

M Christian Romaneix

Commissaire enquêteur – Décision administrative E21000130/38 du Président
du Tribunal Administratif de Grenoble du 23 juillet 2021



**PLU de la commune de Châteauneuf sur Isère (26)
Modification n° 6**

**Enquête publique
Du 28 septembre au 16 octobre 2021**

Rapport d'enquête

22 novembre 2021

<i>S O M M A I R E</i>

S O M M A I R E.....	2
Généralités.....	4
Préambule.....	4
Objet de l'enquête.....	4
Cadre législatif et réglementaire.....	5
La modification du PLU.....	5
Le projet de modification et l'enquête publique.....	6
Nature et caractéristiques du projet.....	8
Composition du dossier.....	9
Organisation et déroulement de l'enquête.....	10
Désignation du commissaire enquêteur.....	10
L'organisation de l'enquête.....	10
Contacts préalables et durant l'enquête, visites de la commune.....	10
Publication légale dans la presse et par voie d'affichage.....	10
Tenue de l'enquête publique dont les permanences.....	11
Incidents et climat relevés au cours de l'enquête.....	11
Clôture de l'enquête.....	12
Récapitulatif comptable des observations.....	12
Observations émises dans le cadre de l'enquête publique.....	13
Observation préalable concernant les documents mis en enquête.....	13
Observations émises par les Personnes Publiques Associées (PPA).....	13
La Chambre d'Agriculture.....	13
DDT – Service Aménagement du Territoire et des Risques.....	14
Département de la Drôme.....	16
Syndicat mixte du SCoT Rovaltain Drôme-Ardèche.....	16
Valence-Romans Déplacements.....	17
Valence-Romans Agglo.....	17
Observations émises par l'Autorité Environnementale.....	17

Observations du public recueillies lors de l'enquête	17
Avis favorable au projet.....	18
Observations hors sujet.....	18
Observations concernant le secteur sud-ouest du bourg.....	18
Observation concernant le secteur de Brignon-Les Tripières	19
Observations diverses	20
Observations émises par le commissaire enquêteur.....	21
Secteur sud-ouest du centre bourg – Zone 1AUoE et AUe	21
Zone d'activités Porte du Vercors – Zone 3AUoE.....	22
Secteur Brignon – Les Tripières.....	24
Annexe au PV de synthèse	26
Relevé des observations orales recueillies lors des permanences	26
Synthèse des observations recueillies lors de l'enquête.....	28
OAP n° 2 – Zoom sur le secteur des Tripières.....	29

Généralités

Préambule

Conformément à la loi ALUR, loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, et les possibilités dérogatoires qui lui sont liées, la commune de Châteauneuf-sur-Isère continue d'assurer sa compétence en matière d'urbanisme, bien qu'adhérente à l'agglomération Valence-Romans-Agglomération. A ce titre aucun PLUi n'est initié par l'agglomération, et la commune poursuit la gestion et la mise à niveau de son PLU adopté en décembre 2011 en soumettant à la présente enquête publique le projet de modification n° 6 initié par un arrêté du Maire de la commune en date du 20 mai 2021.

Depuis l'adoption du PLU le 16 décembre 2011, 5 modifications ont précédemment été menées :

- Modification 1 : 14/12/2012
- Modification 2 : 13/07/2016
- Modification 3 : 19/12/2016
- Modification 4 : 10/07/2017
- Modification 5 : 01/02/2019

Objet de l'enquête

L'enquête publique engagée concerne l'adoption de la modification n° 6 du PLU ; modification n° 6 qui a pour objectifs :

- Modifier le règlement écrit et graphique des zones à vocation d'activités économiques, entre autres pour :
 - interdire toute construction à destination d'habitat et limiter les commerces à ceux liés à une activité de production, conformément à la politique générale de la communauté d'agglomération ;
 - procéder à des ajustements du zonage entre zones urbaines et zones à urbaniser pour prendre en compte des évolutions du contexte ;
- Modifier le règlement pour :
 - encadrer les conditions d'accès en cas de division parcellaire dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat,
 - ajouter quelques prescriptions techniques concernant l'aspect extérieur dans les différentes zones,
 - adapter le règlement de la zone A aux évolutions du code de l'urbanisme, entre autres pour intégrer les dispositions de la loi Elan concernant les constructions à usage de transformation, conditionnement et vente des produits agricoles et celles nécessaires aux CUMA,
 - préciser le règlement concernant le changement de destination des bâtiments repérés en zones A et N,

- remplacer les pastilles de recul le long des voies départementales et à grande circulation figurant dans le règlement graphique, par des prescriptions identiques dans les articles 6 du règlement écrit.
- Modifier le règlement écrit et graphique afin de classer une partie de la zone ULs en zone 1AUOH et adapter les orientations d'aménagement n°2 en conséquence.
- Adapter l'orientation d'aménagement n°2 concernant le tracé de la liaison douce dans le secteur d'habitat

Dans la mesure où ces modifications :

- ne changent pas les orientations du PADD,
- ne réduisent pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduisent aucune protection et n'induisent pas de grave risque de nuisance ;

Elles relèvent d'une procédure de **Modification de Droit Commun** du PLU, conformément aux articles L153-36 à L153-41 du Code de l'Urbanisme

Cadre législatif et réglementaire

Au-delà de la réglementation concernant la procédure de modification du PLU, il est à rappeler que la commune de Châteauneuf-sur-Isère fait partie du territoire couvert par le ScoT Rovaltain, imposant ainsi que les modifications proposées restent en conformité avec les orientations de ce document ; justifiant ainsi l'avis sollicité du Syndicat du ScoT Rovaltain Drôme-Ardèche.

La modification du PLU

D'une manière générale l'élaboration, l'évaluation et l'évolution d'un PLU sont encadrées par les articles L153-1 à L153-60 du Code de l'Urbanisme. En particulier l'article L153-19 soumet le PLU à enquête publique réalisée conformément aux articles L123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Au-delà, l'article L153-36 permet l'engagement d'une procédure de modification de PLU dans la mesure où les conditions d'une révision édictées par l'article L153-31 ne l'imposent pas.

Article L153-31 du CU

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-36 du CU

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Plus spécifiquement la procédure de modification du PLU est régie par les articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, imposant en particulier :

- Délibération du Conseil Municipal en cas d'ouverture d'une zone à l'urbanisation (Article L153-38 du CU),
- Avant mise à enquête, notification du projet de modifications aux Personnes Publiques Associées (L153-40 du CU),
- Soumission du projet à enquête publique selon certaines conditions (L153-41 du CU).

Le projet de modification et l'enquête publique

L'article L153-41 du CU soumet la modification d'un PLU à enquête publique, conformément aux articles L123-1 et suivants du Code de l'Environnement, selon la nature de ces modifications ; tandis que l'article R153-8 précise le contenu du dossier ainsi soumis.

Article L153-41 du CU

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code

Article R153-8 du CU

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R123-8 du Code de l'Environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

Article R123-8 du Code de l'Environnement (CE)

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L.122-1 ou à l'article L.122-4, l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L.122-1 et à l'article L.122-7 du présent code ou à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L.181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, de la concertation préalable définie à l'article L.121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L.121-13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R.515-85.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L.124-4 et au II de l'article L. 124-5.

Ainsi le dossier soumis à enquête au titre de la modification comprend :

- le projet de modification dont le rapport de présentation et les différentes pièces constitutives du PLU ;

- L'avis de l'Autorité environnementale (Ae) ;
- L'évaluation environnementale si il y a lieu ;
- L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) si absence de Scot.

L'organisation de l'enquête publique est définie par les articles R123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement.

Nature et caractéristiques du projet

Le projet de modification n° 6 du PLU de la commune de Châteauneuf-sur-Isère a été engagé par l'arrêté du Maire n° 2021-012 en date du 20 mai 2021 ; la commune ayant conservé la compétence urbanisme tel que la loi ALUR du 24 mars 2014 lui en a donné la possibilité.

Cette modification du PLU a pour objets :

- Modifier le règlement écrit et graphique des zones à vocation d'activités économiques, entre autres pour :
 - interdire toute construction à destination d'habitat et limiter les commerces à ceux liés à une activité de production, conformément à la politique générale de la communauté d'agglomération ;
 - procéder à des ajustements du zonage entre zones urbaines et zones à urbaniser pour prendre en compte des évolutions du contexte ;
- Modifier le règlement pour :
 - encadrer les conditions d'accès en cas de division parcellaire dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat,
 - ajouter quelques prescriptions techniques concernant l'aspect extérieur dans les différentes zones,
 - adapter le règlement de la zone A aux évolutions du code de l'urbanisme, entre autres pour intégrer les dispositions de la loi Elan concernant les constructions à usage de transformation, conditionnement et vente des produits agricoles et celles nécessaires aux CUMA,
 - préciser le règlement concernant le changement de destination des bâtiments repérés en zones A et N,
 - remplacer les pastilles de recul le long des voies départementales et à grande circulation figurant dans le règlement graphique, par des prescriptions identiques dans les articles 6 du règlement écrit.
- Modifier le règlement écrit et graphique afin de classer une partie de la zone ULs en zone 1AUoh et adapter les orientations d'aménagement n°2 en conséquence.
- Adapter l'orientation d'aménagement n°2 concernant le tracé de la liaison douce dans le secteur d'habitat de Brignon.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance,

Il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

Composition du dossier

Le dossier d'enquête concernant la modification du PLU de la commune de Châteauneuf sur Isère se compose des pièces suivantes :

- L'arrêté municipal n° 2021-025 du 02 septembre 2021 prescrivant la mise à l'enquête publique ;
- Une note d'information sur le dossier soumis à enquête publique ;
- Le dossier de modification comportant 4 documents :
 - 1 - La notice explicative
 - 2 - Les orientations d'aménagement modifiées
 - 3 – Le règlement modifié
 - 4 – Les pièces graphiques modifiées
 - Planche ouest
 - Planche Est
 - Planche Centre
 - Planche Zoom du Centre
- La décision de la Mission régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées :
 - Chambre d'Agriculture
 - DDT – Service Aménagement du Territoire et des Risques
 - SCOT du Grand Rovaltain
 - Le Département de la Drôme
 - Valence-Romans Déplacements

Organisation et déroulement de l'enquête

Désignation du commissaire enquêteur

Suite à lettre de demande du Maire de la commune de Châteauneuf-sur-Isère, en date du 08 juillet 2021, le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné M Christian Romaneix en tant que commissaire enquêteur, par décision du 23 juillet 2021 (décision n° E21000130/38).

L'organisation de l'enquête

Contacts préalables et durant l'enquête, visites de la commune

Après réception du dossier d'enquête le 4 août 2021, et prise de connaissance de celui-ci, les étapes suivantes ont pu avoir lieu avant l'enquête elle-même :

- Le 31 août 2021 : **Rencontre de Mme Porte-Philippon, service urbanisme de la communes de Châteauneuf-sur-Isère.** Cette réunion a eu pour objet la présentation du dossier la définition du calendrier d'enquête et la définition du contenu de l'annonce légale d'enquête et des dates de parutions ;
- Le 20 septembre 2021, rencontre de Mme Porte-Philippon, **accompagnée de M Jean Paul Perret Adjoint délégué à l'urbanisme.** Cette réunion a permis de faire le point sur le dossier présenté, de vérifier la présence des affiches d'informations apposées sur le territoire communal et de parcourir les principaux sites concernés par l'enquête.
- Le 28 septembre 2021 avant ouverture de l'enquête et de la première permanence, les documents versés au dossier d'enquête ont été paraphés de même que le registre d'enquête. A été par ailleurs vérifié la mise à disposition du public d'un poste informatique permettant d'avoir accès à l'ensemble du dossier.

Publication légale dans la presse et par voie d'affichage

L'enquête a fait l'objet de deux parutions au titre des annonces légales dans la presse locale :

- 15 jours avant le début de l'enquête, soit :
 - Le Dauphiné libéré du 08 septembre 2021
 - Drôme-Hebdo du 09 septembre 2021
- Dans un délai de 8 jours à dater du démarrage de l'enquête, soit :
 - Le Dauphiné libéré du 29 septembre 2021
 - Drôme Hebdo du 30 septembre 2021

Par ailleurs l'enquête a été annoncée par voie d'affiches réglementaires sur 9 sites d'affichage de la commune :

- Mairie – Panneau d'affichage
- Salle des fêtes – A l'entrée
- Rond point de la place de l'Eglise – Panneau d'affichage
- Ecole du Chalelard – Panneau d'affichage
- Gymnase Place Niederrieden – A l'entrée
- Entrée de la zone de Rovaltain depuis la gare TGV
- Rond Point du site de la Vieille Usine
- Ecole de Bonlieu
- Intersection Rue des Monts du Matin-Rue de la Ferme.

Sur ce dernier site, l'affiche a disparue plusieurs fois durant la période d'information précédant l'enquête. Les services municipaux l'ont remise à chaque fois.

Tenue de l'enquête publique dont les permanences

Conformément à l'arrêté d'enquête et à l'avis légal d'enquête, l'ensemble des documents a été tenu à disposition du public du 28 septembre 2021 au 16 octobre 2021 12h00 à la mairie de Chateauneuf-sur-Isère, avec la tenue de 3 permanences en présence du commissaire enquêteur :

- Le mardi 28 septembre 2021 de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 8 octobre 2021 de 14h00 à 17h00
- Le samedi 16 octobre 2021 de 09h00 à 12h00

Durant l'enquête, les documents étaient disponibles dans la salle du Conseil, lieu parfaitement accessible aux personnes handicapées, avec mise à disposition de gel hydroalcoolique, tandis que l'accueil des personnes souhaitant être reçues par le commissaire enquêteur se faisait dans un bureau situé au même niveau que l'accueil.

Etaient ainsi mis à disposition du public :

- Le dossier d'enquête tel que décrit précédemment, paginé et paraphé par le commissaire enquêteur
- Le registre des observations, paginé et paraphé par le commissaire enquêteur,
- Le PLU actuellement en cours,
- Un poste informatique sur lequel pouvait être consulté l'ensemble du dossier d'enquête ainsi que le PLU actuel.

Incidents et climat relevés au cours de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sereinement, aucun incident n'a été déploré durant celle-ci.

Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête est intervenue le 16 octobre 2021 à 12h00 à l'issue de la dernière permanence. J'ai ainsi pu clore le registre papier et prendre acte des différents documents reçus depuis le 28 septembre 2021, dont les mails reçus à l'adresse mail ouverte à cette occasion.

Aucun document n'a été reçu après fermeture de l'enquête.

Le PV de synthèse des observations a pu être remis à Monsieur le Maire de la commune et son service de l'urbanisme le 25 octobre ; avec un retour des réponses de ces derniers le 15 novembre.

Récapitulatif comptable des observations

Le tableau ci-après établit le bilan de l'enquête en terme de nombre de participants et de nombre d'observations déposées ; un même participant pouvant émettre plusieurs observations.

	Permanences			Registre d'enquête	Mail	Courrier	Total
	28/09	8/10	16/10				
Nbre d'intervenants	2	4	4	2*	4	0	14
Observations émises	3	4	4	2*	12	0	23

** Intervenants et observations pris en compte oralement lors des permanences*

Certains intervenants ayant déposés leurs observations sur plusieurs supports (oralement et registre d'enquête), **au final ce sont 23 observations qui sont à prendre en compte.**

Observations émises dans le cadre de l'enquête publique

Observation préalable concernant les documents mis en enquête

Le dossier décrivant le projet et mis à enquête comportait les documents suivants :

- I – La notice explicative
- II- Les Orientations d'Aménagement modifiées
- III – Les articles modifiés du règlement
- IV – Les pièces graphiques modifiées

- Les avis reçus de la part des Personnes Publiques Associées
- L'avis de l'Autorité Environnementale après examen au cas par cas.

Aucune observation n'est à faire concernant les documents mis à l'enquête publique.

Observations émises par les Personnes Publiques Associées (PPA)

La Chambre d'Agriculture

Saisie du projet le 31 mai 2021, la Chambre d'Agriculture apporte sa réponse le 19 juillet 2021.

Elle reconnaît le bien fondé de l'intégration au PLU des nouvelles dispositions de la loi ELAN concernant l'implantation de constructions et bâtiments en zone Agricole, en émettant deux remarques et souhaits de modifications :

- Concernant les règles d'implantations applicables aux installations de C.U.M.A., argumentant la nécessaire dissociation entre la personnalité juridique des C.U.M.A. et des sièges d'exploitations agricoles. Cette différenciation nécessaire ne permet pas de considérer ces installations comme prolongement d'un siège d'exploitation et de les conditionner à une implantation à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation.

Retour de la municipalité

Cette remarque sera prise en compte.

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'observations autres à ajouter

- Concernant l'implantation des bâtiments d'exploitation agricoles par rapport aux voies à grande circulation, elle rappelle que les bâtiments d'exploitations agricoles ne sont pas concernés par les règles de recul vis-à-vis de ces axes à grande circulation (article L111-7 du Code de l'Urbanisme). A ce titre elle demande que le tableau de l'article A-6 du PLU modifié prenne en compte cette exonération.

Retour de la municipalité

Sur ce point, la modification visait simplement à remplacer les reculs mentionnés sous forme graphique (pastilles de recul et leurs flèches d'application) sur les plans de zonage par les mêmes reculs exprimés sous forme écrite dans le règlement. Or, sur le plan de zonage les exploitations agricoles sont soumises au même recul que les autres constructions vis-à-vis des voies à grande circulation.

Avis du commissaire enquêteur

L'article L111-7 devrait se suffire à lui-même et rendre toute décision autre non recevable. Dans ce sens le recul qui pourrait être imposé aux bâtiments d'exploitations agricoles le long des voies express et autoroutes serait invalidé.

La modification du règlement écrit dans ce sens pourrait toutefois prendre en compte cette disposition légale.

DDT – Service Aménagement du Territoire et des Risques

Saisie du projet le 31 mai 2021, le Service Aménagement du Territoire et des Risques – Pôle Aménagement, apporte sa réponse le 13 juillet 2021.

Le service émet un avis favorable au projet de modifications sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes :

- Il est rappelé la nécessité de rendre compatible le PLU avec le ScoT, demande déjà formulée en septembre 2020, en supprimant deux zones AU (AUc de la ZAC du 45^{ème} Parallèle et AUe au Quartier des Cures - fermées à l'urbanisation) situées hors front urbain. Il est toutefois noté qu'un tel reclassement ne relève pas d'une procédure de modification mais d'une révision générale du PLU. Il est cependant attendu que la notice de présentation justifie le choix de la procédure suivie et précise les objectifs futurs en terme de révision du PLU pour une mise en conformité avec le SCoT ;
- Concernant la modification du règlement écrit et graphique pour classer une partie de la zone ULs des Brignons en zone AUoH avec les remarques suivantes :
 - Nécessité de démontrer davantage le besoin d'extension pour de l'habitat et de transformation du classement ULs en AUoH pour une partie de la zone ;

Retour de la municipalité

Ce besoin est déjà justifié dans la notice

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'observations autres à ajouter

- Nécessité de lever dès à présent l'interrogation sur le devenir du reliquat de terre agricole de la parcelle YE443 dans le cadre de la future révision du PLU ;

Retour de la municipalité

Le devenir de ce reliquat sera étudié dans le cadre de la révision en cours

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'observations autres à ajouter

- Nécessité d'accroître l'effort de réalisation de logements sociaux sur la commune, en particulier en augmentant le pourcentage de logements sociaux envisagé aux Tripières (75% au lieu de 60% prévus) ;

Retour de la municipalité

Un taux minimal de 60% semble déjà élevé pour répondre aux objectifs de mixité sociale à l'échelle du quartier.

Avis du commissaire enquêteur

Au-delà d'un pourcentage de logements sociaux, une réflexion globale sur le sujet doit être menée permettant de définir effectivement le besoin et les potentialités en matière de ressources telles que parc de l'emploi, offre de transport et mobilité, équipements et commodités.

Cette réflexion sera à mener dans le cadre du futur projet de révision du PLU

- Rappel que la commune dépasse son quota de création de logements neufs vis-à-vis des objectifs du PLH 2018-2023 ;
- Demande de conserver une distance d'au moins 100 m entre la limite d'urbanisation et les lignes électriques THT traversant le périmètre.

Retour de la municipalité

Les bâtiments à usage de logement ne seront pas implantés sous la ligne électrique

Avis du commissaire enquêteur

Actuellement la réglementation ne concerne que l'implantation des établissements sensibles (hôpitaux, établissement de soins, crèches et écoles) : Instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisation à proximité des lignes électriques.

Toutefois un principe de précaution impose une grande prudence vis-à-vis de ces phénomènes d'électromagnétisme et pourrait engager une responsabilité future des décideurs en la matière.

Département de la Drôme

Le Département de la Drôme émet un avis favorable au projet de modification n° 6 sans observations.

Syndicat mixte du SCoT Rovaltain Drôme-Ardèche

Le Syndicat mixte du SCoT a apporté ses observations le 15 juillet 2021. Celles-ci portent sur les points suivants :

- Une demande de précisions et de concertation avec l'Agglomération de Valence-Romans concernant le devenir de la zone AUe ;
- Le souhait d'une mutualisation des stationnements dans les zones d'activités économiques, conformément à l'objectif 7.2.7 du DOO du SCoT ;

Retour de la municipalité

Sur la zone d'activités de Porte du Vercors, un assouplissement des règles de stationnements permet d'optimiser la consommation foncière.

Des actions de mutualisation de stationnements sont également menées sur le parc d'activités de Rovaltain, où un projet de parking mutualisé est en cours d'étude et où les futures entreprises doivent justifier d'un nombre de stationnement limité et d'utilisation de matériaux drainants pour réduire la consommation foncière et gérer l'infiltration des eaux pluviales.

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'observations autres à ajouter

- L'inscription dans l'OAP n°2 d'un traitement de l'interface entre la zone d'habitats des Tripières-Brignon avec la zone naturelle boisée à l'est permettant de marquer le principe d'arrêt de l'urbanisation vers l'est ;
- La demande de favoriser l'intégration urbaine et paysagère de cette zone pour limiter les nuisances lumineuses et sonores des équipements sportifs voisins et de favoriser les déplacements doux entre celle-ci, les équipements sportifs à l'ouest, le bourg au nord, et le hameau Brignon au sud.

Retour de la municipalité

L'OAP n°2 sera complétée d'un zoom sur la future zone des Tripières afin de prendre en compte le traitement des limites avec l'espace naturel.

Avis du commissaire enquêteur

Au-delà des limites avec l'espace naturel, il s'agit de veiller au traitement des nuisances potentiellement générées par les équipements sportifs de la zone ULs voisine.

Valence-Romans Déplacements

La structure a été sollicitée le 25 mai 2021 et transmis sa réponse le 16 juin 2021.
Aucune observation n'est émise.

Valence-Romans Agglo

L'Agglomération Valence Romans, sollicitée le 25 mai 2021, fait parvenir son avis le 11 octobre 2021. N'ayant pas fait parvenir son avis dans le délai imparti, celui est réputé favorable.

Observations émises par l'Autorité Environnementale

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a été saisie le 20 mai 2021 par la commune de Châteauneuf-sur-Isère dans le cas de la demande d'examen au cas par cas.

Au vu des documents et éléments fournis au titre du projet de modification du PLU, celle-ci considère que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

A ce titre elle décide de ne pas soumettre le projet à une évaluation environnementale.

Observations du public recueillies lors de l'enquête

Le détail des observations recueillies est rassemblé dans le tableau récapitulatif joint en annexe du présent procès-verbal. Dans ce tableau les observations sont reportées dans l'ordre de leur réception avec, comme codification des intervenants les portant, la lettre **P** pour les observations reçues lors des permanences et la lettre **M** pour celles reçues par voie électronique.

Parmi les 10 personnes reçues lors des permanences seules deux intervenants ont souhaités consigner leurs observations sur le registre. Pour les autres seules leurs dépositions orales ont été enregistrées par le commissaire enquêteur lors des permanences.

Pour synthèse les 23 observations recueillies peuvent être réparties entre 6 catégories :

- 2 avis favorables au projet présenté ;
- 11 observations hors sujet ;
- 1 observation concernant le secteur sud-ouest du bourg, à laquelle peut être adjointe une des observations favorables ;
- 4 observations concernant le secteur de Brignon-Les Tripières
- 5 observations diverses touchant l'ensemble du projet.

Avis favorable au projet

2 observations sont à considérer comme favorables au projet présenté :

- Au travers de la note adressée durant l'enquête publique, l'Agglomération Valence Romans émet un avis favorable aux modifications réglementaires proposées pour les secteurs à vocation économique et appui fortement la volonté fermer à l'urbanisation le secteur sud-ouest du bourg ;
- Mme Le Borgne-Esclafit souhaite que la parcelle YI 461 soit classée en zone AUE car celle-ci est nécessaire à son exploitation agricole (Haras du Lion). Cette demande correspond au projet déposé dans le cadre de la modification.

Observations hors sujet

11 observations émises peuvent être considérées comme hors sujet :

- Mr Patrick Bouvat qui demande le devenir d'une habitation créée sans autorisation sur la ZA communale de Beauregard ;
- M Daniel Giron regrette la non prise en compte de l'étude d'opportunité des franchissements du Rhône et de l'Isère réalisée par le SCOT et récemment rendue publique ;
- L'Agglomération Valence-Romans rappelle les vigilances à avoir vis-à-vis des thématiques assainissement, éclairage et gestion des déchets ;
- 8 observations portent sur des demandes de propriétaires privés souhaitant rendre constructibles leurs parcelles.

Observations concernant le secteur sud-ouest du bourg

1 observations a été émise concernant ce secteur :

- M Daniel Giron souhaite que les zones AUoE et AUE soient classées en zone A puisque les réseaux périphériques à ces zones sont insuffisants, et dans la mesure où celles-ci sont toujours occupées par une activité agricole.

Rappelons par ailleurs pour ce secteur le souhait de Mme Le Borgne-Esclafit de rendre sa parcelle non urbanisable et qui de fait correspond à la proposition de modification mise à enquête.

Retour de la municipalité

Voir au-dessous la réponse apportée concernant les zones 1AUoe et AUe

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'observations autres.

Observation concernant le secteur de Brignon-Les Tripières

4 observations concernent ce secteur :

- Mme Brunel Nathalie, propriétaire des parcelles YH 197/241/344, s'inquiète du tracé exact de la liaison douce projetée. Elle demande que ce tracé n'empiète pas sur ses parcelles et reste limitrophe à celles-ci le long du chemin de Brignon ;

Retour de la municipalité

La liaison douce est bien prévue le long du chemin de Brignon.

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'observations autres.

- M Daniel Giron regrette la disparition de la mention de distance de 100m entre les habitations et les lignes THT et demande que les distances réglementaires soient clairement indiquées car généralement peu connues ;
- M Daniel Giron demande que le risque ruissellement des eaux pluviales issues du coteau soit pris en compte par la réalisation d'une étude technique ;

Retour de la municipalité

Cette étude sera réalisée en préalable à l'opération d'aménagement par l'aménageur

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'observations autres.

- L'Agglomération Valence-Romans émet des doutes quant au bien fondé et à l'adéquation du programme de logements sociaux sur ce secteur, et préférerait inscrire ce programme dans une réflexion plus large à l'échelle de la commune.

Retour de la municipalité

Voir au-dessous la réponse apportée concernant le secteur des Tripières

Avis du commissaire enquêteur

Voir effectivement ci-après la réponse aux observations du commissaire enquêteur concernant ce secteur.

Au-delà, cette remarque de Valence-Romans-Agglomération rejoint les remarques émises par la DDT quant à la nécessité d'une réflexion globale à l'échelle de la commune concernant le développement de l'habitat.

Observations diverses

5 observations portant à des degrés divers sur le projet sont par ailleurs émises :

- M Patrick Bouvat demande des précisions quant à l'interprétation des modifications apportées aux articles UE concernant les constructions à usage de commerce dans les zones UEc et UEs. Il demande si le règlement actuel du PLU continue de s'appliquer sur ces 2 zones ;

Retour de la municipalité

Oui

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'observations autres.

- M Daniel Giron regrette qu'une procédure de révision du PLU n'ait pas été engagée, ce qui aurait ainsi permis une concertation publique ;

Retour de la municipalité

Une procédure de révision du PLU est engagée et il y aura donc de la concertation publique à cette occasion

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'observations autres.

- Mme Nelly Bail, représentante de la société TRAPIL qui gère pour le compte de l'Etat les pipelines traversant la commune, rappelle l'obligation de joindre en annexes du PLU les règles relatives aux servitudes liées à ce type d'ouvrage. Elle demande à être destinataire du PLU et de ses annexes suite à l'approbation de sa révision.
- Valence-Romans Agglomération s'interroge sur la pertinence des règles en matière d'accès des parcelles en division ; argumentant que celles-ci peuvent s'avérer défavorables au but recherché ;

Retour de la municipalité

La règle proposée sur les accès des parcelles divisée sera réexaminée.

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'observations autres.

- Valence-Romans Agglo demande que, pour les zones A et N et leur possible changement de destination, soit précisée la notion d' « hébergement touristique » afin de rester compatibles avec la vocation de ces zones.

Observations émises par le commissaire enquêteur

Secteur sud-ouest du centre bourg – Zone 1AUoE et AUe

Les zones 1AUoe et AUe sont restées non urbanisées depuis l'existence du PLU, soit depuis plus de 6 ans, et se trouvent actuellement occupées par une activité agricole.

A ce jour aucun projet d'urbanisation n'est envisagé, en particulier par Valence-Romans Agglo qui dispose de la compétence en matière d'aménagement de zones d'activités. Par ailleurs les infrastructures périphériques sont insuffisantes, sans programmation à court terme.

Conformément à l'article L153-31, l'ouverture future à l'urbanisation de ces secteurs imposera l'engagement d'une procédure de révision du PLU. De fait ces secteurs retrouvent leurs statuts de zone agricole ou naturelle.

Article L153-31 Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 199 (V)

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans un contexte général de préservation des espaces agricoles, de réduction de l'imperméabilisation des sols, il serait souhaitable de classer ces secteurs en zone A, telles que les parcelles voisines le sont, conservant ainsi une homogénéité au secteur et répondant aux préoccupations et orientations du SCoT. Ainsi l'article L153-31 précité, n'interdit pas le reclassement d'une zone à urbaniser en zone A dans le cadre d'une modification.

Retour de la municipalité

La zone 1AUoe ne peut pas être reclassée directement en zone A dans le cadre d'une procédure de modification, car le PADD mentionne cette zone dans ses orientations (p9 et 11 du PADD. Or, les orientations du PADD ne peuvent pas être changées dans le cadre d'une procédure de modification de PLU. (A noter : le reclassement des zones 1AUoe et AUe en zone A est prévu dans la révision en cours, ces zones n'étant pas compatibles avec les orientations du SCOT du grand Rovaltain).

Avis du commissaire enquêteur

*Effectivement la modification de l'économie et des orientations d'un PADD impose une procédure de révision du PLU.
Le projet de révision qui est actuellement acté pourra entériner ce souhait de retour de ces parcelles en zone A, d'autant que leur classement actuel est incompatible avec les orientations du SCoT.*

Par ailleurs La zone AUE est concernée par des risques technologiques de type DTG. Aucune référence à ce type de risque n'est signalée dans le règlement écrit. Il importe de les mentionner de manière précise dans le règlement.

Retour de la municipalité

La zone AUe est une zone totalement inconstructible, néanmoins le règlement écrit de la zone AUe pourrait être précisé sur ce point.

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'observations autres.

Zone d'activités Porte du Vercors – Zone 3AUoE

La partie est de cette zone, en bordure de la zone adjacente UEd est effectivement totalement urbanisée et le maintien du reste de la zone en zone AUoH est justifié par le remplissage de la zone UEd, Plaine de Beauregard, située à l'est. Pourtant sur le terrain il apparaît qu'une surface importante de ce secteur, de part et d'autre de la rue du Grand Vermont au sud de la Route du Péage, reste encore inoccupée avec des exploitations agricoles encore présentes.

Par ailleurs plusieurs parcelles semblent encore inutilisées sur l'ensemble des zones AUoE du secteur.

Retour de la municipalité

- *Les terrains au sud de la route du Péage, et à l'ouest de la rue du Grand Veymont dans la zone d'activités de Porte du Vercors :*

Sur ce périmètre sont viabilisés 5 lots compris entre 8 000 et 10 000 m² destinés à être commercialisés pour des activités économiques de distribution ou de logistique.

Dans le cadre de la stratégie foncière, Valence romans agglo a choisi de ne plus implanter d'activités de ce type, considérant que le territoire en compte suffisamment pour bien fonctionner.

Ainsi, afin d'optimiser plus efficacement le foncier, les 5 lots vont être découpés en 11 lots de 3 000 à 4 000 m², ce qui va permettre d'installer de l'industrie et des activités de services à l'industrie.

Sur ces 11 lots, 3 sont actuellement en cours de vente. Ce secteur justifie donc de son maintien en zone UEd.

- *Les terrains à l'est de la rue du Grand Veymont*

Ces 3 terrains viabilisés de 1 ha chacun sont impactés par une installation classée et sont donc actuellement inconstructibles.

Avis du commissaire enquêteur

Cette argumentation apparaît tout à fait entendable, justifiant ainsi le choix de maintenir la zone AUoH dans un projet de développement d'activités industrielles sur ce secteur.

Toutefois il pourra être nécessaire, dans le cadre du futur projet de révision du PLU, de mener une réflexion sur l'opportunité de maintenir le statut actuel de ce secteur, en particulier à l'est de la rue du Grand Veymont au regard des contraintes présentes (zone d'influence d'ICPE).

Dans ce contexte le maintien de la zone 3AUoE est-il nécessaire dans la mesure où les surfaces encore disponibles à l'est sont sensiblement équivalentes à la surface de cette zone 3AUoH ?

A ce titre il est rappelé que l'ouverture d'une zone à urbaniser « qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier » (article L153-31) nécessite le recours à une procédure de révision du PLU.

Retour de la municipalité

La question du maintien de la zone 3AUoH dans le secteur Portes du Vercors pourra se poser dans le cadre de la révision du PLU en cours, car elle nécessite une réflexion d'ensemble sur les zones à vocation économique. Ce n'était pas le sujet de la présente modification du PLU.

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'observations autres que précédemment

Secteur Brignon – Les Tripières

Le programme d'urbanisation proposé sur ce secteur soulève plusieurs questions relayées par ailleurs dans l'avis de la DDT et les observations reçues de la part de Valence-Romans Agglo et du public :

- **La distance à respecter entre les zones habitées et la ligne THT traversant le secteur.** La référence à une distance minimale de 100 m entre habitat et ligne électrique, initialement prévue dans l'OAP n°2 concernant le secteur de Champagnolles-Brignon, est supprimée, remplacée par la référence à une distance réglementaire.

A ce jour il n'existe pas de distance réglementaire vis-à-vis des lignes THT mais uniquement des recommandations en terme de niveaux d'exposition aux effets des champs électromagnétiques. Ainsi le récents rapport de l'ANSES (Agence Nationale de Sécurité Sanitaire – Effets sanitaires liés à l'exposition aux champs électromagnétiques basses fréquences - avril 2019) reconnaît l'absence de réglementation en terme de valeur limite d'exposition en matière d'urbanisme. Toutefois, au-delà de la recommandation de renforcer cette réglementation, l'ANSES confirme les conclusions de son rapport précédent de 2010 montrant une association statistique entre la survenue de leucémie infantile et l'exposition résidentielle aux champs magnétiques basses fréquences, dont les niveaux, moyennés sur 24 h, sont supérieurs à 0,2 µT ou 0,4 µT (micro-tesla). Ces valeurs d'expositions semblent atteintes pour des distances inférieures à 100 m.

Actuellement la réglementation ne concerne que l'implantation des établissements sensibles (hôpitaux, établissement de soins, crèches et écoles) : Instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisation à proximité des lignes électriques.

- **La création d'une zone d'habitats de 40 logements**, dont 24 à 30 logements sociaux, dans un secteur dépourvu de services de proximité, demande effectivement une réflexion globale à l'échelle communale afin de prendre en compte l'ensemble des aspects liés à l'insertion de ce programme et à la prise en compte de la qualité de vie des futurs habitants : Cheminements et accès aux bourg, protections vis-à-vis des nuisances générées par le complexe sportif proche, accessibilité aux zones d'emplois, préservations des espaces naturels contigus, prise en compte des ruissellements potentiels liés au coteau.

Dans ce sens les Orientations d'Aménagement n°2 pourraient être plus détaillées sur les principes d'aménagements, avec un schéma zoomant sur ces principes pour le secteur, telles que :

- Les limites de zonage des différents types d'habitats (denses ou individuels, à vocation sociale ou pas), et leurs interconnexions potentielles ;
- Les distances à respecter entre zone habitée et lignes électriques, avec matérialisation des différentes limites sur un extrait de plan ;
- Schéma de principe des protections vis-à-vis des nuisances occasionnées par le complexe sportif et positionnement de celles-ci ;

Retour de la municipalité

A noter que la zone des Tripières n'est pas dépourvue de services de proximité comme le mentionne VRA : compte tenu de la configuration du bourg, la zone est aussi proche des équipements et services du centre (école et commerces) que les zones d'extension de l'habitat situées à l'entrée Est du bourg. Elle est en outre à proximité de la plupart des équipements de sport et loisirs de la commune.

Les OAP pourraient être complétées afin de préciser que les bâtiments à usage d'habitat ne seront pas implantés sous la ligne électrique. Sous la ligne sont prévus un parking et un espace vert public.

(Voir zoom secteur des Tripières en annexes)

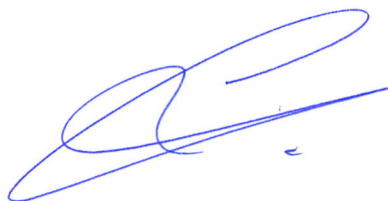
Avis du commissaire enquêteur

Au-delà des limites avec l'espace naturel, il s'agit de veiller au traitement des nuisances potentiellement générées par les équipements sportifs de la zone ULs voisine.

Il faut ici rappeler les observations faites par les services de la DDT et de Valence-Romans-Agglo relevant, au-delà de la question du pourcentage d'habitat sociaux à créer, la nécessité d'une réflexion globale à avoir sur la politique communale de développement de l'habitat (social ou non).

Fait à Châteauneuf-sur-Isère et remis en main propre le 22 novembre 2021

Monsieur Christian Romaneix – Commissaire enquêteur



Annexe au PV de synthèse

Relevé des observations orales recueillies lors des permanences

Le 28 septembre 2021 – 9h à 12h

- **P1 -M Bouvat Patrick** 180 Chemin du Muret – Représentant de la SCI BP Bulding Investissement 30 Chemin du Muret

Intervient en son nom et en tant que représentant de la SCI BP Bulding Investissement Zone UEc au PLU de 2011.
Souhaite s’assurer que l’exception concernant la limitation des surfaces de vente en zone d’activité et s’appliquant aux zones UEc se traduit bien par l’application du règlement actuellement en cours au PLU.
Par ailleurs, il s’interroge fortement sur une éventuelle régularisation d’une habitation avec piscine créée sans aucune autorisation par la SCI Depage sur les parcelles 0415, 0417, 0418, 0420, 30 chemin du Muret.
- **P2 - Mme JEROME Jennifer** 1 Impasse de Brignon – Parcelles YH 354 et YH 355 – Zone UHb ;

Souhaite obtenir la constructibilité d’une partie de sa parcelle pour la réalisation d’une piscine enterrée.

Le 8 octobre 2021 – 14h à 17h

- **P3 – M Cortial** – Parcelle YX 181 – pièce jointe n° 3

Suite à la modification de l’article A-2 concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, souhaite que le bâtiment agricole présent sur sa parcelle puisse être réorienté vers un usage d’habitation
- **P4 – M Brunel Marin** – Parcelles YH 81 et 341 – pièce jointe n° 4

Souhaite rendre constructible une partie de la parcelle 81 afin d’améliorer la surface disponible sur la bande nord de la parcelle 341, jugée actuellement trop étroite.
- **P5 – M et Mme Boscaro** – Parcelles YC 158 /169 et 170

Souhaitent que le bâtiment agricole actuellement non utilisé sur leur parcelle puisse être transformé en usage d’habitation.
- **P6 – Mme Brunel Nathalie** – Brignon – Parcelles YH 197/241/344

Souhaite avoir des assurances concernant le tracé de la liaison douce de la zone UB de Brignon (p 45 de la notice explicative) pour que celui-ci longe effectivement le chemin de Brignon sans empiéter sur les parcelles.

Le 16 octobre 2021 – 9h à 12h

- **P7 – M et Mme Locolas** – Parcelle YH 129 et YH 158.

Déplorent que leur parcelle achetée constructible soit devenue non constructible lors de l'approbation du PLU. Ils réitèrent leur demande de revenir à une situation de parcelle constructible, telle qu'ils ont déjà eu l'occasion de le faire depuis l'approbation du PLU.

- **P8 – M Fery** – Parcelle ZY 321

Dépose une lettre demandant la constructibilité de sa parcelle qui se trouve incluse dans la Cité de la Vanelle et rendue incultivable du fait de l'impossibilité de l'irriguer.

- **P9 – M Garcin Bernard** 955 route des Camarades – Parcelle ZV 18

Demande que sa parcelle soit classée en zone constructible

- **P10 – Mr et Mme Farcy Eric** – Parcelle YD 149

Parcelle actuellement classée en zone AUH. Dans la mesure où cette parcelle est bordée par l'ensemble des réseaux d'eau, d'assainissement et électriques, il souhaite que celle-ci soit rattachée à la zone 1AUoH adjacente.

Dans ce sens il a inscrit son observation dans le registre.

Synthèse des observations recueillies lors de l'enquête

N° Intervenant	Date	Registre papier	Permanence	Courrier	Mail	Pièce jointe	Nom	Eroncé	Avis favorable	Hors sujet		Observations à prendre en compte			
										Constructibilité des parcelles	Autres	Sud-Ouest du bourg - Zones 1AUe et AUE	Secteur Brignon - Les Tripières	Autres	
P1	28/09/2021		X				M Bouvat Patrick Représentant de la SCI BP Bulding Investissement	Demande précision quant à la limitation des commerces dans les zones d'activités sauf zones UEc et UEs; à savoir que sur ces 2 secteurs le règlement actuel continuera de s'appliquer. Devenir habitation créée sans autorisation sur parcelles 0415-0417-0418-0420 par SCI Depage						X	
P2	28/09/2021		X				Mme JEROME Jennifer	Parcelle YH 354/355 - Zone A Souhaite que ses parcelles YH354 et YH355 soit constructible pour création d'une piscine		X					
P3	08/10/2021		X			X	M Cortial	Parcelle YX 181 - Zone A Souhaite transformation bâtiment agricole en habitation		X					
P4	08/10/2021		X				M Brunel Marin	Parcelle YH 81/341 - Zone A Souhaite rendre constructible une bande de la parcelle YH81 afin d'augmenter la surface constructible existante sur la parcelle YH341.		X					
P5	08/10/2021	X	X				M et Mme Boscaro	Parcelle YC 158/169/170 - Zone A Souhaite que le bâtiment agricole existant sur la parcelle YC169 puisse être réorienté vers un usage d'habitat		X					
P6	08/10/2021		X				Mme Brunel Nathalie	Parcelles YH 197/241/344 Souhaite avoir des assurances concernant le tracé de la liaison douce; à savoir que celui-ci n'empiètera pas sur les parcelles privées					X		
M1	10/10/2021					X	X	M Daniel Giron	Remarques sur le fond : Regrette qu'une révision du PLU n'ait pas été engagée en place d'une 6ième modification, ce qui aurait permis une concertation préalable.						X
									Remarques sur la forme: Aurait souhaité que les zones 1AUe et AUE au Sud-ouest du bourg soient reclassées en zone A.			X			
									Regrette la non prise en compte de l'étude d'opportunité des franchissements du Rhône et de l'Isère sur le territoire du SCOT			X			
									Concernant la zone 1AUoH Les Tripières, souhaite que soient : - précisées les distances réglementaires vis-à-vis des lignes électriques et les constructions					X	
M2	11/10/2021						X	Mme Nelly Bail Représentant TRAPIL ODC	Concernant la zone 1AUoH Les Tripières, souhaite que soit : - proposée un schéma local de gestion des eaux de ruissellement issues du coteau (fossé et bassin de rétention)					X	
									En tant qu'opérateur pour le compte de l'Etat du pipeline haute pression Fos-Langre, demande le rappel, dans les annexes du PLU, des servitudes existantes sur le tracé de l'ouvrage						X
M3	11/10/2021					X	X	Valence-Romans Agglo	Emet un avis favorable quant aux modifications réglementaires au sein des espaces à vocation économique	X					
									Emet des doutes quant au bien fondé et à l'adéquation du programme de logements aux Tripières					X	
									Rappelle les vigilances à avoir et les concertations à mener vis-à-vis de l'assainissement, de l'éclairage et de la gestion des déchets			X			
									S'interroge sur la pertinence des règles édictées pour les conditions d'accès aux parcelles en division						X
M4	14/10/2021						X	Mme Le Borgne- Esclafit Haras du Lion	Demande de préciser la notion "d'hébergement touristique" en zone A et N pour le changement de destination des bâtiments						X
									Parcelle YI 461 Souhaite que la parcelle soit classée en zone Aue pour conserver son exploitation nécessaire au haras.	X					
P7	16/10/2021		X				M et Mme Locolas	Parcelle YH 129 - 158 Souhaitent qu'une partie de la parcelle YH158, actuellement classée en zone A, redevienne constructible		X					
P8	16/10/2021		X			X	M Fery René	Parcelle ZD321 Demande que sa parcelle soit rendue constructible du fait de sa situation au sein d'un lotissement		X					
P9	16/10/2021		X				M Bernard Garcin 955 route des Camarades	Parcelle ZV18 Demande que sa parcelle soit déclarée constructible		X					
P10	16/10/2021	X	X				M et Mme Farcy Eric	Parcelle YD 149 Parcelle actuellement classée Auh. Demande un classement en 1AUoH dans la mesure où l'ensemble des réseaux existent au droit de la parcelle		X					
Nombre d'observations par catégories										2	8	3	1	4	5

OAP n° 2 – Zoom sur le secteur des Tripières

