



PREFECTURE DE LA DRÔME

COMMUNE DE GEYSSANS

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de GEYSSANS a mis à l'enquête publique le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme. L'enquête, prescrite par l'Arrêté Municipal 37-2019 du 25 octobre 2019, est effectuée du 18 novembre 2019 au 20 décembre 2019.

Par décision n°E19000342/38 du 11 septembre 2019, le Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur,

En application du Code de l'Environnement (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ainsi que les articles L.123-15 et R.123-19) et du Code de l'Urbanisme (articles L.123-10 et R.213-19 et suivants), j'ai établi le rapport d'enquête et je formule ci-après mes conclusions et donne mon avis motivé sur :

-le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GEYSSANS.

1) Rappel du dossier d'élaboration du P.L.U de GEYSSANS proposé à l'enquête :

11 – Données sur la commune :

La commune de GEYSSANS est située au Nord-Est du département de la Drôme, en région Auvergne-Rhône Alpes. Elle s'étend sur 1090 hectares et compte environ 760 habitants soit une densité moyenne de 67 habitants/km²

Elle appartient au canton de la Drôme des Collines dont elle est au cœur et fait partie de l'intercommunalité « communauté d'agglomérations VALENCE-ROMANS AGGLO » qui porte le Plan Local d'Habitat dont le PLU de GEYSSANS doit respecter la compatibilité tout comme celle du Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) du GRAND ROVALTAIN auquel la commune est également intégrée.

Un des atouts de GEYSSANS reste son ensemble paysager de premier ordre. En effet son relief se caractérise par une succession de vallons sur la partie Nord/Nord-Ouest avec des points hauts culminant à plus de 470 mètres alors que la partie Sud tout en présentant de belles ondulations s'affaisse lentement pour se terminer par une zone plane le long de la Savasse à une altitude de 240 mètres.

Ces différences d'altitude offrent des points de vue magnifiques depuis lesquels on domine le village et la vallée de l'Isère.

Le village par lui-même se compose de deux entités distinctes : le bourg proprement dit au centre du territoire, qui s'étage sur le versant Sud-Ouest de la colline des Blaches et le quartier « des Fayolles » à près de 2 km à l'extrême Sud-Ouest.

GEYSSANS reste un village rural, quelque peu éloigné des grands axes, à 12km de ROMANS SUR ISERE et une trentaine de VALENCE. Les connexions avec ces villes ne peuvent se faire que par la RD 52 qui traverse les Fayolles mais pas le bourg, longe la Savasse et permet de gagner le Nord Isère. Cette route rend accessible le bourg par la RD 517, petite route de campagne, étroite, qui serpente dans les forêts et vallons de la Drôme des Collines.

Le réseau hydrographique se limite à la Savasse, cours d'eau permanent qui longe la limite Est de la commune ainsi que la Druivette, affluent de la Savasse courant au cœur de la circonscription et quelques petits rus souvent à sec (Chalon, Galaure, Bellefont).

GEYSSANS possède un réseau d'eaux usées qui dessert l'ensemble du bourg et les Fayolles. Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé en 2009. La station d'épuration est de type « filtres plantés de roseaux » réalisée en 2005 d'une capacité de 260 Equivalent-Habitant dont 150 sont actuellement raccordés. 190 installations sont liées à l'assainissement non collectif.

Les parcelles consacrées à l'urbanisation avec ou sans O.A.P et proposées dans le projet sont toutes à proximité des réseaux d'assainissement et d'eau potable de construction récente, sans qu'il soit nécessaire de les agrandir ou de les modifier (hormis quartier des Blaches).

Cependant la commune est classée en zone vulnérable aux nitrates et surtout en zone de répartition des eaux du Sous bassin de la Drôme des Collines par Arrêté Inter préfectoral ce qui implique une autorisation pour tout prélèvement égal ou supérieur à $8\text{m}^3/\text{h}$. Cette particularité n'a pas d'impact sur le projet de PLU.

S'inscrivant dans le bassin tertiaire du Bas Dauphiné, la couche géologique affleurant est principalement constituée de molasse qui forme un matériau moyennement stable propice phénomène de retrait-gonflement des argiles (RGA).

La commune est accrochée à un versant de colline assez pentu qui rend le terrain favorable aux glissements de terrain.

12- Evolution démographique et logements

Même si le territoire communal présente une dominante agricole, la surface agricole totale couvre à peine 50% du finage pour 17 exploitations recensées. La plupart des actifs de la commune travaillent à l'extérieur (86,70%) ce qui fait de GEYSSANS un village où il fait bon vivre mais qui ne vit que le week-end et pendant les vacances...

La proximité des grandes agglomérations de ROMANS et VALENCE font de GEYSSANS une commune attractive. La population est en forte augmentation depuis 1999 (+4,1%/an entre 2009 et 2014) en raison d'un solde migratoire positif (3,4%/an).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable établi à l'occasion de l'élaboration du projet de PLU présente une perspective d'évolution de la population beaucoup plus modéré car établi au regard du rythme constaté ces dernières années.

Un rythme moyen de 1,1%/an est envisagé pour les 12 ans du PLU (2018/2030).

Une croissance de 1,1%/an conduirait à accueillir environ 867 habitants à l'horizon 2030 soit un gain de 107 habitants sur les 12 ans de perspective du P.L.U.

(Notons que le SCOT fixe une ambition démographique à l'échelle du grand territoire à +0,55%/an).

Le parc de logements a poursuivi une forte croissance entre 2009 et 2014 (+17,14%) à la faveur d'une carte communale disposant d'un foncier disponible étendu (43,5 ha). La typologie d'habitat est très peu diversifiée. Elle est très largement tournée vers la maison individuelle (95%) sur de larges parcelles (1000/1500m²). Cependant la taille des ménages diminue (2,7).

Pour favoriser l'installation de nouveaux ménages tout en maintenant sur la commune des populations plus âgées, le PLU considère que **le besoin en logement associé au desserrement rapporté à la période 2018-2030 est d'environ 8 logements.**

Pour répondre à l'ambition démographique sur la période 2018-2030 le besoin en logement est estimé à environ 40 logements.

Pour répondre à l'ensemble des projections démographiques, le PLU prévoit de produire en moyenne 4 logements par an soit sur la période 2018-2030 environ 48 logements.

13 – Densité et consommation des espaces agricoles :

Dans le cadre de la structure du territoire, GEYSSANS est identifié par le SCOT comme « village rural » où les opérations nouvelles doivent se situer au sein de l'enveloppe urbaine principale (Bourg et son extension quartier des Fayolles »).

Le P.A.D.D inscrit le développement du village en priorité au sein de l'enveloppe urbaine en priorisant l'urbanisation des dents creuses, en diversifiant l'habitat et en le densifiant.

La réalisation des 48 logements à l'horizon 2030 ne pourra être envisagée que sur les deux enveloppes primaires identifiées par le SCOT (le bourg et Les Fayolles) et se limitera aux extensions en continuité de l'existant.

Le PLU prévoit une densité moyenne de 15 à 18 logements (16,25 de moyenne) par hectare sur les zones à urbaniser et les dents creuses supérieure à 1800m². C'est en phase avec les objectifs du SCOT (15 logts/ha entre 2016/2025 et 18 logts/ha entre 2026 et 2040) et du PLH.(4logts/an x 12ans).

Le potentiel foncier non bâti prévu au PLU est de l'ordre de 3 hectares 20 se répartissant comme suit :

-0,93 hectare de petites dents creuses inférieures à 1800m²sur lesquelles seraient construits 10 logements (densité 11logts/ha).

-2,26 hectares de terrain non bâti faisant l'objet d'une O.A.P où seraient construits 37 logements (densité 16,4 logts/ha).

Le potentiel de logements issu de changement de destination est limité à 1 logement.

Il est à noter cependant que le total des surfaces constructibles dans le projet de PLU (44,91 ha) est légèrement supérieur à celui de la carte communale (43,5 ha).

14 – Les projets d'urbanisation

Le principe du PADD de concentrer l'urbanisation au sein de l'enveloppe actuelle du village se traduit par la création de 4 secteurs supportant des orientations d'aménagement et de programmation.

Secteur « Cœur de village » : la plus grande des dents creuses au centre du village en secteur AUb d'une surface de 8000m² où est envisagée la construction de 15 logements sur 6000m² le reste étant occupé par des espaces verts et espaces publics. Tous les réseaux sont à proximité. L'aménagement de ce secteur ne présente aucune difficulté particulière.

Secteur « village sud » : en continuité du tissu pavillonnaire au sud du bourg dans l'enveloppe urbaine. C'est une parcelle de 3000m² constructible immédiatement qui pourrait contenir au minimum 4 logements. Son aménagement ne présente aucune difficulté particulière.

Secteur « haut du village » : dans le tissu urbain du haut du village. C'est une parcelle en légère extension. Le site représente une potentialité foncière importante puisque l'O.A.P prévoit 6 logements.

En raison de sa situation en pente et surtout du terrain considéré comme instable, ce secteur fait l'objet de nombreuses observations où l'instabilité du terrain est pointée du doigt et où le sol argileux fait craindre des risques aux constructions liées au retrait-gonflement des argiles.

Secteurs à OAP « thématique densité ».

Ces secteurs sont créés pour optimiser le foncier disponible et développer des formes d'habitat plus dense s'insérant dans le tissu du village. Quatre secteurs ont été définis :

Deux sont dans le haut du village

- **Secteur A** – 1800m² en haut du village, dans l'enveloppe urbaine. 2 logements sont prévus dans l'OAP – Comme pour le secteur « haut du village » dont il est proche, le terrain est considéré par certains comme dangereux en raison de possibles glissements de terrains. Il est facilement aménageable.
- **Secteur B** – 2300m² en haut du village, dans l'enveloppe urbaine – 3 logements sont prévus dans l'OAP . A proximité du précédent, il requiert les mêmes inquiétudes. Il est aménageable avec des précautions.
- **Secteur C** – 2500m² à l'ouest du village. L'OAP prévoit la construction de 3 logements – Il est dans la continuité d'une zone pavillonnaire mais en légère extension et actuellement en zone agricole – La DDT Drôme et la Chambre d'Agriculture s'opposent à son classement en secteur constructible.
- **Secteur D** : 2700m² –au quartier des Fayolles – L'OAP prévoit la construction de 4 logements. Il est en légère extension de l'enveloppe urbaine du quartier, en partie en zone naturelle ou agricole. La DDT Drôme et la Chambre d'Agriculture s'opposent à son classement en secteur constructible.



2 - Conclusions

Après avoir :

- Étudié le dossier et examiné chacune des pièces portées à la connaissance du public,
- Pris connaissance de tous les documents mis à ma disposition (Plan graphique de la care communale, rapport d'étude géologique de parcelle, dossiers divers)
- Effectué trois visites de la commune : deux avec le Maire et une seul,
- Après m'être rendu dans les lieux qui me paraissaient, au vu du dossier et suivant certaines observations recueillies au cours de l'enquête, justifier une étude plus particulière,
- Effectué quatre permanences au cours desquelles j'ai reçu une vingtaine de personnes dont quatorze (14) ont inscrit des remarques, observations, demandes ou propositions sur le registre d'enquête et six (6) courriers ou courriels m'ont été adressés.

- Examiné chaque observation du registre, chaque courrier afférent au dossier d'élaboration du P.L.U,
- Consulté autant que de besoin le Maire de GEYSSANS, le bureau d'étude ECO Stratégie ayant réalisé le dossier d'enquête, la Direction Départementale des Territoires à la Préfecture de la Drôme à Valence (Pôle Risques) et le Bureau de Recherches Géologiques et Minières de LYON, le Président du SCOT Grand Rovaltain,
- Pris connaissance des réponses du Maire aux observations du public qui lui ont été communiquées par le procès-verbal de synthèse remis au cours d'un entretien préalable dans les huit jours qui ont suivi la clôture de l'enquête,
- Pris connaissance des avis, remarques et observations des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées,
- Demandé des informations complémentaires et éclaircissements sur certains points du dossier et pris connaissance des réponses données par le Maire,

Au terme de cette enquête, mes conclusions sont les suivantes :

1) Sur le dossier d'enquête publique :

Le dossier d'enquête réalisé par le Bureau d'Etudes ECO Stratégie est remarquable. Il s'appuie sur des observations de terrain ; les explications sont agrémentées de photos ou graphiques explicites. Les documents de référence sont récents. Le rapport de présentation est détaillé et d'une lecture facile ; chaque chapitre étant ponctué d'une synthèse courte. Les rédacteurs n'ont pas usé du « copier-coller » pour établir un projet de qualité.

Le P.A.D.D rapporte clairement et fidèlement le projet tel que la municipalité l'a conçu. Il est simple et accessible à tous les citoyens.

Les deux plans graphiques sont à petite échelle, les parcelles numérotées ce qui facilite les remarques faites par les propriétaires de celles-ci et réduit les temps d'attente lors des permanences.

J'estime que le dossier d'enquête est complet, qu'il exprime clairement les enjeux et justifie les choix et objectifs de la commune. Toute personne lisant le dossier dans sa totalité, voire se limitant s aux synthèses du rapport de présentation et aux principaux articles du Règlement obtenait une information complète et claire du projet et avait une vision très concrète des orientations prises par la municipalité dans le projet de P.L.U pour assurer un développement harmonieux de la commune pour les dix à douze ans à venir.

2) Sur les modalités d'information du public :

Le projet d'élaboration du Plan Local d'urbanisme de la commune de GEYSSANS a été établi par la municipalité dans le respect des règles de la concertation et de l'information.

La concertation s'est traduite par plusieurs réunions publiques tout au long de la progression du projet auxquelles a participé un public nombreux et intéressé. Les remarques, qu'elles soient

verbales ou écrites ont toutes fait l'objet de réponse de Maire. L'avancée du projet a été portée à la connaissance des habitants par plusieurs communications dans la presse ou dans l'édito municipal.

L'information concernant l'enquête publique a suivi la réglementation. Aux publications avant et pendant l'enquête dans les journaux « Le Dauphiné Libéré » et « l'Impartial », rarement lues, s'ajoute la publication de l'avis d'enquête sur des grandes affiches jaunes placardées devant la mairie et à d'autres points de passage ou d'accueil de la population dans le bourg et au quartier des Fayolles. Cet affichage est resté en place pendant tout le temps de l'enquête.

Une application smartphone locale permettait à la population de connaître en temps réel les jours et heures des permanences.

J'estime que l'ensemble des moyens d'information et d'échange tels qu'ils sont déclinés dans la délibération du Conseil Municipal du 3 octobre 2017 portant sur le lancement de la concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU de GEYSSANS a été mis en œuvre pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet.

J'en conclus que l'information du public sur les choix de la commune, les orientations générales et les conséquences réglementaires du projet de Plan Local d'Urbanisme ont bien été portées à la connaissance de toute la population dans des dossiers complets pour lui permettre de connaître toutes les conséquences que le projet de P.L.U pouvait entraîner sur la propriété privée et la vie des Geysanais.

3- Concernant les observations du public :

En règle générale, une enquête d'élaboration de PLU draine une certaine affluence aux permanences et les remarques sur le registre ou par courriel sont nombreuses et variées.

Ce ne fut pas tout-à-fait le cas pour l'enquête de GEYSSANS ; affluence et remarques ont été relativement limitées.

Les causes pourraient être un projet de PLU clairement exposé, présenté et expliqué à la population bien en amont de l'enquête publique, auxquelles on ajoutera une concertation préalable de qualité voire individualisée qui a permis de clarifier les motifs du classement de parcelles, d'apaiser ainsi les tensions et les incompréhensions.

Les remarques et observations portent :

- pour la plupart sur risques que présente la construction de 11 logements sur la future O.A.P « Haut du Village » et les deux OAP « thématiques densité » A et B
- Sur des demandes de constructibilité de terrains ne figurant pas dans les parcelles prévues à cet effet,
- Sur les motivations des propriétaires de parcelles ouvertes à l'urbanisation.
- S'ajoute à cela diverses demandes et remarques.

Toutes les demandes figurant sur le registre d'enquête ou transmises par courrier ou mails ont été portées à la connaissance du Maire de GEYSSANS dans le P.V de synthèse et ont fait l'objet pour la plupart d'une réponse.

31 – Risques que présenteraient les constructions sur les OAP du haut du village.

Il s'agit des remarques de Messieurs et Mesdames **DRACH, GERVAUX, AVIAS, ORLUC, VUILLOD, ASTY DUFRESNE, de l'Association GEYSSANS Citoyens et du couple BERTRAND/FAYARD.**

Pour certains la construction de maisons sur les OAP « Haut du Village » et les deux OAP « thématique densité » A et B entraîneront

- Des diminutions de la pression de l'eau potable au robinet (DRACH- Association GEYSSANS Citoyens),
- Une instabilité des terrains en raison des glissements de terrains déjà constatés dans le secteur des Blaches à cause du terrain argileux et de la pente du versant (DRACH- AVIAS- ORLUC- ASTY-DUFRESNE-Association GEYSSANS Citoyens) certains en ayant été personnellement victimes (couple BERTRAND/FAYARD – VUILLOD). Risques de fissures dans les maisons en raison des sols argileux propices aux retraits-gonflements d'argiles (GERVAUX)
- De l'augmentation des dégâts en raison du ruissellement des eaux pluviales dans un secteur très pentu (AVIAS – DUFRESNE)
- D'une seule petite route d'accès aux habitations sinueuses, étroite et dangereuse (ORLUC, GAGNAIRE).

Diminution de la pression de l'eau potable :

Elle n'a pas pour origine une nappe d'eau phréatique insuffisante pour desservir les habitations du quartier des Blaches (rien à voir avec les obligations relevant de la zone de répartition des eaux). Le Maire indique qu'il s'agit d'une cause liée au dimensionnement du tuyau d'arrivée d'eau potable sur le secteur. Suffisant pour les quelques maisons présentes lors de sa mise en place, sa section est devenue insuffisante pour alimenter correctement et notamment en période de sécheresse les nouvelles propriétés qui se sont construites après sa mise en service.

Compte tenu du coût des travaux, ceux-ci ne sont envisageables que dans le cadre d'une augmentation du nombre d'habitations, telles que l'OAP « Haut du Village » les envisage (6 logements et 11 logements sur l'ensemble des 3 OAP du secteur des Blaches.

Instabilité des terrains où sont prévus les OAP (Glissements de terrains et risques liés aux retraits-gonflement des argiles (RGA).

Les inquiétudes rapportées dans les différentes remarques sont légitimes puisque plusieurs glissements de terrains se sont effectivement produits dans le secteur. Le terrain est pentu, le sol, formé de molasse est très argileux et la présence de courants d'eau en sous-sol est avérée. D'un point de vue géologique les risques de glissement de terrain existent.

Le rapport de présentation établit que les risques liés aux retraits-gonflements d'argiles sont faibles au regard de la carte de l'aléa RGA sur la commune de GEYSSANS.

Effectivement, **les 3 secteurs d'OAP au Nord du village semblent en limite entre la zone de risque faible et la zone sans risque** (difficile de définir une limite exacte sur une carte au 1/50.000 !).

Des vérifications effectuées sur les données graphiques du site « Georisques » sur le secteur de GEYSSANS en matière de risques liés à l'aléa retrait-gonflement des argiles, laissent apparaître que **le Nord de la commune, incluant les trois secteurs d'OAP concernés, est en zone de risque MOYEN.**

De même après contact avec la DDT Drôme – pôle risques- il m'est précisé que la Loi E.L.A.N oblige à **partir du 1^{er} janvier 2020** (Décret 2019-495) de **réaliser avant toute construction, des études géologiques poussées dans les terrains ou l'aléa de retrait-gonflement des argiles est moyen ou fort.**

Il s'agira d'une étude géotechnique préalable type G1 qui identifie les risques géotechniques des terrains et définit les principes généraux de construction pour prévenir les risques de mouvements de terrains et d'une étude géotechnique de conception type G2 qui fixera les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction. Il est donc impératif de déterminer les limites de zones précises.

La Direction Départementale de l'Équipement – Pôle Risques – à VALENCE indique que le secteur de GEYSSANS concerné est bien en **zone de risque moyen.**

Ceci est confirmé par le B.R.G.M de LYON qui précise que la cartographie RGA a changé en Août 2019. Elle est remplacée par une carte d'exposition dont les niveaux sont identiques ou plus forts que sur la carte d'aléa. La commune de GEYSSANS présente une certaine sensibilité aux glissements de terrain d'où une bonne analyse préalable à tout projet de construction des conditions hydrologiques.

Des sondages effectués récemment sur une parcelle de l'OAP « Haut du village » en 2019 par la société ALIOS Ingénierie montrent la présence de matériaux sensibles au phénomène de retrait/gonflement et de circulation intermittente d'eau impliquant des études géologiques type G2 avant toute construction.

Monsieur le Maire de GEYSSANS dans ses réponses reprend les mêmes arguments que ceux présentés par la DDT ou le BRGM.

Il précise également que les glissements de terrain constatés sont tous liés à des épisodes pluvieux intenses, voire à des imprudences ou absence d'entretien de la part de propriétaires. De plus les constructions sur des terrains en pentes ne sont pas rédhibitoires ni dangereuses, la plupart des maisons installées sur le versant Sud-Ouest de GEYSSANS le sont sur des pentes pouvant aller jusqu'à 30 voire 40%.

En conclusion, sous réserve d'application de la Réglementation de la Loi E.L.A.N les constructions peuvent être effectuées sur ces trois terrains avec OAP sans risque pour la population.

Ruissellement des eaux :

Les dégâts occasionnés par le ruissellement d'eau dans la pente sont la conséquence soit de pluies intenses dans un temps réduit qui occasionnent des débordements et dans ce cas la

commune a été classée en état de catastrophe naturelle, soit du mauvais entretien des dispositifs d'évacuation des eaux des particuliers. La responsabilité de la réception et de l'écoulement des eaux pluviales sont du ressort de chaque propriétaire de parcelle.

Route d'accès unique et dangereuse :

Effectivement il n'y a qu'une petite route sinueuse, parfois escarpée et très étroite pour accéder au Nord du village. Il est quasi impossible de l'élargir. Pour améliorer la circulation et réduire les risques d'accident, le PLU prévoit endroits où cela est possible des emplacements réservés afin de faciliter le croisement ou le stationnement des véhicules.

32 : Demande d'urbanisation de terrains :

Ces demandes émanent de personnes qui possèdent des parcelles libres mais elles sont situées soit en zone naturelle (DUCROS/COMTE) soit en zone agricole (PAQUIEN) ce qui les exclut de toute possibilité d'urbanisation.

Quant à la propriété de Mr MARLOT, une partie a été classée en zone naturelle. Suite aux catastrophes climatiques récentes dans la région, ce secteur boisé a beaucoup souffert et la plupart des bois a disparu. La superficie de terrain à maintenir en zone naturelle sur cette parcelle pourrait être revue.

33 – Parcelles ouvertes à l'urbanisation mais contestées par des PPA

Il s'agit des parcelles appartenant à Mr DUCROS et au couple MARTELLINO-MEILLON.

Monsieur DUCROS possède un terrain de 2500m² sur laquelle est prévue l'OAP « Thématique densité » C à l'Ouest du village. Il est en zone agricole et fait partie d'une parcelle de plus de 4 hectares couverte de noyers sur laquelle s'élève la ferme de Monsieur DUCROS. Le terrain est en continuité d'un lotissement construit il y a plusieurs années. Ce n'est qu'une très légère extension mais située en zone agricole ;son urbanisation contrevient à la maîtrise de la consommation des espaces agricoles.

Cependant les objections émises par la Chambre d'Agriculture et de la Direction Départementale des Territoire relatives à la qualité des terres, aux conflits avec le voisinage et le siège de l'exploitation ne sont pas avérées.

Monsieur DUCROS est en situation financière très difficile depuis plusieurs années. Les récentes catastrophes climatiques (grêle de juin et neige de novembre) ont encore fragilisé sa situation. Il semble que la vente de cette parcelle soit un besoin impérieux pour cet agriculteur pour assainir ses finances et sauver et pérenniser son exploitation agricole.

Les motifs justifiant l'urbanisation de la parcelle du couple MARTELLINO/MEILLON sont différents. Sur une parcelle de 6000m², partie zone naturelle partie zone agricole, au quartier des Fayolles, ils souhaitent qu'un espace de 2700m² soit classée en zone urbanisable ce que le PLU a accepté mais avec une obligation d'OAP.

Le terrain est difficilement cultivable et la partie boisée est sans grande valeur (taillis, arbustes et quelques arbres). Lors de l'achat de la propriété en 2013, aucun agriculteur n'a été

intéressé et il n'y a eu aucune objection à la vente d'institutions de protection de l'agriculture. Le terrain est en légère extension mais contigu à un lotissement. Son urbanisation ne me paraît pas être de nature à nuire à l'environnement ou l'agriculture locale.

Monsieur NAVARRO Gérard propriétaire de la parcelle objet de l'OAP « thématique densité B) a été avisé que toute construction sur cette espace devra respecter les règles fixées dans l'OAP en matière du nombre de logements à construire.

34 – Autres remarques :

La SCI DUMONT s'oppose au classement en emplacement réservé pour créer une aire de stationnement d'une partie de sa propriété dans le village. Le sujet ne serait d'actualité qu'en cas de vente de l'habitation. Il est vrai que dans cette hypothèse la valeur de la propriété sera sérieusement impactée mais le besoin en stationnement dans le village justifie ce classement.

Toutes les remarques ont été étudiées tant par moi-même que par Monsieur le Maire.

J'estime que les craintes légitimes des personnes concernant les risques de glissements de terrains et autres dégâts pouvant être provoqués par le sol argileux et instable propice aux glissements ont été levées.

L'enquête publique a établi que le secteur des trois OAP quartier des Blaches est bien en zone de risque MOYEN et non pas FAIBLE au regard de l'aléa retrait-gonflement des argiles (RGA).

Enfin, la loi portant évolution du logement, de l'Aménagement et du Numérique (E.L.A.N du 23 novembre 2018) oblige tout constructeur dans une zone à risque MOYEN au R.G.A a réaliser une étude géotechnique préalable type G1 qui identifie les risques géotechniques des terrains et d'une étude géotechnique de conception type G2 qui fixera les prescriptions constructives adaptées.

Quant aux autres remarques les réponses sont faites au regard des dispositions prévues par les Codes Environnement ou Urbanisme, voire dans l'intérêt général de la commune et parfois par la prise en compte du facteur humain motivant la demande.

3) Sur le projet de PLU défini dans le P.A.D.D. :

31 -Conforter l'attractivité communale et la vitalité du village :

La commune assure un développement démographique mesuré qui se réfère davantage aux quatre dernières années ou la progression a été moindre que sur la période 2008/2014 (+ de 4,1%) en l'établissant à 1,1%.

Pour loger 107 personnes supplémentaires à l'horizon 2030 le PLU envisage la construction de 4 logements/an soit 48 logements pour la durée du PLU.

L'enveloppe constructible d'un peu plus de 3 hectares se situe en priorité dans l'enveloppe urbaine par la mobilisation des dents creuses avec OAP pour celles qui dépassent 1800m².

Il s'agit d'un développement urbain raisonné qui respecte les préconisations du SCOT (tant pour le nombre de logements que l'emplacement des zones à urbanisées (le bourg de GEYSSANS et le quartier des FAYOLLES)) et du PLH de VALENCE-ROMANS AGGLO.

Même si ce n'est pas une obligation, il est envisagé la construction de logements sociaux (3) et de logements adaptés à la typologie pour accueillir des jeunes foyers mais aussi des personnes âgées.

La topographie du village, adossé à une colline donc en forte pente, ne facilite pas les déplacements. En conséquence, le maillage des déplacements doux pour accéder au village est renforcé dans les principes d'aménagements des OAP et plusieurs emplacements réservés sont créés pour améliorer les conditions de circulation sur le haut de la commune, quartier résidentiel des Blaches notamment.

La densité moyenne des logements avoisine les 16,5% ce qui est conforme aux préconisations du SCOT Grand Rovaltain. L'OAP « Cœur de village » a une densité volontairement affirmée car non seulement c'est la plus étendue, mais c'est aussi celle qui est la plus proche du centre du bourg.

La densité des trois OAP du quartier des Blaches est plus faible mais il doit être tenu compte de leur emplacement et de la nature du sol propice aux glissements de terrains et aux risques de retraits-gonflements des argiles.

Le bourg de GEYSSANS manque de places de stationnement et le PLU a créé plusieurs emplacements réservés dédiés à pallier cette carence tant dans les secteurs d'OAP que dans le centre du village.

La commune dispose de peu d'équipements publics qu'elle envisage de renforcer par l'extension de l'école, de la cantine scolaire, de la salle polyvalente et la construction d'un local pour le personnel communal chargé de l'entretien.

32 -Préservation de l'identité rurale et environnementale.

Toutes les actions inscrites dans le PLU et leur traduction réglementaire ont pour objectif de préserver l'identité d'un village rural.

L'accent sur la qualité architecturale des constructions dans les O.A.P est mis en avant pour que l'harmonie du bâti soit maintenue. (Hauteur des constructions, couleur des façades ou des toitures, enherbement des espaces de stationnement privilégié au bitume ou béton etc...)

Un véritable travail a été réalisé dans l'élaboration de ce PLU afin de rechercher tous les éléments du petit patrimoine sur l'ensemble de la circonscription et les protéger. Qu'il s'agisse de bâtiments (croix, maisons anciennes) ou d'éléments du paysage (arbres remarquables, haies, espaces boisés classés (E.B.C au centre du village).

Un soin particulier a été apporté à préserver la trame verte entre le village et les Fayolles contre toute atteinte environnementale en plaçant entièrement cet espace en zone agricole ou naturelle. A cela s'ajoute la volonté de la municipalité de préserver le caractère paysager du village et ses nombreux points de vue.

Conforter le développement économique (entreprises –agriculture- tourisme)

Le Règlement des zones urbaines laisse la porte ouverte à la création de petits commerces ou d'entreprises. Le développement du télé travail tel qu'il se développe aujourd'hui peut permettre l'arrivée sur GEYSSANS de micro entreprises (espace de co-working).

La commune accueille un Institut Thérapeutique, Educatif et Pédagogique (ITEP) dans une zone agricole à caractère paysager. L'ITEP des Collines, qui accueille des jeunes personnes en difficulté, est en pleine expansion et pour ne pas freiner son développement le PLU a mis en place un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (S.T.E.C.A.L) qui ne remet pas en cause l'activité agricole voisine.

L'agriculture occupe près de 50% du territoire et les sols sont en général d'une bonne valeur agronomique. En limitant la constructibilité des terrains à la zone urbaine telle qu'elle est dessinée aujourd'hui (bourg et du quartier des Fayolles), le PLU contient l'étalement urbain dans son enveloppe actuelle.

Des secteurs agricoles protégés (Ap) ont été créés visant à protéger l'enjeu paysager qu'ils offrent au regard. Dans ces zones les extensions de bâtiments agricoles existants sont limitées.

Un autre secteur agricole protégé de corridors écologiques est également créé sur la circonscription. Il a pour but de préserver les continuités écologiques reliant les réservoirs de biodiversité. Dans ces zones toute nouvelle construction est interdite.

Judicieusement, le PLU permet sous certaines conditions, en zone agricole, la commercialisation des produits agricoles fabriqués ou transformés sur place ce qui est d'un grand intérêt pour le développement et la pérennisation des activités agricoles à une époque où cette pratique (vente directe- marché de producteurs) est en pleine expansion.

Comme indiqué précédemment, les hauteurs de GEYSSANS offrent des vues tant sur le village que sur la plaine de l'Isère avec en toile de fond les montagnes du Vercors au Sud et le plateau Ardéchois à l'Ouest. Pour une meilleure approche touristique, le PLU développe le nombre de cheminements piétons, améliore les chemins de randonnée et crée un emplacement réservé pour l'aménagement du point de vue sur les hauteurs de Tournu.

En conséquence, je motive mon avis de la façon suivante ::

- ✓ L'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident. Tout le monde a pu s'exprimer librement.
- ✓ Le projet d'élaboration du P.L.U de GEYSSANS proposé à la population a fait l'objet d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement précis énumérant les enjeux et les contraintes de la commune. Le tout est présenté dans un dossier clair et complet comprenant toutes les pièces prévues par la législation.
- ✓ Après examen au cas par cas, l'autorité environnementale ne soumet pas à évaluation environnementale le projet d'élaboration du PLU de la commune de GEYSSANS (décision 2019-ARA-

KUPP-01430 du 27.05.19), considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement.

✓

✓

✓ La population concernée a bénéficié d'une large période de concertation où la municipalité a multiplié les informations sur les moyens offerts pour que chacun puisse exposer ses remarques, observations et propositions dans de bonnes conditions.

✓ Le projet lui a été expliqué clairement et les propositions et remarques ont été étudiées. Des réponses précises aux questions posées ont été données par la municipalité lors de réunions publiques voire directement à la personne.

✓ La population a donc eu une connaissance claire des orientations et des objectifs de la commune dans un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) révélateur de la politique urbaine que la commune entend mener et des mesures à prendre pour préserver l'environnement et l'économie locale mais aussi préparer l'avenir.

✓ La plupart des observations ou remarques recueillies portait sur les dangers que pouvait représenter l'édification de 11 maisons sur trois parcelles objet d'OAP au Nord du village, quartier des Blaches en raison de la composition argileuse du terrain propice aux retraits-gonflement des argiles (R.G.A) et cause possible de glissements de terrain. L'enquête a permis d'établir :

- Que le secteur concerné n'était plus classé en zone de risque FAIBLE comme indiqué dans le dossier mais en risque MOYEN à l'aléa retrait-gonflement des argiles.
- Qu'il résultait de ce classement l'obligation depuis le 1^{er} janvier 2020 de réaliser plusieurs études géologiques complètes préalables à toute construction sur les terrains en zone d'aléa moyen au R.G.A (Loi E.L.A.N).

✓ Certaines demandes de constructibilité de parcelles revêtaient un caractère d'intérêt personnel qui, si elles étaient acceptées, pouvaient remettre en cause les choix principaux de la commune et les grandes orientations du P.L.U tels qu'ils sont définis dans le P.A.D.D.

✓ Deux parcelles (2500 et 2700m²) en zone A ou N, en légère extension du bourg et du quartier des Fayolles, sont reclassées dans le PLU en zone constructible avec O.A.P. C'est une entorse à la règle sur la limitation de la consommation des espaces agricoles. Toutefois leur urbanisation peut se concevoir en raison du peu de superficie impactée, de la qualité agronomique très moyenne pour l'une et des motifs relevant de l'humain pour l'autre. Le coût des travaux pour viabiliser ces parcelles serait très limité en raison de la proximité des réseaux.

Il résulte également de l'analyse du projet d'élaboration du P.L.U de GEYSSANS que :

✚ Conçu et réalisé en moins de trois ans, il prend bien en compte les contraintes, les enjeux et les atouts de la commune. Il les adapte et les conforme aux obligations des Lois et Règlements d'urbanisme notamment en matière de :

- développement modéré et maîtrise de l'habitat, densité adaptées au regard de la localisation des OAP (adéquation entre les objectifs de croissance, besoins en logements et nature des terrains) mais aussi à l'environnement paysager du village qu'une trop forte implantation de maisons dans un espace réduit pourrait détériorer,

- étalement urbain qui limite la consommation des espaces naturels et agricoles (moins de 3,5 hectares de terres agricoles consommés au profit de l'habitat),

✚ Sortir la commune de la carte communale pour un Plan Local d'Urbanisme, c'est disposer d'un document d'urbanisme adapté et indispensable pour une bonne économie générale de la commune et la protection de l'environnement pour les 10 à 12 années à venir,

✚ La municipalité recherche à développer le « bien vivre ensemble » par la création d'espaces publics, de structures d'accueil et d'équipements publics,

✚ est cohérent avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, avec les Lois et Règlements sur l'Urbanisme et l'Environnement, les schémas régionaux (Schéma de Cohérence Territoriale SCOT du Grand Rovaltain, SDAGE et Plans divers) ainsi qu'avec la Communauté d'Agglomérations VALENCE-ROMANS AGGLO porteuse du Plan Local d'Habitat.

✚ Dans ses réponses au procès-verbal de synthèse, le Maire prend en compte les principales observations et propositions faites par la Direction Départementale des Territoires. Il tient compte en grande partie des remarques faites par les personnes publiques associées.



La municipalité dispose pour les dix à douze ans à venir d'un document d'urbanisme adapté aux règles et modes de vie d'une société en pleine évolution. Les choix opérés tant en matière de projection de population que de besoin en logements sont réalistes et s'intègrent parfaitement dans les objectifs du SCOT et du PLH.


Des dispositions sont 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.

En conséquence, j'émet donc un avis FAVORABLE au projet d'élaboration du Plan Local d'urbanisme de la commune de GEYSSANS.

ROMANS SUR ISERE, le 17 janvier 2020

Le commissaire enquêteur : Jean-Marie TARREY



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