

ADDITIF AU PV DE SYNTHESE

OBSERVATIONS ET REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1 – Services de l'Etat

Les observations et remarques portent principalement :

Sur les objectifs de modération de consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain.

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 besoins serait plutôt de 2 hectares 4 pour tenir compte des densités prévues par le SCOT (15 logts/ha période 2016/2025 et 18 logts/ha période 2026/2040).

Les services de l'Etat estiment que 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.

Sur la production de logements et diversification du parc

Le PLU prévoit des formes d'habitat diversifiées. Mais cet objectif n'est pas garanti par un seuil minimal chiffré. Volonté serait plus marquée en portant à 5% l'offre de logements sociaux.

La diversification de type de logements dans les OAP à « thématique densité » reste une simple recommandation et ne garantit pas la diversification des types de logements. En travaillant sur les formes urbaines cela garantirait un traitement qualitatif de la densité.

En conclusion les services de l'Etat demandent :

- De fixer un objectif de densité de 13 logements/hectare à 16/18 logts/ha sur les secteurs d'OAP
- De mettre en place la mixité sociale
- De compléter le traitement qualitatif de la densité sur les OAP « thématiques densité ».

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 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

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.

Sur la prise en compte de l'environnement

Le projet ne démontre pas que la ressource en eau sur la commune est suffisante pour répondre au développement démographique.

Le rendement actuel en eau potable n'est pas annoncé.

Commune classée en zone de répartition des eaux

Conclusion :

Objectif à prendre en compte dans le projet de PLU en précisant le rendement du réseau et les mesures à prendre si nécessaire pour l'améliorer.

Concernant la trame verte et bleue

Indiquer la largeur définitive en fonction de la nature des milieux traversés, des contraintes locales et des déplacements d'espèces du corridor écologique d'intérêt supra communal passant au sud du territoire et le hameau des Fayolles.

Concernant les espaces boisés

Rappeler les dispositions réglementaires dans le PLU concernant les défrichements soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ainsi que les coupes et abattages d'arbres soumis à déclaration préalable en mairie afin d'assurer une bonne prise en compte de la trame verte et bleue.

Concernant la prise en compte des risques naturels

Compléter la cartographique des zones inondables de la MISE de 1995 transmises en 2018 par porter à connaissance.

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.

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

La rédaction du Règlement écrit concernant l'intégration du risque dans les zones concernées est sommaire et ne permet pas de réglementer tout type de projet. Proposition de règlement écrit transmis en annexe à intégrer au paragraphe « dispositions générales relatives aux risques ».

Concernant les secteurs S.T.E.C.A.L

Pour le STECAL Aeq indiquer dans le Règlement une distance d'implantation de 20 m des annexes de la construction principale.

Supprimer le STECAL Ae conformément avis CDPNAF –la création d'une activité nouvelle en zone A ou N n'est pas souhaitable.

Concernant le contenu du rapport de présentation :

S'ensuit plusieurs modifications à effectuer ou à corriger, voire compléter le rapport sur certains points (PCAET, lutte contre la prolifération ambrosie emplacements réservés, etc...)

Concernant les O.A.P , les dispositions du Règlement écrit ou le Règlement graphique :

Les services de l'Etat font différentes remarques pour compléter, préciser ou expliciter certaines réglementations, différents projets, des définitions, apparaissant dans les documents d'O.A.P, du Règlement écrit ou Graphique qu'il vous ait demandé de prendre en compte.

2 – L'Agence Régionale de Santé :

Préciser l'adéquation du projet démographique avec la ressource en eau potable.

Actualiser le rapport de présentation quant à l'Arrêté préfectoral relatif à la lutte contre l'ambrosie.

3 – Commission Départementale de Prévention des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

STECAL Aeg : Fixer pour les annexes une distance d'implantation de 20 mètres par rapport à la construction principale pour ne pas compromettre l'aspect paysager et miter un espace agricole sensible situé à proximité.

STECAL Ae : A supprimer car le secteur est très sensible du point de vue paysager et le règlement associé ne prend pas assez en compte cet aspect.

Préciser dans le Règlement que les activités ou constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

4 – SCOT Grand Rovaltain

Justification concernant les capacités d'alimentation en eau potable dans le rapport de présentation.

Garantir la création des logements sociaux dans l'OAP « Cœur de village ».

5 – Chambre d'Agriculture de la Drôme :

Sur la consommation d'espaces agricoles :

Les deux extensions C et D de l'OAP multisectorielle compromettent les intérêts agricoles.

Secteur C : entame une vaste parcelle à bon potentiel agricole. Conflit d'usage avec la noyeraie en contiguïté sud et le siège d'exploitation

Secteur D, parcelle 436, franchit une limite franche d'urbanisation et constitue une nouvelle accroche à l'urbanisation en secteur agricole sur un secteur où l'agriculture a fortement reculé.

Surfaces dédiées à l'activité économique :

La Chambre d'Agriculture est défavorable au STECAL Ae bien que n'incluant pas un espace cultivé. Activité nouvelle non ancrée dans l'espace agricole et qui contribuerait au mitage de cet espace. Il n'y a pas de locaux d'activité existants ni d'aménagements pérennes justifiant la délimitation d'un STECAL.

Traitement réservé à l'agriculture :

Revoir les conditions d'implantation des constructions à l'intérieur du secteur Na pour ne pas bloquer le projet d'élevage extensif (hauteur maximale autorisée portée à 8 mètres)

Condition relative au maintien du « couvert forestier » difficile d'application et potentiellement incompatible avec les contraintes techniques des installations d'élevage. Assortir cette condition d'une dérogation.

Le zonage Ap sur secteur quartier Saint Ange pourrait compromettre l'éventuelle installation d'élevage caprin. Demande le reclassement en zone A la zone Ap hameau Saint Ange.

Retirer la trame « continuité piétonne à préserver au titre de l'article L 151-38 » des parcelles en propriété privée située en zone agricole en particulier sur la parcelle ZE 8 quartier « Le Château Est » de nature à gêner l'activité agricole.

6 – Département de la Drôme :

OAP « Cœur de village » : Modifier le schéma de desserte proposé en prévoyant un déplacement du débouché plus au sud.

Préférable de prévoir la liaison piétonne le long de la RD 517 en direction du village en haut du talus et non au pied de talus en bord de chaussée.

Mentionner l'ER 11 du document graphique dans le tableau des emplacements réservés.

7 - Valence-Romans AGGLO :

Quelques remarques de forme et quelques modifications qui ne fragilisent pas le projet de PLU sont demandées.

J.M TARREY

Commissaire enquêteur.

