



COMMUNE DE GEYSSANS

280 Rue des Tilleuls

26 750 GEYSSANS

tél : 04 75 02 97 44

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTATIONS OBLIGATOIRES



Elaboration du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2017

Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 10 juillet 2019



Ingénieurs conseils en aménagement durable du territoire

42 Boulevard Antonio Vivaldi
42000 SAINT-ETIENNE

Tél. 04 77 92 71 47 / contact@eco-strategie.fr
www.eco-strategie.fr



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA DRÔME

Direction départementale des territoires
Service aménagement du territoire et risques
Pôle aménagement

Affaire suivie par : Christine CHUILON
Tél. : 04 81 66 81 18
Fax : 04 81 66 80 80
courriel : ddt-pa-satr@drome.gouv.fr

2019-161

Valence, le

14 OCT. 2019

Le Préfet

à

Monsieur le Maire
de GEYSSANS

Objet : Elaboration du PLU

Avis des services de l'État sur le projet arrêté

PJ : Synthèse détaillée des avis des services de l'État

Proposition de règlement au titre du risque inondation

Par délibération en date du 10 juillet 2019, le conseil municipal de la commune de Geyssans a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'a communiqué, par dossier reçu le 16 juillet 2019, aux services de l'État, en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Ce projet arrêté a fait l'objet d'un examen, au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme, par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui s'est réunie le 19 septembre 2019.

Suite aux observations émises par les différents services de l'État consultés, j'ai l'honneur de vous informer que j'émet un **avis favorable** sur votre projet de PLU, **sous réserve** :

- de supprimer les deux secteurs en extension urbaine (au village et au hameau des Fayolles) non nécessaires à la réalisation du projet démographique et compte-tenu des enjeux agricoles et environnementaux ;
- de supprimer le STECAL Ae à vocation d'activité économique.

À défaut de prendre en compte ces points précis, votre plan local d'urbanisme pourra se trouver juridiquement fragilisé.

Vous trouverez ci-joint les éléments d'analyse qui justifient les demandes d'évolution de votre PLU, ainsi que l'ensemble des observations destinées à accroître la cohérence et la qualité de votre projet, qu'il conviendra de prendre en compte préalablement à l'approbation de votre document d'urbanisme.

Le Préfet,

Pour le Préfet, par délégation
Le Secrétaire Général

Patrick VIEILLESCAZES

Elaboration du PLU de la commune de GEYSSANS

Synthèse des avis des services de l'État sur le projet arrêté le 10 Juillet 2019

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

Au préalable, il est important de noter que l'estimation chiffrée des potentialités foncières au sein du tissu urbain existant diffèrent selon les pages du rapport de présentation et que ces discordances nuisent à la lisibilité globale du projet : estimés à 2,15 ha à la page 110 du rapport de présentation, les espaces résiduels disponibles sont ensuite estimés à 2,68 ha à la page 180 du rapport.

Le rapport indique (page 108) que conformément aux objectifs du SCOT, une surface constructible de 4 hectares serait à prévoir pour réaliser l'objectif de production de 40 logements pour les dix prochaines années. Cette surface, qui correspondrait alors à une densité de 10 logements/ha, est erronée. En effet, le besoin devrait plutôt être de l'ordre de 2,4 hectares pour tenir compte des densités exigées par le SCOT de 15 logements/ha pour la période 2016-2025 et de 18 logements/ha pour la période 2026-2040.

Toutefois, comme le préconise le PLH, cette méthode de calcul n'est pas celle qui doit être retenue. En effet, le calcul de la consommation foncière nécessaire pour l'habitat doit s'effectuer après estimation du potentiel dans les dents creuses, du renouvellement urbain, des divisions parcellaires bâties envisageables et des changements de destination. Concernant le potentiel en dents creuses, l'objectif de densité ne s'applique que sur les dents creuses d'une surface supérieure à 1 800 m². Cette précision doit être apportée pages 110 et 111 du rapport de présentation au chapitre des potentialités foncières au sein de l'enveloppe urbaine actuelle. Concernant les divisions parcellaires, si un potentiel de 4 logements est estimé (page 179), le tableau suivant page 180 omet de comptabiliser ces 4 logements dans la production totale. Ainsi, le potentiel « intra-muros » serait de 44 logements et donc un besoin en extension de 4 logements au lieu de 8 annoncés.

Le projet de PADD mentionne, dans son orientation n° 2 « *préserver le cadre de vie et l'identité rurale du village, et assurer un développement urbain maîtrisé et adapté* », l'objectif d'« *opter pour une densité moyenne d'environ 16,25 logements par hectare sur des opérations d'ensemble de manière adaptée selon les secteurs* ». Si cet objectif est acceptable, il pourrait toutefois être plus ambitieux afin de tendre vers une densité de 18 logements par hectare qui correspond à l'objectif fixé par le SCOT pour la 2^e période (2026-2040). En outre, cette densité devrait également être appliquée sur les différents secteurs d'OAP qui affichent une densité moyenne de l'ordre de 13 logements par hectare.

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

Le projet de PLU arrêté exprime son souhait d'organiser une politique de l'habitat permettant d'offrir un véritable parcours résidentiel complet en prévoyant des formes d'habitat diversifiées et une mixité sociale. Sur ce point, l'OAP « coeur de village », qui prévoit qu'une portion des logements soit destinée à du locatif social adapté aux personnes âgées, est donc vertueuse. Toutefois, en l'état actuel, il est impossible de garantir cet objectif sans imposer de minimal chiffré. Cette volonté pourrait être plus marquée compte-tenu des objectifs fixés par le SCOT d'amplifier l'offre de logements sociaux à chaque niveau de l'armature territoriale, en le portant à 5 % dans les villages de l'espace rural. L'utilisation de la servitude de mixité sociale prévue par l'article L151-15 pourrait être mise en place sur cette OAP.

De même, si la mise en place d'OAP garantissant un minimum de logements sur les principaux secteurs de développement est tout à fait louable, on peut toutefois s'interroger sur l'atteinte de l'objectif de densité sur l'OAP « thématique densité ». En effet, les principes d'aménagement visant à « *une production de formes d'habitat adaptées à l'atteinte de l'objectif de densité* », ainsi « *qu'une typologie et modes d'implantation tenant compte du tissu bâti environnant* » restent de simples recommandations et ne garantissent aucunement la diversification du type de logements. Il conviendrait ainsi de travailler sur la typologie de logements souhaitée – individuel, individuel dense, intermédiaire ou collectif – et sur les formes urbaines afin de garantir un traitement qualitatif de la densité.

→ En fixant un objectif de densité plus ambitieux sur les différents secteurs d'OAP, le potentiel de logements pourrait être suffisant au sein de l'enveloppe urbaine pour assurer la production nécessaire au projet démographique. Par conséquent, il est demandé de porter la densité de 13 logements/ha à une

densité comprise entre 16 et 18 logements/ha sur les différents secteurs d'OAP concernés.

→ Si l'objectif de mixité sociale est affiché dans les OAP, le nombre de logements sociaux n'est jamais précisé dans les différentes pièces du PLU. Il serait nécessaire de mettre en place la servitude de mixité sociale prévue par l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

→ Afin de garantir un traitement qualitatif de la densité, l'OAP « thématique densité » mérite d'être complétée en travaillant sur la typologie de logements souhaitée et sur les formes urbaines.

• **Sur la localisation des différents secteurs d'urbanisation**

Le projet de PLU prévoit 4 secteurs d'OAP sur le territoire communal dont 1 dénommé « thématique densité ». Cette OAP identifie 4 secteurs sur des unités foncières de plus de 1800 m² qui se situent au sein de l'enveloppe urbaine du village et en extension du village et du hameau des Fayolles :

- secteur A situé en haut du village sur 1800 m² pour une production de 2 logements
- secteur B situé en haut du village sur 2300 m² pour une production de 3 logements
- secteur C situé à l'ouest du village sur 2500 m² pour une production de 3 logements
- secteur D situé au hameau des Fayolles sur 2700 m² pour une production de 4 logements

Le secteur C, en extension de l'urbanisation du village, est situé sur une partie de la parcelle ZH 56 pour une superficie de 2500 m² au sein d'un vaste espace cultivé de 2,6 ha. Cette parcelle est déclarée à la PAC en prairie artificielle, reconnue comme surface d'intérêt écologique, et présente donc un enjeu agricole indéniable. En outre, la réalisation de 3 logements avec une densité faible de 12 logements/ha confirme la nécessité de s'interroger sur la pertinence de l'urbanisation de ce secteur et de revoir le classement de ce secteur.

Le secteur D, en extension du hameau des Fayolles sur une superficie de 2700 m², est localisé au sein d'un espace boisé qui fait l'objet d'un classement en zone naturelle au projet de PLU. Au regard de l'état initial de l'environnement, ce massif est identifié comme réservoir de biodiversité qu'il convient de préserver au titre de la trame verte. Aussi, compte-tenu de cet enjeu environnemental, la délimitation de ce secteur paraît incohérente et contraire à la thématique trame verte et bleue affichée dans le PADD, au travers de son orientation n° 4 « *préserver l'environnement, favoriser le développement durable et valoriser les ressources* ». Cette orientation affiche notamment comme objectif de préserver, mettre en valeur et développer les continuités écologiques, notamment les corridors terrestres formés par les massifs boisés. De même que sur le secteur C, la faible densité envisagée va à l'encontre d'une gestion économe du foncier.

→ Au regard des enjeux agricoles et environnementaux, ces deux secteurs en extension urbaine, non nécessaires à la réalisation du projet démographique communal, doivent être supprimés.

Sur la prise en compte de l'environnement

• **Sur la préservation des ressources**

Comme le précise le rapport, le projet de PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée (SDAGE). Le projet communal prévoit ainsi au sein de l'objectif 3 de l'orientation n° 4 « *d'envisager un développement en adéquation avec les ressources en eau potable et les capacités d'assainissement* ». Toutefois, le projet ne démontre pas que la ressource en eau sur la commune est suffisante pour répondre au développement démographique affiché dans le PADD pour les 12 prochaines années. Ainsi, le rendement actuel du réseau d'eau potable n'est pas annoncé.

La commune de Geyssans se situe dans la zone de répartition des eaux (ZRE) du bassin versant de la Drôme des Collines pour ses eaux superficielles et nappe d'accompagnement, avec pour conséquence :

- que tout nouveau prélèvement d'eau supérieur à 1000 m³/an voit son seuil de déclaration et d'autorisation modifié ;
- que le rendement du réseau d'eau potable atteigne 70 %.

→ Cet objectif doit être pris en compte dans le projet de PLU. Il convient donc que le document précise ce rendement et, le cas échéant, indique les mesures à prendre afin d'en améliorer le niveau.

- **Sur la trame verte et bleue**

La prise en compte de la trame verte et bleue affichée à l'échelle du SCOT Grand Rovaltain reste peu explicitée. En effet, le corridor écologique d'intérêt supra-communal qui passe au sud du territoire, entre le bourg et le hameau des Fayolles, doit être préservé et sa largeur définitive est à préciser en fonction de la nature des milieux concernés, des besoins de déplacement des espèces et des contraintes locales préexistantes. Or, le rapport de présentation ne précise pas les éléments qui permettent d'adapter cette épaisseur.

De même, la pelouse sèche inventoriée dans le cadre d'un inventaire départemental, qui se situe au sud-est du bourg, n'est pas suffisamment mise en lumière au sein du diagnostic et de la carte de la trame verte et bleue en tant que réservoir de biodiversité.

→ *Ce travail doit donc être réalisé avant approbation du PLU.*

- **Sur les espaces boisés**

Il serait intéressant de rappeler, dans les dispositions générales du règlement, les éléments suivants :

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

→ *Bien que l'enjeu de préservation de la ressource en eau soit inscrit dans les objectifs du PADD, le rapport de présentation doit démontrer l'adéquation du projet démographique communal avec sa présence en Zone de Répartition des Eaux (ZRE), qui impose une non-augmentation des volumes prélevés.*

→ *Afin d'assurer une bonne prise en compte de la trame verte et bleue, les éléments complémentaires demandés devront être apportés.*

Sur la prise en compte des risques naturels

Les différents risques répertoriés sur la commune de Geyssans sont bien listés au rapport de présentation. Cependant, pour le risque inondation, seule une zone inondable correspondant au débordement de la Savasse est mentionnée (cartographie réalisée par la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes dans le cadre du TRI de Romans/Bourg-de-Péage). Pour compléter cette cartographie des zones inondables, il est nécessaire de faire figurer les zones inondables de la MISE de 1995, transmises à la commune dans le porter à connaissance de mars 2018.

Concernant le risque mouvement de terrain et le risque retrait-gonflement des argiles, et afin de bien distinguer les deux types de risque, il conviendra de les faire figurer dans deux catégories distinctes. De plus, deux mouvements de terrain ont été mentionnés alors que, d'après le PAC et le site www.georisques.gouv.fr, un seul mouvement de terrain est répertorié (03/12/2003). Il conviendrait d'indiquer la source d'information du deuxième mouvement de terrain. Les deux sinistres attribués au retrait et gonflement des argiles devront également être mentionnés et cartographiés.

Si la trame de zone inondable figure bien sur le document graphique, celle-ci est difficilement identifiable. Pour augmenter la lisibilité, une meilleure distinction entre zone inondable et zone humide à protéger serait nécessaire.

Enfin, concernant le règlement écrit, l'intégration du risque dans les zones concernées se fait par un règlement unique et relativement sommaire, rédigé ainsi : « *dans les secteurs concernés par le risque inondation repérés sur le plan de zonage [...] le premier niveau de plancher des constructions doit être situé au minimum à 0,70 m au-dessus du terrain naturel* ». Cette rédaction ne permet pas de réglementer tout type de projet. Il est donc fourni en annexe au présent avis une proposition de règlement écrit à intégrer au paragraphe « Dispositions générales relatives aux risques ». Au sein du règlement de chaque zone concernée par le risque inondation, un renvoi aux dispositions générales devra être fait.

→ Quoique les risques naturels soient pris en compte dans le projet de PLU par la volonté affichée de développement communal en dehors des zones à risques, l'intégration du risque dans les différentes pièces du PLU est insuffisante et nécessite une adaptation.

Sur les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) :

Le projet de PLU délimite deux STECAL au sein de la zone agricole :

- un STECAL Aeq, à vocation d'équipement, qui correspond à l'institut thérapeutique, éducatif et pédagogique (ITEP des collines) déjà installé en zone agricole ;
- un STECAL Ae, à vocation d'activité économique, qui correspond à un ancien corps de ferme, désormais habitation et siège d'une entreprise privée de travaux d'assainissement.

Le règlement du STECAL Aeq prévoit, afin de permettre à cette activité d'évoluer, d'autoriser l'extension limitée des constructions à vocation d'établissement d'enseignement, santé et sociale dans la limite de 120 m² de surface de plancher et la construction d'annexes limitées à 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble du secteur. Toutefois, aucune distance d'implantation des annexes par rapport au bâtiment principal n'est fixée. Il convient de fixer une distance d'implantation maximale de 20 mètres de la construction principale, et ce afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Sur le STECAL Ae, afin de permettre la diversification de l'activité existante, le règlement permet la construction nouvelle à vocation d'entrepôt, d'une emprise au sol totale limitée à 200 m² sur l'ensemble du secteur et d'une hauteur limitée à 6 mètres. Toutefois, au vu de l'activité existante sur le site (actuellement une habitation et du matériel entreposé sur les espaces extérieurs), ce projet s'apparente à la création d'une nouvelle activité avec la construction d'un bâtiment d'une surface importante. La création d'une activité nouvelle en zone A ou N n'est pas souhaitable. Elle devrait, au contraire, trouver sa place au sein des zones d'activités existantes. Ce STECAL jouxte par ailleurs un secteur Ap inconstructible qui a été délimité afin de préserver un point de vue majeur sur la commune. Ainsi, ce STECAL, au contact d'un secteur sensible, ne paraît pas compatible avec le maintien du caractère agricole du secteur.

→ Le règlement du STECAL Aeq devra être complété et le STECAL Ae devra être supprimé, conformément à l'avis de la CDPENAF.

Sur le contenu du rapport de présentation

Quelques compléments et corrections méritent d'être apportés au rapport de présentation.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a complété les principes généraux énumérés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Aussi, il conviendra de compléter cet article cité page 8 du rapport par les objectifs de « lutte contre l'étalement urbain » et de « promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vi-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».

Au chapitre traitant des documents supra-communaux, les dates suivantes devront être modifiées :

- le PCAET de Valence Romans Agglo a été adopté par le conseil communautaire le 4 avril 2019 (période 2017-2025) ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Rhône-Alpes a été approuvé le 16 juillet 2014.

Il devra être ajouté, au paragraphe synthèse des enjeux en termes de développement urbain (page 37), que le dimensionnement du projet de PLU sera compatible non seulement avec le SCOT mais également avec le PLH.

La lutte contre la prolifération de l'ambrosie a été rappelée en page 163 du rapport de présentation. Suite à l'abrogation de l'arrêté préfectoral du 20 juillet 2011, le rapport de présentation devra être actualisé avec les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 26-2019-07-05-003 du 5 juillet 2019 relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'ambrosie dans le département de la Drôme.

Onze emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme figurent au plan de zonage. Leur justification est apportée au rapport de présentation (page 205), hormis pour les emplacements réservés n° 5 et 10, respectivement pour l'aménagement d'un espace vert public et l'aménagement du point de vue de Tournu. Le rapport devra être complété dans ce sens.

Sur les orientations d'aménagement et de programmation

En page 6 du document figurent les conditions d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'OAP. Contrairement à ce qui est indiqué, ces dispositions ne correspondent pas à un échéancier prévisionnel.

Les principes paysagers (boisements à préserver, lisière arborée et arbustive à créer, talus végétalisé à préserver...) énoncés dans les différentes OAP devraient trouver une traduction sur les documents graphiques et écrits afin d'être prescriptifs.

Sur l'OAP « Coeur de Village », l'emprise de l'espace vert public a été déduite du calcul de la densité pour une surface minimale de 0,2 ha. L'emplacement réservé en vue de cet aménagement, tel qu'il figure dans l'annexe 4-C, représente pourtant une superficie de 1218 m². De plus, le calcul de la densité brute doit s'effectuer en comptabilisant les jardins et les espaces publics associés à l'habitat, avec toutefois la possibilité d'écarter l'emprise d'un espace de sociabilité à hauteur de 50 %. Il conviendra d'apporter des précisions sur ces points.

Concernant l'OAP « thématique densité », et comme indiqué précédemment, celle-ci mérite d'être complétée sur les typologies et formes urbaines pour être en mesure d'atteindre l'objectif de densité fixé.

En outre, les dispositions de cette OAP ne pourront être appliquées qu'à condition de trouver une traduction dans le règlement écrit. Ainsi, le règlement de la zone UB devra être complété en précisant que sur les secteurs identifiés par la trame OAP au document graphique, l'urbanisation ne pourra se réaliser qu'à condition de respecter les dispositions de l'OAP correspondante.

Sur les dispositions du règlement écrit

Titre I – Dispositions générales

Comme indiqué précédemment, la proposition de règlement écrit relative au risque inondation devra être intégrée. Il pourra également être précisé au paragraphe risque retrait-gonflement des sols argileux que la prise en compte de ce risque n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre de règles constructives détaillées sur le site www.georisques.fr et que leur application relève de la responsabilité des maîtres d'oeuvre et maîtres d'ouvrage.

Concernant les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, à l'article L12 des dispositions générales, il paraît utile de préciser que lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

A l'article I.9 – article R151-21 du code de l'urbanisme qui traite des règles qui s'appliquent à l'ensemble d'une opération, la phrase « à discuter avec la commune » devra être supprimée.

Partie lexique

La définition d'une exploitation agricole présentée dans le règlement est la suivante : « *entité économique et technique d'une superficie pondérée au moins égale à la superficie minimale d'assujettissement, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural* ». Il convient de ne pas faire usage de cette référence dans un PLU dès lors qu'il n'existe pas de consensus dans la profession sur la définition de l'exploitation agricole, et qu'elle n'a pas vocation à être utilisée en urbanisme.

Concernant les dispositions du règlement des zones A et N relatives à la gestion des habitations existantes, il conviendra de préciser, en en-tête, que ces constructions sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La notion de « tènement », employée dans le règlement des deux STECAL et dans le règlement des zones A et N, n'est pas explicite et mérite une définition dans le lexique du règlement.

Zone Urbaine

L'espace de jardin au sein du hameau des Fayolles, identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, fait l'objet de prescriptions afin d'assurer sa préservation. Ainsi, l'article 2.3.3 prévoit le maintien de cet espace en pleine terre et végétalisé avec la possibilité d'autoriser les abris de jardin. Il conviendra toutefois de limiter l'emprise et la surface totale de ces constructions afin de garantir la préservation de ce secteur, c'est-à-dire dans la limite d'une surface totale de 10 m².

Zone A

Les conditions fixées pour les extensions des habitations existantes et leurs annexes devraient également s'appliquer aux habitations nécessaires à l'exploitation agricole.

Au paragraphe des constructions autorisées sous conditions, il conviendra de supprimer l'activité forestière qui ne peut être autorisée en zone agricole.

La phrase « *Hormis en zone Aco, les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics...* » devra être rectifiée conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme par « *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs...* ». Il devra également être ajouté « *Hormis en zone Ap...* ».

Le secteur Ap, qui correspond à la zone agricole protégée pour raison paysagère, a été mis en place pour préserver les points de vue majeurs de la commune. Le règlement autorise toutefois les extensions et annexes des habitations existantes. Le rapport de présentation devra apporter la justification sur le fait que de telles dispositions ne portent pas atteinte à l'objectif fixé.

Zone N

Un secteur Na a été délimité au niveau de Tournu pour permettre la concrétisation d'un projet d'élevage extensif sous couvert arboré. Il convient, dans le rapport de présentation, d'explicitier le projet attendu sur ce secteur et de le justifier.

De plus, le règlement autorise les extensions et annexes des habitations existantes bien qu'aucune habitation n'existe sur ce secteur. Ces dispositions doivent donc être retirées sur ce secteur.

Dans l'ensemble des zones

Les zones UB, UC, AUb, A et N font l'objet d'un paragraphe spécifique concernant les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, avec une obligation d'espace vert de pleine terre (20 à 30 % selon la superficie du terrain ou le type de zone). Le maintien d'un espace de pleine terre végétalisé dans des proportions importantes ne doit pas aller à l'encontre du principe de densification des zones urbaines. La volonté de qualité paysagère dans laquelle s'inscrit cette disposition ne constitue pas une justification suffisante. En effet, cette règle ne peut être prescrite de manière systématique sans analyse pertinente. On peut également s'interroger sur l'utilité de cette prescription au sein des zones agricoles et naturelles alors que ce « coefficient écologique », introduit par la loi ALUR, a été créé pour permettre la sauvegarde d'espaces naturels en ville et concerne essentiellement les zones urbaines denses où les pressions peuvent être fortes sur les milieux naturels.

Afin de garantir la préservation des zones humides, la rédaction suivante est proposée dans l'ensemble des zones concernées par la trame bleue : « Toute zone humide protégée et identifiée par une trame au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement ou affouillement susceptible de détruire les milieux présents. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaires à sa valorisation, sont admis ».

Sur le règlement graphique

Le PLU identifie au document graphique, dans le bourg et ses abords et à Tournu, trois éléments de petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19. Il est demandé d'identifier au rapport de présentation ces éléments et d'associer des prescriptions dans le règlement écrit des zones concernées.

PLU de GEYSSANS

Intégration du risque inondation – Proposition de règlement

1 Modalités de détermination des règles applicables dans la zone inondable

La commune de Geyssans est impactée par le risque d'inondation par débordement des cours d'eau de la Savasse et de la Druivette ainsi que du ravin de Desviages.

La connaissance des zones inondables de ces cours d'eau provient des relevés de la MISE et intégré à l'atlas des zones inondables (crues constatées) de 1995, suite aux événements pluvieux du 6 juin 1994.

Cette source de connaissance permet uniquement de définir l'emprise des zones inondables sans réelle qualification de l'aléa.

Il est à noter que la quasi-totalité de la surface de l'emprise des zones inondables se trouve en zone agricole ou naturelle, exception faite de quelques bâtiments au nord du hameau de « Fayolle ».

Donc, au regard des faibles surfaces concernées et l'absence d'enjeux, il est proposé une unique zone rouge inconstructible qui sera soumise à un règlement unique

2 Représentation graphique

Les différents secteurs inondables figurant sur la cartographie du risque fournie en annexe doivent être reportés sur le zonage réglementaire du PLU, sous forme de trame ou d'aplats de couleur, et leurs intitulés doivent figurer en légende.

3 Intégration des règles spécifiques des zones inondables dans le règlement

Les règles s'appliquant à la zone inondable doivent être présentées dans un article spécifique du PLU, qui devra reprendre les dispositions présentées ci-dessous.

Dans chaque secteur concerné, le règlement doit spécifier l'existence d'un sous-ensemble concerné par une zone inondable et renvoyer à l'article spécifique.

Il va de soi que les propositions faites ici doivent être mises en cohérence avec le règlement d'urbanisme de chaque zone. Il convient de veiller à ne pas autoriser au titre des risques des projets interdits par ailleurs. Par exemple, si la zone PLU interdit les carrières, elles ne devront pas être mentionnées dans la liste des constructions autorisées au titre des risques.

RÈGLEMENTS À INSÉRER AU PLU AU TITRE DU RISQUE INONDATION

Dispositions applicables à la zone inondable

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation sont strictement interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes.

Règles applicables dans les zones inondables

Dans tous les champs d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Établissement Recevant du Public) quelle que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,

- professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quelle que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
 - La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
 - Les piscines. Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc...) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local technique n'excédant pas 6 m².
 - La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
 - Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
 - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
 - Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en terme de risques.
 - Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
 - Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
 - Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
 - La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
 - Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5^{ème} catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer, hormis pour les bâtiments à usage agricole destinés au stockage, la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Stocker les produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence.
- Arrimer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

Dans les zones inondables la cote de référence est fixée à 0,70 m / TN.

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m².
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

Valence, le 30 AOUT 2019

La délégation départementale de la Drôme

Affaire suivie par :
Virginie GAUTIER
Direction de la Santé Publique
Service Santé Environnement
virginie.gautier@ars.sante.fr
04 26 20 91 63

DDT de la Drôme
4, place Laennec
BP 1013
26015 VALENCE cedex

Réf : 2019- 548

Objet : Avis relatif au projet arrêté en date du 10 juillet 2019 du PLU de la commune de Geyssans.

PJ :

Le projet de PLU présenté a pour objectif démographique une croissance d'environ 1,1 % par an, soit une augmentation de 139 habitants sur 12 ans. Cet objectif implique un besoin de 48 logements supplémentaires. L'urbanisation est prévue dans l'enveloppe urbaine du village et du quartier des Fayolles ou en continuité de celle-ci.

Protection des ressources et sécurisation de l'alimentation publique en eau potable :

La commune de Geyssans n'est pas concernée par la présence de captages publics d'alimentation en eau potable. La commune est alimentée par le captage « Cabaret Neuf » appartenant au SIE de l'Herbasse.

☞ Le rapport de présentation ne précise pas l'adéquation du projet démographique communal avec la ressource en eau potable.

Nuisances sonores :

La commune de Geyssans n'est pas concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2014324-0013 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Le projet de PLU prévoit pas de faciliter le développement de commerces et d'activité en mixité avec l'habitat.

☞ Les commerces et activités accueillis au centre du village ne devront pas générer de nuisances et être compatible avec l'habitat.

Qualité de l'air

L'augmentation de la population aura un impact sur la qualité de l'air (augmentation du nombre de véhicule et des émissions liées au chauffage). Cependant, le développement de l'urbanisation au niveau des dents creuses ou dans la continuité de l'enveloppe urbaine du village ainsi que l'accueil de commerces dans le centre du village inciteront à limiter les déplacements motorisés vers les équipements publics. De plus, la commune prévoit également de développer son maillage de cheminements doux.

Lutte contre la prolifération de l'Ambroisie :

La problématique a été rappelée en page 163 du rapport de présentation.

☞ L'arrêté préfectoral du 20 juillet 2011 a été abrogé. Le rapport de présentation est à actualiser avec les dispositions de l'arrêté préfectoral n°26-2019-07-05-003 du 5 juillet 2019 relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'Ambroisie dans le département de la Drôme.

En conséquence, je vous informe qu'en ce qui me concerne, j'émetts un avis favorable à ce projet sous réserve de la prise en compte des remarques formulées ci-dessus.

Pour le Directeur général et par délégation,
La Directrice départementale de la Drôme,
par délégation
Brigitte VITRY
responsable du pôle prévention et
gestion des risques

Copie à : Mairie de Geyssans – 280, rue des Tilleuls (26750)



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA DRÔME

REÇU LE

30 AOUT 2019

MAIRIE DE GEYSSANS

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Auvergne - Rhône-Alpes

Valence, le 29/08/2019

Unité inter-départementale
Drôme-Ardèche

Cellule 1 - Contrôles techniques et urbanisme

Affaire suivie par :
Christophe BOUILLLOUX
Chef de cellule

Tél. : 04 75 82 76 20

Courriel : christophe.bouilloux@developpement-durable.gouv.fr

Laurence DEYGAS

Tél. : 04 75 82 46 46

Courriel : laurence.deygass@developpement-durable.gouv.fr

20190821-LET-DAUR0348AvisPluArreteGeyssans-vs01.odt

Le chef de l'unité inter-départementale

à

Direction Départementale des Territoires de la Drôme

Service aménagement du territoire et risques

Pôle aménagement

4 place Laënnec – BP 1013

26015 VALENCE Cedex

OBJET : consultation sur le projet de PLU arrêté de la commune de Geyssans

REFER : votre courriel du 08/08/2019

Par courriel cité en référence, monsieur le Maire de la commune de Geyssans m'interroge sur le projet de PLU de sa commune, arrêté par délibération en date du 10/07/2019.

J'ai l'honneur de vous informer que ce projet n'appelle aucune observation de ma part pour ce qui relève du domaine de compétences de l'unité inter-départementale (installations classées, canalisations, ...).

Pour la directrice de la DREAL, et par délégation,
Le chef de l'unité inter-départementale
Drôme-Ardèche, par intérim

Boris VALIAT

Copies :

- M. le Maire de Geyssans (Mairie – 280 rue des tilleuls – 26750 GEYSSANS)
- DREAL MAP – PRICAE – SCIDDAE (par mél)

PRÉFET DE LA DRÔME

Valence, le

07 OCT. 2019

Service aménagement du territoire et risques
Secrétariat de la CDPENAF

Affaire suivie par : Dominique Gutiez
Tél. : 04.81.66 81 05
Fax : 04 81 66 80 80
courriel : ddt-cdpenaf26@drome.gouv.fr
dominique.gutiez@drome.gouv.fr

Courrier RAR

Monsieur le Maire,

Comme spécifié dans mon courrier du 30 août 2019 le dossier de révision du document d'urbanisme de votre collectivité, transmis le 22 juillet 2019 au secrétariat de la CDPENAF a été examiné en commission le 19 septembre 2019

Aussi je vous transmets l'avis de la commission.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par subdélégation,
Le chef du service aménagement des
territoires et risques

L'Adjoint au chef SATR


Stéphane ROURE

Jacques BOURQUIN

Monsieur Claude BOURNE, Maire
Mairie de GEYSSANS
280 rue des tilleuls
26750 GEYSSANS

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE GEYSSANS

Avis de la Commission Départementale de Préservation
des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
du 19 septembre 2019

1 – Au titre des STECAL

- Vu l'article L112.1.1 du CRPM ;
- Vu l'article L151-13 du code de l'urbanisme ;
- Vu le dossier de PLU arrêté de la commune de GEYSSANS transmis à la CDPENAF ;
- Considérant que les secteurs Aeq prend en considération une activité existante pour en permettre l'évolution ;
- Considérant que le STECAL se limite Aeq au périmètre bâti du secteur sans inclure les zones cultivées du secteur ;
- Considérant par contre que l'occupation du secteur Ae est aujourd'hui uniquement à usage d'habitation et que l'implantation d'un siège social du point de vue administratif ne saurait déterminer la vocation de la zone ;
- Considérant dès lors que l'autorisation du développement de l'activité sur ce site contribuerait de fait à créer une zone artisanale et à miter l'espace agricole, qui plus est à proximité d'un espace agricole protégé ;
- Considérant de plus que le secteur Ae jouxte un secteur Ap, très sensible du point de vue paysager et considérant que le règlement associé ne prend pas suffisamment en compte cet aspect ;

La CDPENAF a émis :

- un **avis favorable au STECAL Aeq sous réserve** de fixer, pour les annexes, une distance d'implantation maximale de 20 mètres de la construction principale.
- un **avis défavorable au STECAL Ae**

2 - Au titre du règlement relatif aux extensions et annexes des zones A et N

- Vu l'article L112.1.1 du CRPM ;
- Vu l'article L151-12 du code de l'urbanisme ;
- Vu le règlement cadre validé par la CDPENAF le 12 novembre 2015 et modifié le 31 janvier 2019 ;
- Vu le dossier de PLU arrêté de la commune de GEYSSANS transmis à la CDPENAF ;
- Considérant que les dispositions de gestion des habitations existantes et annexes en zones agricole et naturelle correspondent au règlement cadre validé par la CDPENAF ;
- Considérant toutefois que le règlement ne reprend pas certaines dispositions du L151-12 ;
- Considérant que le règlement transmis comprend deux éléments de nature à ne pas protéger suffisamment l'espace naturel et agricole ;
- Considérant que la notion de tènement (*les piscines sont autorisées dans la limite d'une par tènement*) n'est pas explicite et une définition mérite d'être donnée.

La CDPENAF émet **un avis favorable sous réserve**

- que le règlement précise, en en-tête, que « les activités ou constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

- que le règlement précise concernant les caractéristiques architecturales, que « la volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal ».
- que le règlement précise la notion de tènement (*les piscines sont autorisées dans la limite d'une par tènement*).

Pour le Préfet et par subdélégation,
Le chef du service aménagement des
territoires et risques

L'Adjoint au chef SAIR

Jacques BOURQUIN Stéphane ROURE

REÇU LE

03 OCT. 2019

MAIRIE DE GEYSSANS

Monsieur le Maire

Mairie

280, Rue des Tilleuls

26750 GEYSSANS

Rovaltain, le 1^{er} octobre 2019

Nos réf : LB/OB – JF – 61

Objet : Avis sur le projet d'élaboration du PLU de Geyssans

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis à notre syndicat le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Geyssans pour recueillir son avis et nous vous en remercions.

Au vu des orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain et après l'analyse de la commission réunie le 12 septembre dernier, notre bureau syndical a examiné le 20 septembre dernier ce projet de PLU ayant fait l'objet d'une présentation en séance par Monsieur le Maire.

Notre bureau syndical a noté la qualité du travail et de la présentation qui lui en a été faite. Après en avoir délibéré, il a émis un avis favorable sur ce projet de PLU comme indiqué dans la délibération ci-jointe.

Par ailleurs, nous vous suggérons de prendre en considération les observations suivantes :

- Les éléments de justification apportés en séance concernant les capacités d'alimentation en eau potable trouveront toute leur place dans le rapport de présentation du PLU ;
- Afin de garantir la création de logements sociaux, la rédaction des OAP, en particulier celle du cœur de village, gagnerait à être renforcée dans ce sens.

Restant à votre disposition pour toute précision, je vous serai reconnaissant de bien vouloir faire parvenir au syndicat mixte le dossier du PLU approuvé (en format numérique).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Lionel BRARD



Président

PJ : Délibération du bureau syndical du 20 septembre 2019

DECISION du BUREAU SYNDICAL du SCoT ROVALTAIN Drôme-Ardèche

Le **20 septembre 2019** à 8H30 se sont réunis à Alixan les membres du bureau

Etaient présent(e)s : Xavier ANGELI, Jean-Louis BONNET, Lionel BRARD, Christian GAUTHIER, Jacques PRADELLE, Patrick PRELON, Bénédicte ROSSI, Jean-Paul VALETTE, Jean-Louis VASSY.

Etaient excusé(e)s : Michel BRET, Michel BRUNET, Jacques DUBAY, Philippe LABADENS, Fabrice LARUE, Marlène MOURIER, Gérard REVOL, Franck SOULIGNAC.

Date de convocation : 11 septembre 2019 - Nombre de délégués en exercice : 17 - Nombre de délégués présents : 9 - Nombre de pouvoirs : 0

Objet : Avis du Syndicat mixte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Geyssans.

Vu la délibération n°16-16 du comité syndical approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale,

Vu la délibération n°17-37 du comité syndical déléguant au Bureau ou, le cas échéant au Président, l'émission des avis sur les documents d'urbanisme,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Geyssans transmis par la commune au Syndicat le 22 juillet 2019,

Vu les remarques de la commission sur les documents d'urbanisme réunie le 12 septembre 2019,

Considérant l'analyse technique des services du syndicat mixte au regard des dispositions du DOO,

Considérant que la commune a traduit de manière satisfaisante les orientations et objectifs du SCoT dans son projet de PLU,

LE BUREAU SYNDICAL,

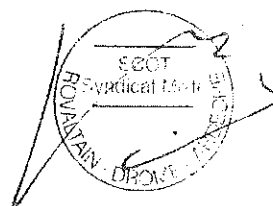
après délibération et à l'unanimité des membres présents et représentés soit 9 voix pour,

DÉCIDE :

- **de donner un avis favorable sur le projet de PLU de Geyssans.**

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Lionel BRARD



Président



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

REÇU LE
2-1 OCT. 2019
MAIRIE DE GEYSSANS

Le Délégué territorial

V/Réf : courrier du 15/07/19

N/Réf : GV / LB / 2019 – 0398

Dossier suivi par : Gilles VAUDELIN / Line BROUSSARD

Tél. : 04.75.41.06.37

Mail : g.vaudelin@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
280 Rue des Tilleuls
26750 GEYSSANS

Valence, le 18 octobre 2019

Objet : Avis INAO pour PLU - commune de Geyssans (26)

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 22 juillet 2019, vous nous avez fait parvenir pour avis, le projet de PLU sur la commune de Geyssans (26).

La commune de Geyssans est située dans l'aire géographique des AOP « Noix de Grenoble » et « Picodon ».

Elle appartient également aux aires de production des IGP « Saint-Marcellin », « Raviole du Dauphiné », « Volailles de la Drôme », « Pintadeau de la Drôme » et des IGP viticoles (ex Vin de Pays) « Collines Rhodaniennes », « Comtés Rhodaniens », « Drôme » et « Méditerranée ».

La filière nucicole représente à ce jour sur la commune :

- 20 opérateurs (tous n'ayant pas leur siège d'exploitation sur la commune),
- Plus de 41 hectares de surfaces plantées,
- 3954 noyers.

On recense également 1 producteur de lait pour le St Marcellin.

A noter également un projet d'IGP « Truffes de la Drôme des collines » dont Geyssans fait partie.

L'étude attentive du dossier mène l'INAO à faire les observations suivantes :

- le rapport de présentation :
 - o fait état d'une commune rurale où la surface agricole déclarée à la PAC représente la moitié du territoire,
 - o souligne que les terres agricoles sont essentiellement des prairies de pâture,
 - o met en avant l'importance de la nuciculture et l'enjeu de sa préservation.
- le PADD inscrit dans ses objectifs notamment la volonté de :
 - o pérenniser les activités agricoles,
 - o préserver tout espace agricole (ceux à forte valeur agronomique, les noyeraies...),
 - o limiter l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole.
- A l'exception des extensions prévues à l'ouest du village sur la parcelle ZH 56 en continuité avec la zone agricole et dans le secteur 'Les Fayolles' sur la parcelle ZD 436, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent les objectifs du PADD. L'urbanisation est prévue dans le tissu urbain actuel (mobilisation des dents creuses, densification), et l'essentiel du zonage est agricole (54%) et naturel (42%). L'ensemble des noyeraies est préservé de toute urbanisation.

Je vous informe que l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci a peu d'incidence sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
Le Délégué territorial, Emmanuel ESTOUR



Copie pour info à :

DDT – service aménagement du territoire et risques - pôle planification- 4 place Laennec-BP 1013- 26015 VALENCE cedex

INAO - Délégation Territoriale Sud-Est - SITE DE VALENCE - 17, RUE JOSEPH-MARIE JACQUARD - Z.I. DES AUREATS - 26000 VALENCE

TEL: 04 75 41 06 37 / - www.inao.gouv.fr

Bourg-lès-Valence, le 7 octobre 2019

**Pôle développement
des Territoires**

Réf.
SS

Dossier suivi par :
Simon SALVADOR
Tél. : 04.27.24.01.59
GSM : 06.20.88.81.07

Objet : Projet de révision du PLU de GEYSSANS
Avis de la Chambre d'agriculture

Monsieur le Maire

Siège social
95 avenue Georges Brassens
CS 30418
26504 BOURG-LÈS-VALENCE Cedex
Tél. : 04 75 82 40 00
Fax : 04 75 42 85 76
accueil@drome.chambagri.fr

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, et suivant le courrier en date du 15 juillet 2019 portant notification du projet de PLU de la commune de GEYSSANS, j'ai l'honneur de vous transmettre par la présente l'avis de la Chambre d'agriculture.

SUR LE DIAGNOSTIC AGRICOLE

Avant tout examen plus approfondi du projet de PLU, notre compagnie consulaire accorde une attention particulière à la qualité du diagnostic composant le rapport de présentation.

Le document disponible aux pages 39 à 46 du rapport de présentation propose à ce titre des informations intéressantes en termes de localisation du bâti agricole, ainsi que de repérage des espaces à enjeux (surfaces en AOC, irrigation...).

Des compléments auraient toutefois pu être apportés en ce qui concerne les bâtiments d'élevage repéré p.42, notamment au travers d'indications sur la nature du cheptel présent, ainsi que le régime juridique dont ils relèvent (RSD ou ICPE, lequel conditionne directement la distance de réciprocité opposable aux tiers).

Une carte de synthèse détaillant les différents niveaux d'enjeux agricoles nous paraît également nécessaire. Cette dernière, élaborée par croisement de plusieurs données (valeur agronomique, irrigation, proximité d'un siège d'exploitation...), proposerait une typologie « faible/moyen/fort » permettant de cerner avec plus de précision l'impact agricole des choix d'urbanisation effectués par la collectivité.

Enfin, il semble que le repérage des sièges d'exploitation réalisé p.42 ne soit plus tout à fait à jour, et mérite une réactualisation.

SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES

➤ Les zones d'habitats

En vue d'assurer la réalisation de 48 logements au cours des 12 prochaines années (p.6 PADD), le choix a été fait de mobiliser en priorité les gisements disponibles à l'intérieur du tissu urbain. C'est ainsi que 10 logements devraient être réalisés par comblement de petites dents creuses (p.179 du rapport de présentation), 4 par le biais de divisions parcellaires (p.179), & 30 autres au moyens d'opérations d'ensemble sur les grands



tènements de l'enveloppe urbaine (voir les OAP définies sur les secteurs *Cœur de village*, p.10 ; *Village sud*, p.15 ; *Haut de Village*, p.18 ; ainsi que les tènements « A » & « B » de l'OAP multisectorielle pp.22-23).

Ce choix d'urbanisation s'accompagne néanmoins de deux extensions de l'enveloppe urbaine : l'une à l'ouest du village, l'autre au hameau des *Fayolles* (voir les secteurs « C » & « D » de l'OAP multisectorielle pp.22-23). Or, toutes deux nous paraissent de nature à compromettre les intérêts agricoles.

D'une part, l'urbanisation du secteur « C » situé à l'ouest du village viendrait entamer une vaste parcelle à bon potentiel agricole. A cette première difficulté s'ajoute également un risque de conflit d'usage avec la noyeraie située en contiguïté sud (notamment en période de traitement phytosanitaire), ainsi que du siège d'exploitation situé plus à l'ouest (lequel doit pouvoir se pérenniser sans souffrir des contraintes liées aux voisinages des zones habitées). Aussi, nous n'avons d'autre choix que de demander le classement en zone A de l'ensemble de la parcelle ZH56.

D'autre part, l'urbanisation de la parcelle ZD 436 au hameau des *Fayolles* vient franchir une limite franche d'urbanisation, et constitue une nouvelle accroche à l'urbanisation sur un secteur où l'agriculture a déjà fortement reculée. Pour cette raison, nous devons, là encore, demander le classement en zone A de cette parcelle.

Enfin, à titre plus général, la suppression de ces secteurs remédierait à la légère surproduction de logements constatée entre l'objectif fixé au PADD (48 logements), et le potentiel global offert par ce PLU (52 logements ; chiffre obtenu par addition du potentiel en dents creuses, changements de destination, divisions parcellaires, et opérations d'ensemble).

Ce point constitue ici une réserve conditionnant l'avis favorable de la Chambre d'agriculture sur le volet habitat du PLU.

➤ **Les surfaces dédiées à l'activité économique**

Le projet communal prévoit la délimitation d'un STECAL Ae qu. *Mont Peroux* sur le site du siège social d'une entreprise d'assainissement souhaitant diversifier son activité dans la location de toilettes de chantiers. Ce projet nécessite la réalisation sur site d'un espace de stockage ainsi que la construction d'un petit entrepôt pour stocker le matériel (voir p.202 du rapport de présentation).

Bien que la délimitation du STECAL n'inclue aucun espace cultivé, nous sommes défavorable à ce projet. En effet, la Chambre d'agriculture ne saurait admettre la délimitation de STECAL à vocation économique que s'il s'agit de régulariser une activité d'ores et déjà ancrée dans l'espace agricole. A l'inverse, toute initiative visant à permettre l'implantation d'une nouvelle activité contribue au mitage de l'espace agricole en créant de nouveaux points d'accroche à l'urbanisation (lesquels nécessitent bien souvent de nouvelles extensions au fil du temps). Or, d'après nos informations, ce site ne sert actuellement que de lieu d'habitation ainsi que d'entreposage à l'air libre de matériel. Il n'y a donc pas à proprement parler de locaux d'activité existants ni d'aménagements pérennes justifiant la délimitation d'un STECAL.

➤ **Les surfaces dédiées aux équipements publics**

Deux secteurs sont ici dédiés à l'accueil d'équipements publics.

S'agissant du STECAL Ae qu délimité sur les emprises existantes de l'*ITEP des Collines*, ce dernier ne génère aucune contrainte pour l'activité agricole et emporte l'avis favorable de la Chambre d'agriculture.

L'emplacement réservé n°3 en extension sud-est du bourg vise quant à lui à permettre « *l'extension de l'espace public et la création d'équipements publics à l'arrière de la salle polyvalente* » (voir p.205 du rapport de présentation), avec plusieurs scénarios à l'étude (création d'un nouveau garage communal, extension de la salle des fêtes avec création d'un préau, création d'une cantine et éventuellement de salles de classes...). Le site retenu s'inscrit en continuité d'équipements publics existant et présente, de ce fait, une certaine cohérence d'implantation. De même, le découpage proposé, bien que consommateur d'espace cultivé, s'inscrit en alignement des constructions existantes, sans compromettre l'exploitation agricole du reliquat de la parcelle ZH 328. Dans ces conditions, nous émettons un avis favorable à sa délimitation.

SUR LE TRAITEMENT RESERVE A L'ACTIVITE AGRICOLE

➤ Les possibilités de développement des sièges d'exploitation

La répartition opérée par le PLU entre les différentes zones pourrait être améliorée sur deux aspects en vue de conforter les possibilités de développement des sièges d'exploitation agricole.

En premier lieu, les conditions d'implantation des constructions à l'intérieur du secteur Na doivent être revues afin de ne pas bloquer le projet d'élevage extensif ayant présidé à sa délimitation. Plus précisément, la hauteur maximale autorisée pour les constructions doit être portée à 8m (voir p.57 du règlement ; § 2.1.1).

D'autre part, la condition relative au maintien « du couvert forestier » aux abords des constructions peut s'avérer difficile d'application et potentiellement incompatible avec les contraintes techniques des installations d'élevage (voir. p.61 du règlement ; § 2.3.2) Aussi, nous vous demandons de bien vouloir assortir cette condition d'une dérogation précisant « *et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié* ». En revanche, le périmètre proposé nous satisfait pleinement, et semble offrir suffisamment de disponibilité à l'exploitant pour l'implantation de ses installations.

En second lieu, il résulte de nos informations qu'une installation d'une jeune agricultrice en élevage caprin avec transformation fermière pourrait avoir lieu qu. Saint-Ange. Bien qu'aucun projet définitif ne soit connu à ce jour, il serait regrettable que le zonage Ap figurant sur ce secteur viennent compromettre cette possibilité, et ce d'autant plus que le basculement en zone A ne pourrait se faire qu'au moyen d'une révision du PLU. Aussi nous vous demandons à titre préventif de bien vouloir reclasser en zone A non indicé la zone Ap délimitée au droit du hameau de Saint-Ange.

➤ Les contraintes pour l'activité agricole

Le PLU propose une trame « *continuité piétonne à préserver au titre de l'article L.151-38* » de nature à gêner l'exercice de l'activité agricole.

S'il est parfaitement compréhensible de vouloir mobiliser cet outil sur des chemins en propriété publique (qu'ils soient classés ou non dans le domaine public), la délimitation d'une telle trame sur des parcelles en propriété privé aboutirait en revanche à priver les propriétaires (et par voie de conséquence les exploitants agricoles) de leur droit fondamental de se clore. En effet, la réglementation associée à cette trame interdit « *de compromettre* » les continuités piétonnes sauf à « *recréer en remplacement une nouvelle liaison de caractéristiques équivalentes* » (voir p.52 du règlement). Or, une telle charge ne saurait peser sur un particulier, qui risque bien d'être dans l'impossibilité concrète de recréer de telles liaisons. Aussi, nous vous demandons de bien vouloir retirer cette trame des parcelles en propriété privé située en zone agricole, et en particulier sur la parcelle ZE 8 située qu. Le Château-Est).

De même, et de façon plus indicative, il nous paraît préférable de ne pas faire courir cette trame le long de la zone Na, dont la vocation est d'accueillir à terme un élevage extensif. En vue de prévenir tout conflit d'usage, nous vous prions par conséquent de décaler le pointillé sur la limite sud de la parcelle A155.

- Autres remarques de détail ou à caractère technique -

Rapport de présentation :

- p.23 : Le taux de croissance depuis 1999 n'est pas de 4,1%/an mais de 2,9%/an.
- p.108 : Il est prévu de mobiliser "4 ha de surfaces constructibles" pour parvenir à l'objectif de logements prévus par la commune, ce qui n'est pas conforme aux objectifs de densité prévus par le SCOT ; ce point est d'ailleurs contredit à la page 178 du rapport de présentation, qui parle de mobiliser 3ha seulement.

Règlement de la zone agricole :

- p.43 / § 1.1.2 : En vue de prévenir les risques de conflits d'usage, les équipements d'intérêt collectifs autorisés en zone A doivent exclure ceux destinés à l'accueil de personnes.
- p.44 / § 1.1.2 : La possibilité de réaliser des annexes sur les habitations existantes doit être conditionnée à la réserve de « ne pas compromettre l'activité agricole ».
- p.46 / § 2.1.1 : Les règles de hauteur doivent prévoir une dérogation exceptionnelle pour les infrastructures à caractère technique.
- p.46 / § 2.2.2 / Toitures : La pente minimale gagnerait à être ramenée à 20%.
- p.49 / § 2.2.2 / Clôtures et portail : La réglementation des clôtures doit préciser qu'elle ne s'applique pas pour celles nécessaires à l'exploitation agricole.
- p.50 / § 2.3.1 : Il est proposé un coefficient de surface non-imperméabilisé peu adapté aux spécificités de la zone A.
- p.51 / § 2.3.2 : La réglementation des plantations doit préciser qu'elle ne s'applique pas pour les plantations nécessaires à l'exploitation agricole.
- p.52 / § 3.2.1 : Il doit être prévue une dérogation à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve de disposer d'une installation conforme à la réglementation en vigueur.
- p.52 / § 3.2.1 : L'obligation de raccorder toute construction au réseau électrique n'est pas adapté à certaines constructions agricoles, et doit être supprimée.

*
* * *

Au terme de cette analyse, considérant que, dans son ensemble, le projet de PLU n'apporte pas de contrainte excessive sur l'activité agricole, la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable, sous réserve de supprimer les petits secteurs d'extension prévus à l'ouest du village ainsi qu'au hameau des Fayolles.**

En vous priant de croire, Monsieur le Maire, à ma sincère considération.



Le Président,


Jean-Pierre ROYANNEZ



LE DÉPARTEMENT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
REÇU LE

25 OCT. 2019

MAIRIE DE GEYSSANS

Direction Des Politiques Territoriales
Service Habitat-Territoires
Contact Fabrice POISSON
Tel : 04 75 79 82 65
Courriel fpoisson@ladrome.fr
Réf : D1906808

Monsieur Claude BOURNE
Maire
MAIRIE DE GEYSSANS
280 rue des Tilleuls
26750 GEYSSANS

À Valence, le

25 OCT 2019

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L 153.16 et 153.17 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GEYSSANS.

Après étude des documents, je vous fais part des observations suivantes

AU TITRE DES DÉPLACEMENTS

Rapport de Présentation (RP)

Le document évoque dans son chapitre IV.2. « L'organisation du réseau routier sur la commune », des trafics routiers sur les routes départementales RD 52 et RD 517, résultats de comptages réalisés en 2016, qui ne sont plus d'actualité. Pour information, les comptages actualisés en 2019 font état d'un trafic de 2 551 véhicules/jour en moyenne pour la RD 52 et de 195 véhicules/jour pour la RD 517.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Aucune observation.

Orientations d'Aménagement (OA)

OAP Secteur « Cœur de village »

Cette OAP prévoit la création d'une voirie routière de desserte se raccordant sur la RD 517 en limite sud du cimetière.

Or, le raccordement sur la RD 517 se situerait à moins de 20 mètres d'un carrefour déjà existant sur la route départementale, ce qui n'est pas une disposition favorable pour la sécurité routière. D'autre part, en raison de la proximité du mur du cimetière, les conditions de visibilité seront insuffisantes au débouché de cette voirie de desserte sur la RD 517.

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé et sont destinées au Département de la Drôme. Les droits d'accès, d'opposition et de rectification prévus par la loi n°78-17 du 06/01/1978 modifiée s'exercent auprès de la Présidente du Conseil départemental.

LE DÉPARTEMENT DE LA DROME

HOTEL DU DÉPARTEMENT, 26 AVENUE DU PRÉSIDENT HERRIOT, 26026 VALENCE CEDEX 9 TEL : 04 75 79 26 26
ladrome.fr

En conséquence, le Département émet **un avis défavorable** sur le schéma de desserte proposé dans l'OAP et demande sa modification en prévoyant un déplacement du débouché de la voirie plus au sud. De cette manière, la voie de desserte pourra être reliée à la voirie communale existante au lieu d'être raccordée directement à la RD 517. Un réaménagement du carrefour existant peut également être envisagé. Dans tous les cas, il ne devra subsister qu'un seul carrefour sur la RD 517.

Les aménagements de ces raccordements seront à faire valider par les services du Département. Le réaménagement éventuel du carrefour entre la voie communale et la route départementale sera à la charge financière de la commune.

Une liaison piétonne est envisagée le long de la RD 517 en direction du village. Il serait préférable de la prévoir en haut du talus et non en pied de talus au bord de la chaussée. Les piétons seraient ainsi davantage en sécurité. L'emprise de l'emplacement réservé ER2, prévu pour créer cette liaison piétonne, devra être définie en fonction de cette option.

OAP Secteur « Village sud »

RAS : l'OAP concerne un secteur riverain d'une voie communale.

OAP Secteur « Haut du village »

RAS : l'OAP concerne un secteur riverain d'une voie communale.

Règlement

Aucune observation.

Documents graphiques

Emplacements réservés

L'emprise de l'emplacement réservé ER2 devra être définie de manière à permettre de créer le cheminement piéton en haut de talus et non en bordure immédiate de la chaussée.

AU TITRE DE L'AGRICULTURE

Aucune observation.

AU TITRE DE LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

Aucune observation.

AU TITRE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS SENSIBLE (ENS)

Aucune observation (carte jointe).

AU TITRE DU PLAN DÉPARTEMENTAL DES ITINÉRAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNÉES (PDIPR)

Aucune observation (carte jointe).

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé et sont destinées au Département de la Drôme. Les droits d'accès, d'opposition et de rectification prévus par la loi n°78-17 du 06/01/1978 modifiée s'exercent auprès de la Présidente du Conseil départemental.

LE DÉPARTEMENT DE LA DROME

HOTEL DU DÉPARTEMENT, 26 AVENUE DU PRÉSIDENT HERRIOT, 26026 VALENCE CEDEX 9 TEL : 04 75 79 26 26
ladrome.fr

Observation complémentaire

Sur le règlement graphique, dans le tableau des emplacements réservés, il manque l'emplacement réservé n°11, qui apparaît sur le document graphique.

Compte-tenu des développements ci-dessus, le Département donne un avis favorable à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GEYSSANS, sous réserve de la prise en compte des prescriptions ci-dessus, notamment celle relative au raccordement de la voirie desserte de l'OAP du secteur « Cœur de village » sur la RD 517.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments dévoués.

Bien à vous



Marie-Pierre MOUTON
Présidente du Conseil départemental

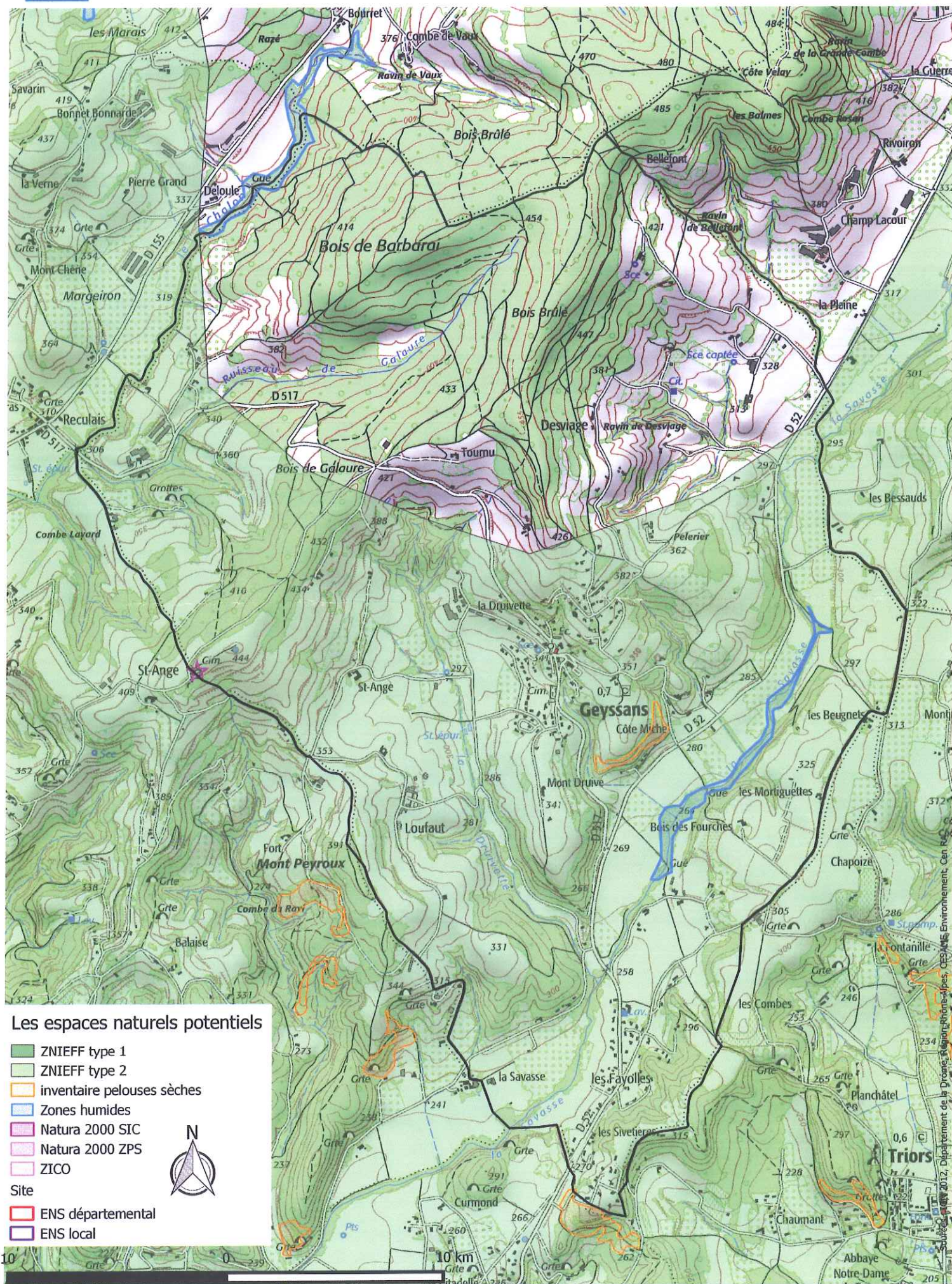
Copie

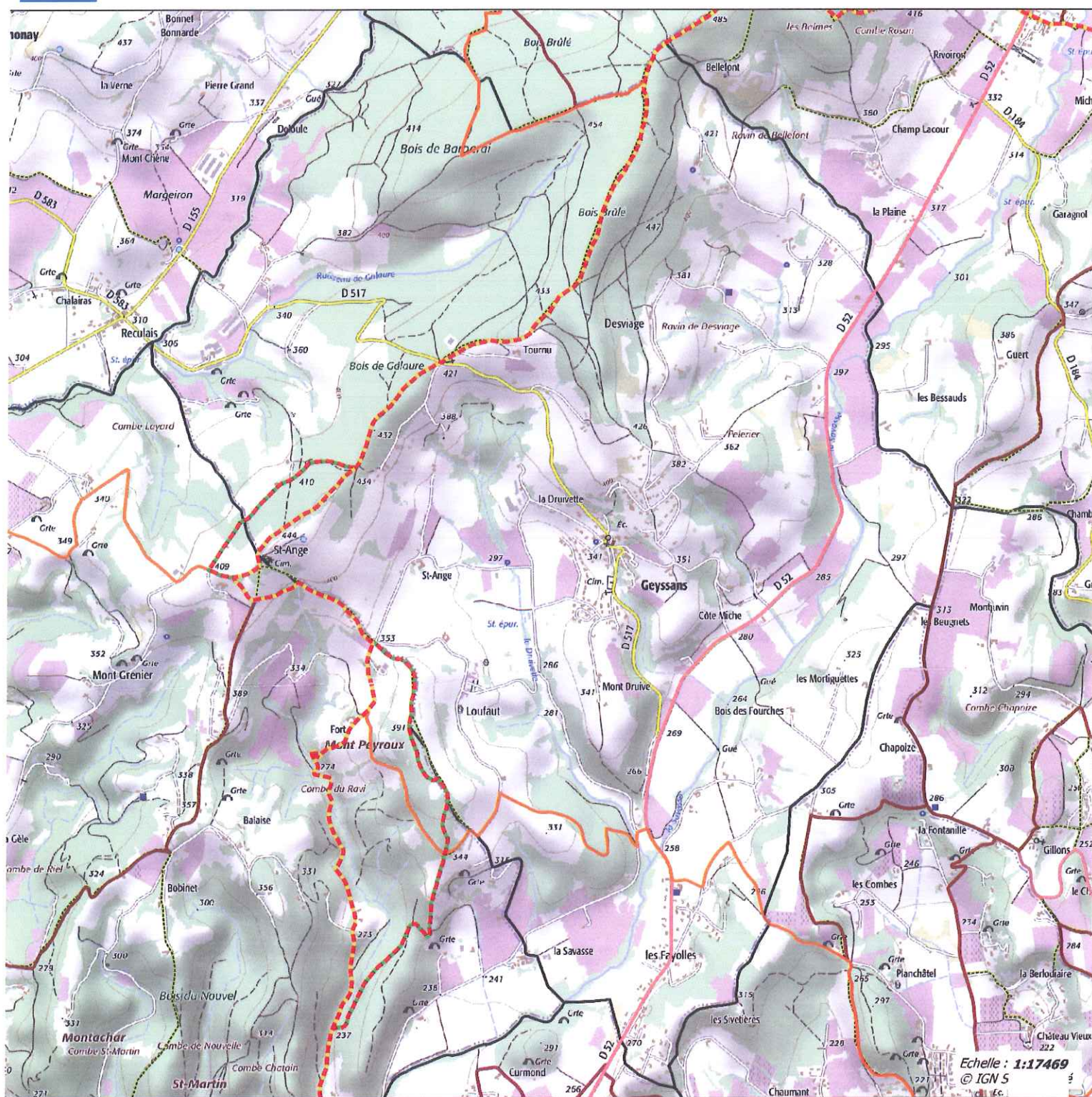
- Monsieur le Préfet de la Drôme
- Madame Emmanuelle ANTHOINE et Monsieur Aimé CHALÉON – Conseillers départementaux du Canton de DRÔME DES COLLINES.

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé et sont destinées au Département de la Drôme. Les droits d'accès, d'opposition et de rectification prévus par la loi n°78-17 du 06/01/1978 modifiée s'exercent auprès de la Présidente du Conseil départemental.

LE DEPARTEMENT DE LA DRÔME

HOTEL DU DEPARTEMENT, 26 AVENUE DU PRESIDENT HERRIOT, 26026 VALENCE CEDEX 9 TEL : 04 75 79 26 26
ladrome.fr



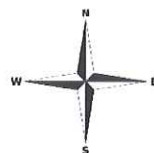


Echelle : 1:17469
© IGN S

- | | |
|--|--|
| Itinérance | Réseau local |
| --- GRP | --- Randonnée pédestre |
| --- Tour de pays VTT | --- VTT |
| --- Tour de pays équestre | --- Randonnée équestre |
| | --- Vélo de route |

Autres itinéraires
--- PDIPR

Territoires
 Limites communales



Commentaires :

Direction Habitat et Urbanisme

Tél : 04 75 70 68 94

Mairie de Geyssans

Monsieur le Maire
280, rue des Tilleuls
26750 GEYSSANS

Réf. : FL/PB/CC/IS D2019-408959

Nom du contact : Isabelle Stolzenberg

Mail : isabelle.stolzenberg@valenceromansagglo.fr

Valence, le 21 octobre 2019

Objet : Avis sur l'élaboration du PLU de la commune de GEYSSANS

Monsieur le Maire,

Par courrier du 22 juillet 2019, vous m'avez fait part du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Après examen par nos services, la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo se prononce pour **un avis favorable avec les remarques suivantes** :

Compétence Habitat

Le projet de PLU prévoit un objectif de croissance démographique annuelle de +1,1%, supérieur à celui indiqué dans le PLH pour le secteur « Collines et Piémont de Romans » (+0,38%), se basant ainsi sur la poursuite de la tendance observée. Néanmoins, la commune prévoit un objectif de production de logements de 4 logements neufs par an, ce qui est compatible avec les objectifs du PLH, soit 48 logements sur 12 ans.

Le besoin en foncier pour atteindre cet objectif indiqué dans le rapport de présentation est de 3 ha à échelle 10-12 ans dont 0,51 ha en extension. Cette consommation foncière en extension est en nette diminution comparativement au rythme des dernières années. L'OAP multisectorielle permet en outre de garantir une optimisation de ce foncier ouvert à l'urbanisation. Cela marque une volonté de la commune de recentrer son urbanisation sur le cœur du village par la mobilisation des dents creuses et la limitation de l'étalement urbain qui répond à l'objectif de limitation des consommations foncières exprimé par PLH.

Nous recevons favorablement l'intention de réaliser 3 logements locatifs sociaux à échelle du PLU, malgré la mutualisation de l'objectif avec l'ensemble des communes du secteur « collines et Piémont de Romans ». De même, nous remarquons la volonté de la commune de promouvoir la mixité urbaine sur son territoire en prévoyant 30% de la production neuve en collectif ou intermédiaire sur l'OAP du cœur de village.

Nous notons enfin la pertinence des pré-programmations des OAP et de leurs illustrations, tant en termes d'habitat (diversification des formes d'habitat et des statuts d'occupation), d'espaces publics, ou encore de prise en compte de l'environnement paysager.

Compétence Economie - Tourisme

p. 181 du RP : « L'aménagement d'espaces de co-working s'inscrivant dans le contexte périurbain de la commune pourra être envisagé ». Nous attirons l'attention de la commune sur le fait que ce type d'aménagement se réfléchit généralement dans les communes rurales à trois ou quatre communes et sur la base d'une centralité. La création de ces espaces et leur gestion peut s'avérer complexe.

Adresse postale :

Valence Romans Agglo | 1 place Jacques Brel | 26000 Valence
Tél : 04 75 81 30 30 | www.valenceromansagglo.fr

Règlement : p. 15 et 31 Usages et affectations des sols [...] autorisés sous conditions dans toutes les zones urbaines >> Les aménagements, changements de destination, extensions et constructions à destination de commerce et activités de services. Rajouter les constructions à usage d'artisanat dont les surfaces sont limitées.

Compétence Assainissement et gestion des eaux pluviales

Quelques remarques de forme sur le rapport de présentation : page 191 et 217, il ne s'agit pas d'optimiser la collecte d'eaux pluviales mais *la gestion*.

De la même manière : page 225: inscrire *gestion* des eaux pluviales et non pas assainissement des eaux pluviales.

Sur le fond, carte page 75 : une parcelle (ZHO112) n'est pas dans le zonage collectif.

Compétence Biodiversité et Paysages

p 33 du RP: Geyssans n'est pas situé au bon endroit sur la carte.

p 95 ou 104 : L'ampleur des constructions récentes, situées dans la pente et sur les crêtes, a modifié la perception du bourg. Marquer plus fortement l'enjeu d'intégration paysagère des nouvelles (récentes et futures) constructions.

Les enjeux sur les milieux naturels sont bien pris en compte par le projet de PLU.

Compétence Chemins de randonnée

Rapport de présentation :

- p. 12 : Rajouter les chemins de randonnée comme compétence optionnelle de l'Agglo
- p.48 : Utiliser la carte qui a été fournie au bureau d'études sur les sentiers de randonnée car celle proposée par VRD ne représente pas réellement les itinéraires de la commune. Il y a deux itinéraires officiels (un PR + un GRP) avec des inscriptions au PDIPR (attention l'inscription PDIPR sur chemins ruraux implique l'obligation de préservation de l'itinéraire). Préciser que le chemin de St Jacques de Compostelle a une importance patrimoniale indéniable mais ne fait pas l'objet de conventions avec les propriétaires quand il traverse des parcelles privées.
- La commune a acquis une parcelle au niveau du col de Tournu (proche de la chapelle St Ange) qui permettra de valoriser un point de vue remarquable sur la vallée de l'Isère et le Vercors. L'Agglo aménagera un site pédagogique de lecture du paysage à cet endroit avec possibilité de pause pour les randonneurs (table de pique nique, bancs). L'ER n°10 a été placé en cohérence.

PADD :

- page 8 : effectivement les itinéraires de randonnée ne partent pas du centre, il est donc important de signaler leur accès depuis le centre du village en créant des liaisons.

Compétence Eau (GEMAPI)

Nous notons la prise en compte de l'inventaire GERECO des zones humides et la mise en place zonage spécifique sur celles-ci.

L'objectif de respect de la ripisylve est également bien pris en compte.

Concernant le risque inondation, le PADD indique : « prendre en compte le risque inondation dans la partie aval de la Savasse ». Or, le risque inondation est à considérer sur *l'ensemble* des cours d'eau permanents ou temporaires ou ravin comme la Druivette.

L'attention de la commune est attirée sur le risque de pollution assez élevé généré par les deux décharges sur la qualité des milieux aquatiques et eaux souterraines.

Observations diverses

Rapport de présentation :

P 202 et 251 : Le stecal Ae est à vocation *économique* et non d'équipement.

P196 : secteur 3 : indiquer 29 logements et non 15

Adresse postale :

Valence Romans Agglo | 1 place Jacques Brel | 26000 Valence
Tél : 04 75 81 30 30 | www.valenceromansagglo.fr

P48 : sentiers de randonnée : remplacer la communauté de communes par la communauté d'Agglomération

Règlement :

P20, 34, 48 et 59 : paragraphe 2.2.2. : Terrassements : il y a une erreur dans la rédaction es règles concernant la hauteur des talus ou murs de soutènement. Les cas de figure sont incomplets (soit $\leq 15\%$ soit $>30\%$) et sont incohérents avec les schémas illustratifs.

P24 : 2.4 stationnement : prévoir des règles alternatives (ou des dispenses) pour les créations de logement par changement de destination ou rénovation, afin de ne pas rendre impossible ce type de projet sur un foncier contraint.

La Direction Habitat et Urbanisme reste bien entendu à votre disposition pour vous accompagner pour la prise en compte de ces observations dans votre projet de modification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.



Pour le Président
Par délégation,
Fabrice LARUE
Vice-Président en charge
de l'aménagement du territoire