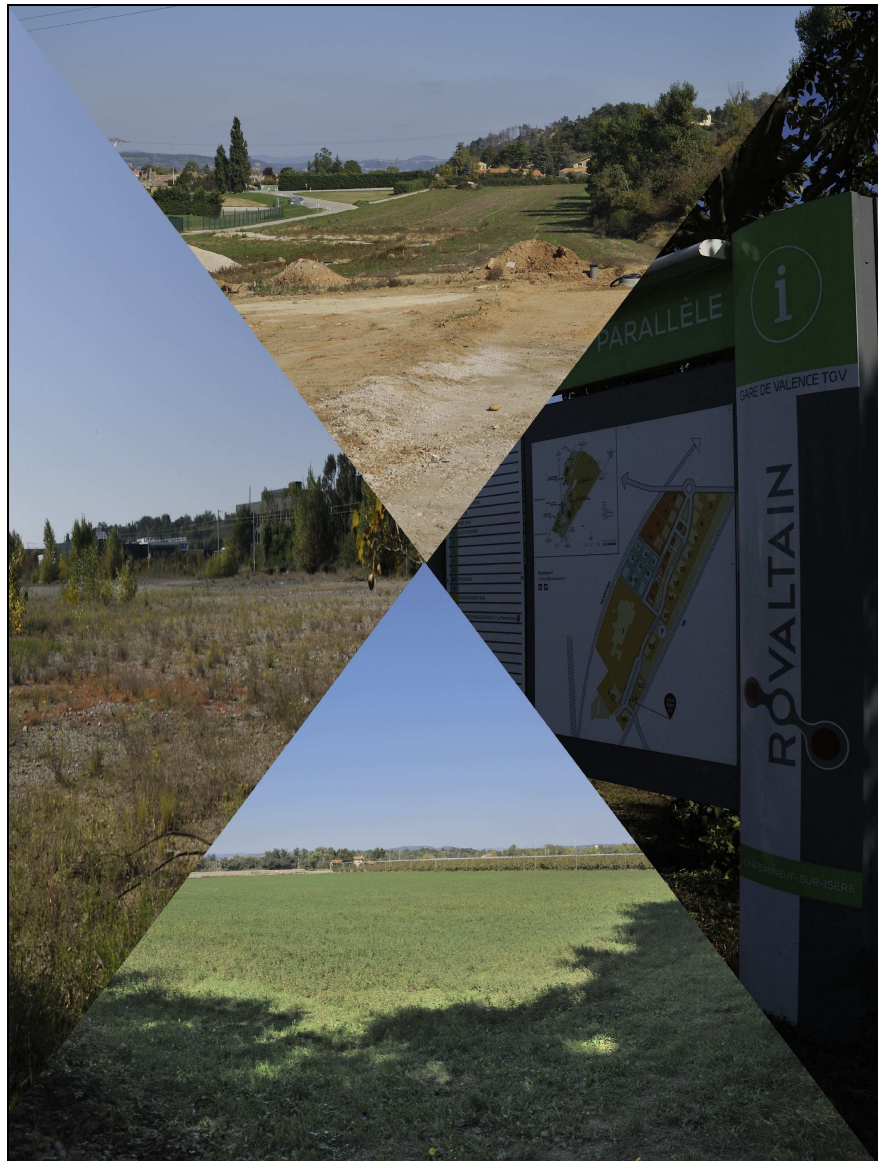


M Christian Romaneix

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**

Conclusions motivées

22 novembre 2021

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

S O M M A I R E.....	2
Le contexte et l’objet de l’enquête.....	3
Le contenu du dossier et le déroulement de l’enquête.....	5
Composition du dossier soumis à enquête.....	5
Déroulement de l’enquête.....	5
Contacts préalables et durant l’enquête, visites de la commune	6
Publication légale dans la presse et par voie d’affichage.....	6
Tenue de l’enquête publique dont les permanences	7
Incidents et climat relevés au cours de l’enquête.....	7
Clôture de l’enquête.....	7
Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse	7
Avis du commissaire enquêteur quant au déroulé de l’enquête.....	8
Observations émises et réponses de la commune.....	9
Observations d’ordre général	9
Observations concernant le secteur du sud-ouest du bourg	10
Observations concernant le secteur des Brignons et des Tripières	10
Conclusions motivées.....	12

Le contexte et l'objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne le projet de modification n° 6 du PLU de Châteauneuf-sur-Isère.

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

Cette nouvelle modification intervient en attente d'une révision du PLU dont la réflexion est engagée pour une présentation d'ici 2023.

Elle a pour objectifs de :

- 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

Le contenu du dossier et le déroulement de l'enquête

Composition du dossier soumis à enquête

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 ; décision concluant à l'absence d'évaluation environnementale ;
- 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

L'avis de Valence-Romans Agglomération n'ayant pas été transmis dans le délai légal mais durant l'ouverture de l'enquête n'a pu être joint au dossier d'enquête mais n'a été ajouté qu'en tant qu'observations reçues durant l'ouverture de l'enquête.

Déroulement de l'enquête

Suite à lettre de demande de Monsieur le Maire de la commune de Châteauneuf-sur-Isère, en date du 08 juillet 2021, je soussigné, M Christian Romaneix, ai été désigné par le Président du

Tribunal Administratif de Grenoble en tant que commissaire enquêteur, par décision du 23 juillet 2021 (Décision E21000130/38).

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.

Durant l'enquête, en particulier à l'occasion des permanences, en tant que commissaire enquêteur j'ai procédé à une vérification de la présence de l'affichage sur les différents points d'information.

Par ailleurs j'ai pu retourner sur les principaux sites concernés par les modifications.

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.

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.

Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

Un procès verbal des observations reçues a été rédigé et remis en mains propres à Monsieur le Maire et au service de l'urbanisme de la commune du Pays Diois le 25 octobre 2021.

Etaient présents :

- M Vassy, Maire de Châteauneuf-sur-Isère
- M Perret adjoint à l'Urbanisme
- Mme Porte-Philippon en charge du service de l'Urbanisme

Conjointement à l'exemplaire papier, ont été remises deux versions numériques du document.

La municipalité de Châteauneuf-sur-Isère a fait retour de ses réponses aux observations le 15 novembre 2021.

Avis du commissaire enquêteur quant au déroulé de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions permettant l'information du public. Toutefois la participation du public est restée limitée traduisant d'une part le faible intérêt porté par celui-ci à des thématiques concernant peu son cadre de vie, mais aussi d'autre part l'absence d'impacts notables du projet sur la vie des concitoyens.

A l'occasion des 3 permanences, 10 personnes ont été reçues tandis que 4 mails ont été adressés au commissaire enquêteur. Au final 23 observations sur le projet de modification ont été émises.

Au regard de ces résultats on peut considérer que la concertation du public a fonctionné, même si elle est restée faible.

Observations émises et réponses de la commune

Globalement le projet de modification présenté par la commune de Châteauneuf-sur-Isère recueille un avis favorable de la part des Personnes Publiques Associées, assorti toutefois d'observations et remarques.

Parallèlement, lors de l'enquête et de ses permanences, le public a émis quelques observations concernant principalement trois secteurs.

L'ensemble a fait l'objet d'un PV de synthèse remis le 25 octobre à la commune qui a apporté ses réponses et explications le 15 novembre 2021.

Observations d'ordre général

A la demande de la Chambre d'Agriculture, la commune prendra en compte la spécificité des installations de CUMA au regard des règles concernant l'implantation des bâtiments agricoles en zone A.

En revanche le règlement écrit ne sera pas modifié quant à la distance imposée au recul des bâtiments agricoles vis-à-vis des voies express et axes à grande circulation, contrairement aux dispositions de l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, in fine, cet article pourra être opposé à l'application du règlement en la matière.

Le règlement pourrait prendre en compte cette demande, évitant ainsi de potentiels recours conflictuels.

Au souhait émis par le SCoT du Grand Rovaltain de mutualiser les stationnements dans les zones d'activités, la commune rappelle les actions menées dans ce sens en particulier sur les zones des Portes du Vercors et de Rovaltain.

On peut considérer que la démarche présentée par la commune répond à l'attente du SCoT.

Au scepticisme affiché par Valence-Romans-Agglo sur la pertinence des règles en matière d'accès aux parcelles en division, la commune promet un réexamen de ces règles.

Cette réponse relève du bon sens et aura à se traduire par une formulation adaptée du règlement écrit.

La DDT demande la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT concernant en particulier l'existence de deux zone AU situées hors front urbain, tout en reconnaissant qu'une telle démarche relève d'une procédure de révision du PLU et non pas d'une modification.

Dans ce sens le projet de modification pourrait s'accompagner d'un paragraphe précisant les limites de la procédure et rappelant le futur projet de révision et sa portée vis-à-vis de telles attentes.

Le dossier actuel du PLU ne comporte pas en annexes les règles relatives aux servitudes liées à la présence sur la commune du pipeline d'hydrocarbures haute pression Fos-Langres. Ces servitudes doivent être retranscrites dans le règlement écrit du PLU et jointes en annexes du PLU.

Cette demande relève de la réglementation et doit être satisfaite en complétant le règlement écrit des zones traversées par l'ouvrage, et sa zone d'effet, par les mentions inhérentes aux servitudes existantes, dont la mise en annexes de ces servitudes.

Observations concernant le secteur du sud-ouest du bourg

Au-delà de la demande de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT pour la zone AU située hors du front urbain, le syndicat mixte du SCoT demande que le devenir de cette zone soit établi en concertation avec Valence-Romans-Agglo à l'occasion de la future révision du PLU.

Dans ce sens il est souhaité que ces zones AU, n'ayant fait l'objet d'aucun projet d'urbanisation et situées hors front urbain, retrouve un classement en zone Agricole ; classement correspondant à l'utilisation actuelle des parcelles concernées.

Le service urbanisme de la commune reconnaît le bien-fondé de ces demandes tout en précisant qu'elles seront prises en compte lors de l'élaboration du projet de révision.

Ces demandes apparaissent totalement justifiées mais relèvent effectivement d'une procédure de révision du PLU. Il ne peut qu'être pris acte de la volonté de la commune.

Observations concernant le secteur des Brignons et des Tripières

Plusieurs observations portent sur ce secteur déjà inscrit en tant que zone urbaine dans le PLU actuel.

La DDT et Valence-Romans-Agglo s'interrogent sur le bien-fondé du développement de l'habitat sur cette zone au regard de la politique et du bilan de la commune en matière de développement de l'habitat, en particulier vis-à-vis de l'habitat social (ratio trop faible). Ainsi le ratio annoncé de 60% d'habitat social est jugé trop faible ; l'objectif proposé étant de 75%.

Par ailleurs la question est posée de l'insertion de ce secteur dans le tissu urbain : accès aux services de proximité, transports en commun et mobilité.

Une réflexion de fond à l'échelle de la commune au sujet de son développement de logements est à engager ; cette réflexion dépassant toutefois la présente modification.

A ce niveau de la procédure, aucun engagement de la commune quant à une réflexion dans ce sens n'est proposé. Néanmoins, de façon formelle, celle-ci devra avoir lieu à l'occasion de la révision du PLU avec les différentes parties prenantes du territoire, que ce soit avec le SCoT du Grand Rovaltain ou Valence-Romans-Agglo.

Parallèlement des interrogations sont émises quant à l'intégration de ce secteur tant du point de vue intégration paysagère que prise en compte du contexte environnemental du site :

- Proximité du complexe sportif susceptible d'engendrer des nuisances sonores et lumineuses ;
- Présence de lignes électriques THT traversant le site ;
- Intégration paysagère du futur quartier adossé à la zone naturelle constituant la limite est du front urbain tel que défini par le SCoT.

A ces interrogations la commune propose un schéma d'aménagement de la zone qui sera joint à l'Orientation d'Aménagement n° 2.

La remise en cause du projet d'habitat sur le secteur des Tripières équivaldrait à une remise en cause de l'obligation faite à la commune, par l'application de la loi SRU, de création de logements sociaux, même si cette obligation ne s'avère que partiellement satisfaite en l'état actuel du PLU et de son projet de modification.

Toutefois la réflexion globale demandée interviendra de fait lors de la révision du PLU dans la mesure où les différents services et acteurs territoriaux seront associés à l'élaboration du document ; relativisant ainsi l'absence actuelle de réflexion.

Vis-à-vis de l'intégration du projet dans le contexte environnemental local, le zoom du schéma d'aménagement du secteur, présenté par la commune, répond pour partie aux préoccupations émises :

- ***L'intégration paysagère du quartier adossé à la zone naturelle située à l'est, est prise en compte par la mention d'une haie vive ;***
- ***La prise en compte des lignes THT se traduit par l'absence d'habitat sous ces lignes. En revanche la distance entre celles-ci et les premières habitations apparaît faible, en l'occurrence très inférieure à 100 m ; distance minimale en dessous de laquelle des relations statistiques existent entre leucémie infantile et exposition aux champs électromagnétiques ;***
- ***A ce stade d'ébauche d'aménagement, aucune proposition n'est faite pour la protection des habitants des nuisances générées par le complexe sportif voisin.***

Conclusions motivées

Considérant que le projet de modification du PLU de Châteauneuf-sur-Isère ne change pas les orientations du PADD, ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle, et ne réduit aucune protection ni n'induit de grave risque de nuisance ; et donc en cela correspond bien aux conditions d'application d'une telle procédure ;

Au regard des conditions de déroulement de l'enquête publique qui ont permis au public de faire valoir ses observations sans entrave ;

Convaincu que le présent projet de modification ne pourra se substituer à une réflexion globale et approfondie sur le développement communal souhaité pour l'habitat, et que cette réflexion pourra être menée prochainement dans le cadre du projet de révision engagé par la municipalité ;

Estimant que le projet de modification, tel que présenté, permet de corriger les incohérences du document actuel du PLU avec les évolutions récentes du Code de l'Urbanisme, mais va également faciliter le respect par la commune d'une partie de ses obligations vis-à-vis de l'accueil de l'habitat social ;

Et après avoir pris note du souhait de la commune d'accéder aux demandes émises par les différents acteurs, soit par le complément immédiat apporté au dossier de modification, soit par l'inscription de ces demandes à l'ordre du jour de la concertation lors de la révision du PLU ;

Mais persuadé toutefois que le projet doit être affiné, en particulier sur le secteur des Tripières ;

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification du PLU de la commune de Châteauneuf-sur-Isère, assorti de deux **RECOMMANDATIONS** :

- **Recommandation 1** : Acter, au travers des articles A-6 et N-6 du règlement écrit, l'exclusion des bâtiments d'exploitation agricole à l'obligation de recul vis-à-vis des voies express et de grande circulation ;
- **Recommandation 2** : Mentionner, en préambule de l'Orientation d'Aménagement n° 2, que les orientations, actuellement définies, constituent un schéma qui demande à être affiné au regard du contexte local, tant en ce qui concerne les contraintes environnementales que les orientations de développement de l'habitat de la commune.

Fait à Châteauneuf-sur-Isère le 22 novembre 2021

Monsieur Christian Romaneix – Commissaire enquêteur

