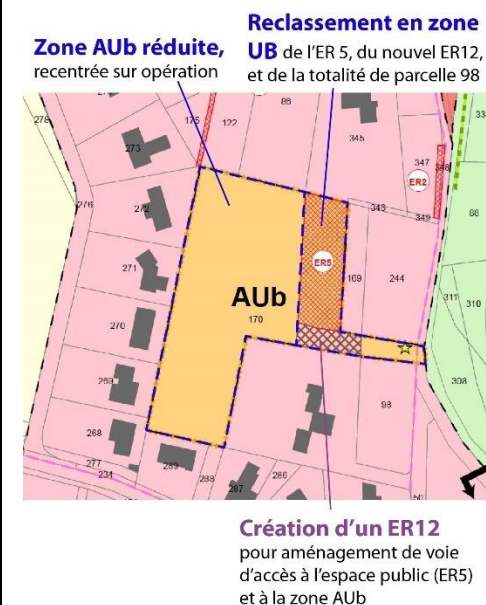
- Avis défavorable sur le schéma de desserte de l'OAP cœur de village, et demande de sa modification en prévoyant un débouché plus au sud, sur la voie communale.

- **L'OAP sera retravaillée** concernant l'accès sur la voie communale, et non la RD. Le zonage sera également ajusté pour plus de clarté (limites Aub, ER12) :



### OAP et zonage

- Liaison piétonne le long de la RD517 : la prévoir en haut de talus et non en pied de talus (adapter l'ER2 en conséquence)



- Le projet de liaison est situé en dessus du talus d'où l'ER 2. **Le zonage n'est pas modifié.**

### Observation complémentaire :

- Manque l'ER 11 sur le tableau des ER figurant sur le plan de zonage

- **Le document graphique sera modifié en ce sens.**



## Valence Romans Agglomération : avis favorable avec remarques

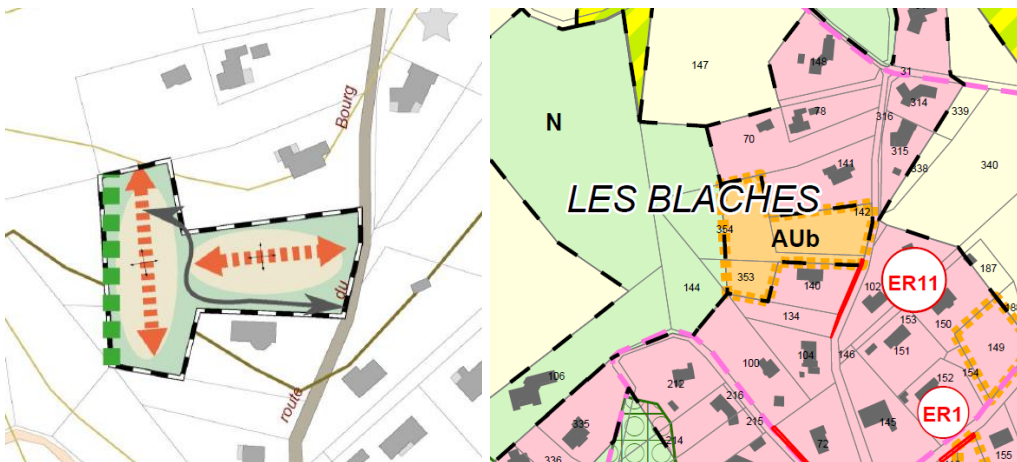
<i>Compétence habitat</i> : souligne volonté communale de réduire la consommation foncière, de recentrer l'urbanisation au niveau du village, de diversifier l'offre de logements, production de logements compatible avec objectifs PLH, pertinence des pré-programmations des OAP et des illustrations...		Dont acte.	
<i>Compétence économie-tourisme</i> : - P181 du rapport de présentation : espace de co-working, ce type d'aménagement se réfléchit habituellement dans les communes rurales à l'échelle de plusieurs communes. - Règlement écrit p 15 et 31 : citer les constructions à usage d'artisanat dans celles soumises à conditions.		- L'artisanat, à travers la sous-destination « artisanat et commerce de détail » est incluse dans la destination « commerce et activité de service ». Il n'est donc pas pertinent d'apporter cette précision. <b>Le règlement ne sera pas modifié.</b>	
<i>Compétence assainissement, gestion des eaux pluviales</i> : - p191 et 217 du RP : « il ne s'agit pas d'optimiser la collecte d'eaux pluviales mais la gestion. » - p225 : « gestion » des eaux pluviales au lieu « d'assainissement » - p75 (carte) : parcelle ZHO112 pas dans le zonage collectif		- <b>Le rapport de présentation sera modifié</b> pour intégrer les remarques de forme.  - Cette parcelle n'apparaît pas en zone d'assainissement collectif dans le plan établi par VRA en mai 2019 et annexé au PLU, mais est bien intégrée à cette zone dans le zonage assainissement de 2009. Le plan de VRA de 2019 n'a pas été soumis à enquête publique, il n'est donc pas en vigueur. <b>L'annexe est donc à modifier</b> en intégrant le zonage d'assainissement de 2009 et en présentant le plan de 2019 comme un projet.	
<i>Compétence biodiversité paysage</i> : - p33 du RP : correction de la localisation de Geyssans sur la carte - p95 et 104 : mieux marquer l'enjeu d'intégration paysagère des nouvelles (récentes et futures) constructions		- <b>Le rapport de présentation sera modifié sur ces points.</b>	
<i>Compétence chemin de randonnée</i> : - Rapport de présentation o p12 : chemin de randonnée comme compétence optionnelle de l'agglomération à ajouter ; o p48 : utiliser la carte fournie au bureau d'études sur les sentiers de randonnée, plutôt que celle proposée par VRD, + ajouter certaines précisions.		- <b>Le rapport de présentation sera modifié sur ces points</b> , en prenant en considération la portion modifiée par la commune (projet) sur le secteur du Château.	
<i>Compétence GEMAPI</i> : - PADD : risque inondation à considérer sur l'ensemble des cours d'eau permanents ou temporaires ou ravins		- Le PADD n'évoque pas spécifiquement à l'écrit le risque inondation sur la partie aval de la Savasse, mais bien de manière globale. <b>La carte associée est toutefois à modifier</b> (pas de spatialisation, ou modification légende/représentation). <b>Le rapport de présentation pourra être modulé</b>	

- Attention au risque de pollution élevé des nappes par les deux décharges sur la commune		pour que le risque soit bien considéré sur l'ensemble du réseau hydrographique.	
<p>Remarques diverses :</p> <p>- Rapport de présentation : ajustements divers.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o p202 et 251 : Le stecal Ae est à vocation économique et non d'équipement.</li> <li>o p196 : secteur 3 : indiquer 29 logements et non 15</li> <li>o p48 : sentiers de randonnée : remplacer la communauté de communes par la communauté d'Agglomération</li> </ul> <p>Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o p20, 34, 48 et 59 : paragraphe 2.2.2. : Terrassements : il y a une erreur dans la rédaction es règles concernant la hauteur des talus ou murs de soutènement. Les cas de figure sont incomplets (soit <math>\leq 15\%</math> soit <math>&gt; 30\%</math>) et sont incohérents avec les schémas illustratifs.</li> <li>o P24 : 2.4 stationnement : prévoir des règles alternatives (ou des dispenses) pour les créations de logement par changement de destination ou rénovation, afin de ne pas rendre impossible ce type de projet sur un foncier contraint.</li> </ul>		<p>- <b>Le rapport sera ajusté sur les points évoqués</b>, à l'exception de celui sur la p196 (sur l'OAP, il n'y a bien que 15 logements prévus)</p> <p><b>Le règlement sera modifié :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Terrassement : remplacer « plus de 30% » par « plus de 15% ».</li> <li>o Stationnement véhicules : le règlement sera modifié pour que la création de places de stationnement ne soit pas exigée pour la création de logement dans le bâti existant en cas de contrainte technique, architecturale et/ou foncière ; les places existantes sont à maintenir.</li> </ul>	
<b>INAO : quelques observations</b>			
- A l'exception des extension à l'ouest du village (ZH56) et aux Fayolles (ZD436), le règlement graphique et les OAP traduisent les objectifs du PADD.		- Voir réponse à l'avis de la DDT.	

## Etude du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

### Conclusions du Commissaire enquêteur : avis FAVORABLE

#### Observations liées aux risques occasionnés par les futurs secteurs d'OAP

Observations du publics	Explications, <b>décision</b> de la Commune
<p>OAP « Haut du village »</p> 	
<p>- capacité d'eau potable insuffisante</p>	<p>- <i>Commune</i> : Quant à la capacité en eau insuffisante « cette capacité d'eau étant insuffisante pour une habitation, elle le sera effectivement aussi pour 6 habitations sauf que ces travaux de renforcement ne sont envisageables que dans le cadre d'une OAP et donc d'une quantité non négligeable de maisons pour être rentabilisée ».</p> <p>- <i>DDT</i> : si la capacité du réseau n'est pas suffisante au droit de la parcelle, la zone à urbaniser doit être fermée (ouverture lorsque la capacité sera suffisante et dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU).</p> <p>- <i>Commune</i> : <b>le zonage, le règlement et les OAP seront modifiés en ce sens.</b></p>
<p><b>Avis CE :</b> Ce sujet a été réfléchi entre la municipalité et le gestionnaire du syndicat des eaux de l'Herbasse et des travaux seront envisageables après entente avec les futurs aménageurs. Toute urbanisation nécessite très souvent des travaux d'extension ou de renforcement des réseaux (voirie, eaux usées, eaux pluviales, énergie etc...) ».</p>	



*J'estime qu'avant tous travaux de viabilisation des parcelles constituant l'OAP « Haut du Village » pour y construire les logements envisagés, il sera impératif de modifier le système de canalisation de distribution d'eau potable de tout le quartier des « Blaches » afin que chaque habitation puisse bénéficier d'une pression en eau potable normale.*

- instabilité de terrain

Quant à l'instabilité de la parcelle 143 l'étude géotechnique préalable de type G1 réalisée ne met pas en évidence ce problème de sources existant sur la parcelle.

**Le rapport de présentation sera actualisé** avec la dernière cartographie du BRGM concernant l'aléa argile.

**Avis CE :** Le Cabinet ALIOS relève dans sa synthèse des résultats de sondages de la parcelle ZH354 que les aléas géotechniques sont géologiques (présence de matériaux sensibles au phénomène de retrait/ gonflement) et hydrogéologiques (présence de circulation d'eau intermittentes et de débit très variable selon la saison).

Le Cabinet ALIOS émet en guise de conclusion des recommandations pour la mission géotechnique de conception à savoir qu'il soit réalisé lors de la mission d'avant-projet une étude approfondie au niveau de chaque lot afin de vérifier la présence ou l'absence d'hétérogénéité du sol de fondation...

Précisions apportées par le pôle « Risques » de la DDT : étude de sol obligatoire pour les maisons individuelles en zone argileuse à compter du 1er janvier 2020. Le champ d'application est limité aux zones de retrait/gonflement d'argile dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte.

L'étude réalisée n'est donc pas suffisante pour lever les doutes quant à la stabilité du terrain. Des études complémentaires préalables, conformément au Décret 2019-495 du 22 mai 2019 devront être effectuées par toute personne souhaitant effectuer une opération immobilière sur ces parcelles.

Conclusions : craintes légitimes. Le respect de la réglementation en place à partir du janvier 2020, associées éventuellement aux mesures proposées par le BRGM, devraient permettre la construction d'habitations sur toutes les zones d'OAP sans danger pour les personnes et pour les biens.

- voie d'accès pas suffisante

Un emplacement réservé noté (ER11) pourra être aménagé pour éviter ces nuisances.

**Avis CE :** L'étroitesse de la route justifie cet emplacement réservé prévu par le PLU (E.R 11).

- difficultés d'évacuation des eaux de ruissellement, pente

La Loi oblige les nouvelles constructions à résorber les eaux de toiture notamment les eaux pluviales plus généralement sur la parcelle par différents moyens à leur convenance contrairement à avant (obligation de gestion des eaux pluviales dans toute demande d'urbanisme).

**Avis CE :** Avis conforme à celui de Monsieur le Maire. Madame AVIAS reprend des observations développées par d'autres personnes dont il a été donné réponse soit par le Maire soit par moi-même.

Les épisodes orageux et pluvieux sont de plus en plus fréquents et dévastateurs pour les biens des particuliers comme pour ceux des communes. Si le législateur a mis en place des dispositifs pour exonérer communes comme particuliers de leur responsabilité et des coûts financiers résultant de ces événements calamiteux (reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, assurances obligatoires...) il impose à chaque citoyen d'appliquer des règles d'urbanisme précises pour limiter l'impact de ces événements sur l'environnement (gestion des eaux pluviales à la parcelle, gestion des déchets etc...).

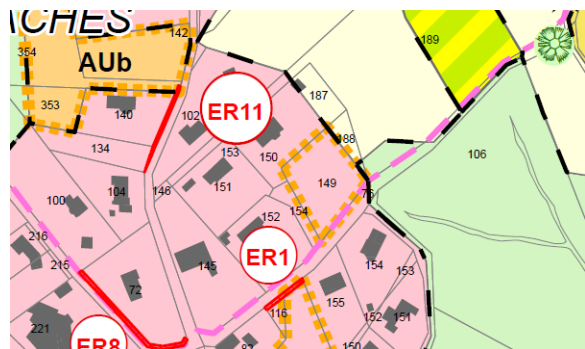
- étroitesse de la route du bourg, demande de travaux d'élargissement et d'aménagement de chaussée avant d'autoriser des constructions supplémentaires

Si les routes sont élargies, les véhicules rouleront plus vite ce qui pourra provoquer des accidents plus graves, c'est pour cela que des emplacements réservés ont été privilégiés sur des endroits sensibles (ER 1, 6, 7, 8, 11).

**Avis CE :** Effectivement l'unique route d'accès au quartier est sinueuse et étroite. En raison de la topographie du terrain (pente importante, ravin proche de la chaussée, absence de trottoir et d'accotement) il sera difficile de l'élargir. Cependant, le projet de PLU prévoit aux endroits où c'est réalisable, d'élargir la route pour faciliter le croisement des véhicules (ER 1, 6, 7, 8, 11) ; soit près de 500 mètres de chemin élargi.

Il est souhaitable que ces travaux soient réalisés avant ou concomitants à l'urbanisation des O.A.P.

#### OAP multisectorielle densité – parcelle 149



- témoignage de glissement de terrain.
- projet dangereux du fait de la pente, du caractère argileux du sol, et donc du risque élevé de glissement de terrain
- toute nouvelle construction sur ce versant devrait faire l'objet d'études géologiques plus poussées pour démontrer qu'il n'y a pas de risque.

En réponse, éléments complémentaires apportés par la commune (historique des événements, travaux réalisés par la commune concernant la gestion des eaux pluviales, rappel de la responsabilité incombant aux propriétaires, exemples de constructions réalisées sur des pentes plus marquées)

La Loi E.L.A.N impose la réalisation d'une étude géotechnique (ou étude de sol) à compter du 1er janvier 2020 sur les zones à risques fort ou moyen.

Sans minimiser le risque, en faisant réaliser des études géotechniques, construire sur des terrains argileux et en pente n'est pas rédhibitoire. Heureusement, sinon il n'y aurait pas beaucoup de logements à GEYSSANS et dans la Drôme des Collines.

**L'OAP n'est pas modifiée.**

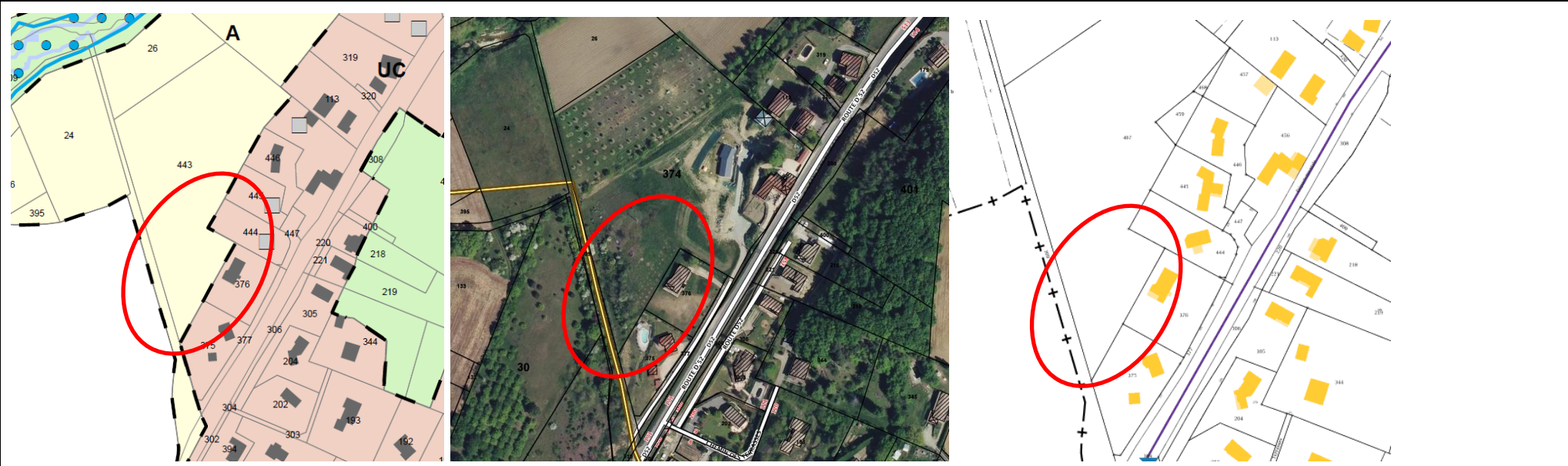
**Avis CE :** Ces observations confirment l'instabilité des terrains et les risques liés aux retraits/gonflements des argiles.

Les précisions données par Monsieur le Maire dans ses réponses confirment que les glissements de terrain sur les parcelles indiquées sont liés à un apport d'eau trop important suite à des pluies diluviennes qui a entraîné de gros dégâts à la route du Bourg et aux terrains privés.

Cependant, les travaux réalisés par la commune pour assainir les terrains en 2003 ont porté leur fruit puisqu'aucune dégradation liée à un ruissellement important n'est intervenue depuis.

Il est à noter que les dégâts occasionnés par les pluies d'orage en 2015 sont liés à un mauvais entretien et une absence de gestion des eaux de ruissellement sur leurs parcelles par certains propriétaires. Il est à rappeler que la gestion des eaux pluviales à la parcelle est du ressort du propriétaire du terrain sur lequel s'élèvent la ou les maisons.

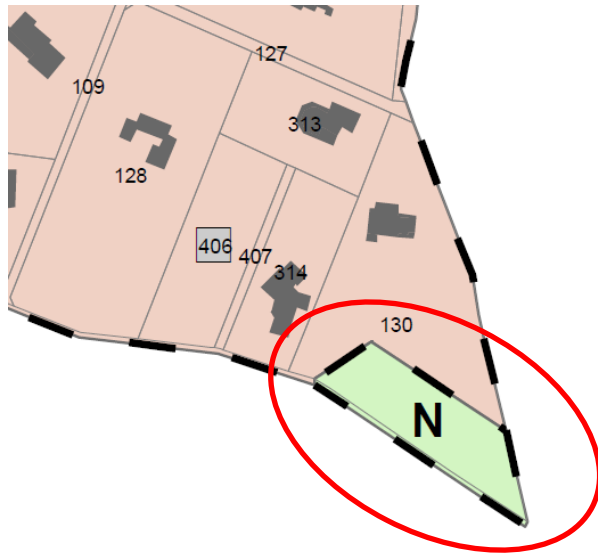
## Demandes de constructibilité de terrains

Observations du publics	Explications, <b>décision</b> de la Commune
<p>M. PAQUIEN N.</p> <p>- Demande la constructibilité d'une partie de la parcelle 458 aux Fayolles.</p>	<p>Cette demande n'a pas été retenue car le chemin d'accès supposé est en terre avec forte pente. Trop d'investissement pour une extension minimale. <b>Le zonage n'est pas modifié.</b></p>
	
<p><b>Avis CE :</b> Ce terrain est en continuité de l'enveloppe urbaine au quartier des FAYOLLES et pourrait être considéré comme une extension « grignotant la zone agricole ». Tous les réseaux sont à proximité mais il ne possède pas d'accès très facile. Il pourrait être considéré comme une alternative au besoin de terrains constructibles du quartier des Fayolles si le besoin s'en faisait sentir.</p>	

M. MARLOT C.

- Demande la constructibilité de la totalité de la parcelle 130 à l'extrême sud du quartier des Fayolles, dont une portion est classée en N dans le projet de PLU.

Lors de la vente, un aménageur était intéressé et souhaitait ajouter 4 maisons sur cette parcelle. Cette zone naturelle limitera les éventuelles constructions dans la forte pente. **Le zonage n'est pas modifié.**



**Avis CE :** La sécheresse de cette année et des précédentes, ajoutée à la grêle du 15 juin et surtout à l'épisode neigeux intense du 14 novembre 2019 ont anéanti une grande partie des bois sur la parcelle de Mr MARLOT. Celle que le PLU se propose de classer en zone naturelle au Nord/Ouest du terrain, le long d'un chemin de traverse, a moins souffert.

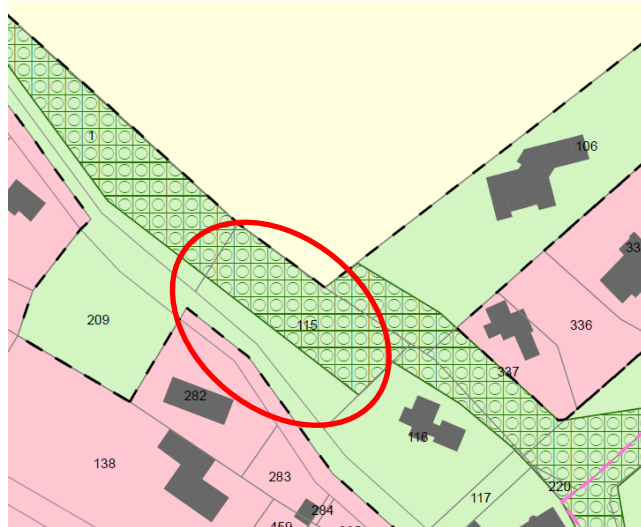
Les limites de la zone N sur la parcelle de Monsieur MARLOT seraient à revoir avant l'approbation du PLU pour qu'elles correspondent réellement à un secteur boisé. Toutefois il restera au propriétaire une surface suffisamment importante dans le reste de la parcelle pour envisager une construction dans le futur.



M. DUCROS M. et Mme COMTE L.

- Demande la constructibilité de la parcelle 115 de 1850m2 en partie recouverte de bois et de prairie avec des propriétés à proximité..

Le zonage n'est pas modifié.



**Avis CE :** Cette parcelle est en zone naturelle avec espace boisé classé au PLU. Elle ne peut qu'être inconstructible.

## Observations sur des parcelles ouvertes à l'urbanisation

## Observations du publics

Parcelle ZH56 au bourg – secteur C de l'OAP « multisectorielle densité »

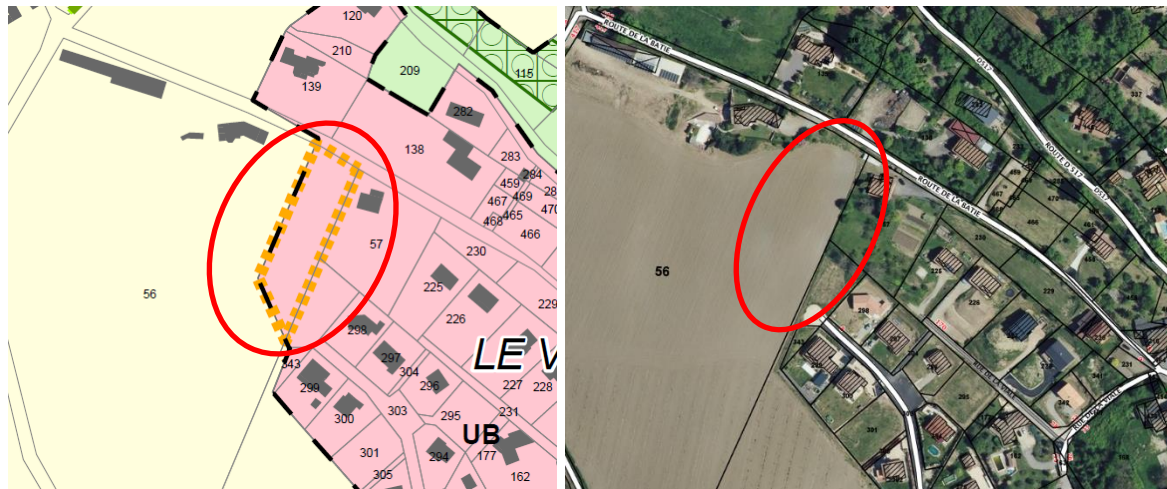
M. DUCROS J-M

- Argumente en faveur de la constructibilité d'une partie du terrain : portion d'une surface bien plus importante dans la carte communale, organisation des déplacements avec les lotissements « Les Prairies et la Noyeraie », contexte urbanisé, difficulté financière de l'exploitation, précisions supplémentaire en réponse aux avis de la DDT et de la Chambre d'Agriculture.

Explications, **décision** de la Commune

La commune maintiendra cette extension, comme évoqué en réponse aux avis de l'Etat et de la Chambre d'agriculture. **Le zonage n'est pas modifié.**

Il est précisé que le terrain au fond du lotissement fait l'objet d'un PC.



**Avis CE :** Sans se prononcer sur l'intérêt écologique de la prairie ou le bon potentiel agricole de la parcelle, les motifs de rejet de sa constructibilité présentés par la Chambre d'Agriculture et en partie repris par la DDT, ne me semblent pas de nature à compromettre les intérêts agricoles. Confirmation de l'absence de conflits d'usage.

Parcelle 436 aux Fayolles – secteur D de l'OAP « multisectorielle densité »

M. MARTELLINO L. et Mme MEILLON E.

- Argumentent en faveur de la constructibilité d'une partie de la parcelle.

M. LADREIT P.

- S'oppose à cette constructibilité (problème d'écoulement des eaux pluviales)

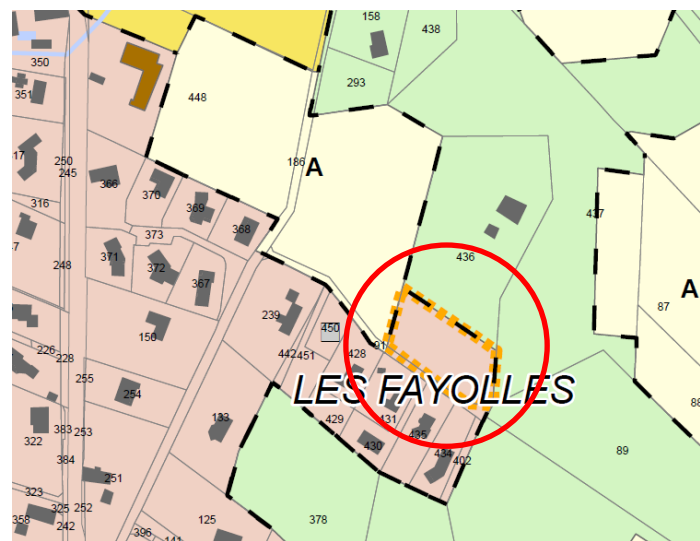
Mme PAPON C.

- Poursuit l'argumentation communale en réponse aux avis de la DDT et de la Chambre d'Agriculture.

Les problèmes d'eaux pluviales au quartier des Fayolles sont minimes. Les terrains sont sablonneux avec une capacité d'infiltration maximum.

Cette extension n'enlève pas de terrain à l'agriculture. Elle se situe en prolongement de la zone déjà urbanisée. Tous les réseaux sont présents ainsi que la voirie.

Le zonage n'est pas modifié.



**Avis CE :** On ne peut pas nier que la parcelle ouverte à l'urbanisation constitue une extension de la zone constructible du quartier des Fayolles qui grignote sur une terre agricole dont la qualité, vu l'exposition, ne semble pas être des meilleures.

Cependant, lorsque Monsieur MARTELLINO a acheté avec Mme MEILLON Elodie une ferme de 4000m<sup>2</sup> et un terrain contigu de 6000 m<sup>2</sup> en 2013, aucune voix ne s'est élevée pour s'y opposer ; ce qui aurait pu être le fait de Monsieur LADREIT à qui appartient une parcelle limitrophe ce qui en fait le premier intéressé.

La zone à construire (2700m<sup>2</sup>) n'est qu'une partie de la parcelle de 6000m<sup>2</sup>, laquelle n'est pas cultivée. La seule zone pouvant être considérée comme boisée sera maintenue en l'état par le propriétaire.

## Remarques et observations diverses

Observations du publics	Explications, <b>décision</b> de la Commune
<u>Concernant l'ER 4</u> SCI familiale chez DUMONT : opposition à l'ER	En cas de vente de cette parcelle, la commune pourrait se porter acquéreur de cette parcelle ou d'une partie de cette parcelle afin d'améliorer le stationnement à proximité de l'école. <b>Le zonage n'est pas modifié.</b>
<b>Avis CE :</b> La création d'une zone de stationnement sur cette partie de la propriété de la SCI familiale DUMONT ne constitue pas un objectif prioritaire dans le projet du PLU. Elle ne serait envisagée qu'en cas de vente par les propriétaires qui devraient effectivement tenir compte de ce classement en « emplacement réservé » au PLU.	
<u>Refus d'OAP sur une parcelle</u> M. NAVARRO G. Ne souhaite pas que la parcelle 149 entre dans une OAP en raison de l'instabilité du terrain et des problèmes de ruissellement des eaux non maîtrisés	Cette OAP « multi sectorielle » a été demandée par les Personnes Publiques Associées pour toutes les grandes dents creuses. <b>Les OAP ne seront pas modifiées.</b>
<b>Avis CE :</b> Lors de sa venue à la permanence, suite à l'inscription de sa remarque sur le registre, Monsieur NAVARRO m'a demandé s'il pouvait faire construire une maison sur la parcelle sans être tenu par l'OAP. Je lui ai alors répondu que tout propriétaire désirant construire sur cette parcelle devra se conformer aux orientations d'aménagement prévues par le document d'urbanisme.	

## Conclusion

- DDT : note est prise de la non prise en compte des réserves portant sur les extensions urbaines au bourg et aux Fayolles ; à voir qu'elle sera la suite donnée dans le cadre du contrôle de légalité. Est toutefois soulignée l'appréciation positive du projet global, avec une bonne prise en compte des remarques. La consommation d'espaces est acceptable.
- Monsieur le maire indique que le PLU sera approuvé avant les élections, le 3 mars 2020.
- Le dossier de PLU approuvé, avec sa version SIG, sera à transmettre notamment à VRA et l'Etat.