

ENQUÊTE PUBLIQUE
du 2 mai au 2 juin 2017
RELATIVE A
LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE
DE
LAVEYRON

RAPPORT D'ENQUÊTE

Document n°1

SOMMAIRE

PREMIER DOCUMENT : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

- 1.1. Rapporteur.
- 1.2. Présentation de la commune de LAVEYRON.
- 1.3. Objet de l'enquête.
- 1.4. Objectifs poursuivis par la commune : synthèse.
- 1.5. Cadre juridique et administratif de l'enquête.
- 1.6. Présentation du projet : points forts et points faibles.
- 1.7. Composition du dossier soumis à l'enquête.
- 1.8. Concertation du public.
- 1.9. Résumé des avis des services associés et/ou consultés sur le dossier d'enquête.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 2.1. Les dispositions administratives.
- 2.2. Les démarches préalables à l'enquête.
- 2.3. Organisation et modalités de l'enquête.
- 2.4. Déroulement de l'enquête.

3 EXAMEN DES OBSERVATIONS

- 3.1. Analyse des avis des services associés et/ou consultés.
- 3.2. Procès-verbal de synthèse.
- 3.3. Mémoire en réponse.
- 3.4. Analyse des observations du public.
- 3.5. Réponses apportées aux observations du commissaire enquêteur.
- 3.6. Conclusions.

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. Rapporteur

Je soussigné, Gérard THEVENET, désigné en qualité de commissaire enquêteur par ordonnance de M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 3 mars 2017, en vue de procéder à une enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LAVEYRON approuvé en 2005,

déclare :

- avoir accepté cette mission, n'étant intéressé à l'objet de la présente enquête, ni à titre personnel, ni en raison de fonctions au sein d'organismes qui assurent la maîtrise d'ouvrage de cette opération,
- avoir pris connaissance et analysé le dossier soumis à la présente enquête,
- avoir rencontré M. le maire et M. le maire adjoint chargé de l'urbanisme de la commune de LAVEYRON,
- m'être rendu sur les lieux de l'enquête,
- avoir assuré 3 permanences en mairie LAVEYRON afin de recueillir les observations des particuliers.

De l'ensemble de ces interventions, j'ai dressé un rapport et formulé mes conclusions concernant l'enquête publique qui s'est déroulée du **mardi 2 mai 2017 au vendredi 2 juin 2017 inclus**, soit sur une durée de **32 jours** consécutifs.

Le présent document relatif à l'enquête publique correspond à mon rapport d'enquête (document n°1).

Mes conclusions motivées et mon avis sur cette procédure font l'objet d'un document (n°2) distinct.

1.2. Présentation de la commune

– **Du point de vue géographique :**

La commune de Laveyron est située dans la moyenne vallée du Rhône, au Nord de St Vallier, entre St Rambert d'Albon (à 10 Km au Nord) et Tain L'Hermitage (à 18 Km au Sud).

La commune occupe 532 ha répartis entre la vallée du Rhône et le massif granitique de Tain. Son territoire est marqué par de grandes infrastructures de transport Nord-Sud : le Rhône, la RN 7, la voie ferrée Lyon-Marseille.

La RD122 relie la RN7 au vieux village, puis à la commune de Beausemblant à l'Est.

Ces grandes infrastructures ont fortement conditionné l'urbanisation qui se caractérise par un village ancien implanté à l'écart, dans un vallon du massif à l'Est et une urbanisation récente essentiellement concentrée dans la vallée, notamment en continuité de St Vallier le long de la RN7.

Les communes limitrophes de Laveyron sont : St-Vallier (au Sud), Andancette (au Nord), Sarras à l'Ouest (de l'autre côté du Rhône en Ardèche) et Beausemblant à l'Est.

-- **Du point de vue démographique :**

Depuis 1968, la population a été en constante augmentation, mais cette évolution a été modérée (+ 1/3 en 40 ans) et très irrégulière (+ 10 % en de 2006 à 2011).

-- **Du point de vue économique :**

L'agriculture est soumise à de fortes contraintes avec la plaine du Rhône découpée par les infrastructures et subissant une importante pression urbaine, aussi bien pour l'habitat que pour les activités.

Elle reste néanmoins un élément important en termes d'entretien de l'espace et de paysage, même si la surface agricole utilisée ne représentait que 25% du territoire en 2000.

Pour les autres activités, au regard de son poids démographique, la commune possède un tissu économique très important, avec notamment 2 entreprises industrielles représentant aujourd'hui près de 500 emplois. En dehors d'un bar-restaurant situé au bord du Rhône, la commune ne dispose d'aucun commerce.

-- **Du point de vue de l'urbanisation :**

Au cours des quarante dernières années, l'urbanisation s'est développée dans la plaine (secteur de la Croix des Mailles entre la RN7 et la voie ferrée et au sud dans la continuité de la zone urbaine de St Vallier), ainsi qu'à proximité du village, de part et d'autre de la RD122 (route de Beausembant).

Les évolutions successives, fortement conditionnées par les infrastructures, ont conduit à un déplacement de la « centralité » (qui reste toute relative) vers la vallée au niveau de la Croix des Mailles avec l'école (à l'Est de la RN7), la Mairie (entre Rhône et RN7) et les aménagements des berges du Rhône.

Plus au sud, dans les quartiers proches de St-Vallier, l'urbanisation (habitat et activités) s'est également implantée par le biais soit d'opérations d'ensemble soit au coup par coup.

La partie nord-ouest du territoire, entre le Rhône et la RN7 a vu le développement des activités industrielles et artisanales.

-- **Du point de vue de l'habitat :**

En 2011, l'habitat présentait les caractéristiques suivantes : une dominante de la maisons individuelles (85 %), un nombre croissant de logements collectifs et des logements sociaux qui représentaient plus de 20 % des résidences principales.

-- **Du point de vue de l'environnement :**

La commune est concernée par plusieurs zonages d'inventaires :

Deux ZNIEFF de type II : celle de « l'îlot granitique St Vallier-Tain » qui recouvre tout le massif à l'Est du territoire et celle de l'« Ensemble fonctionnel du Rhône moyen et de ses annexes fluviales » recouvre le Rhône et la vallée à l'Ouest de la RN7.

Une ZNIEFF de type I : celle des « Gorges de la Galaure » recouvre les vallons encaissés jusqu'à la Galaure à l'extrême sud-est du territoire.

Une zone humide située en bordure de la Galaure dite « Champ Marmot-Le Vernais-La Galaure ».

Plusieurs secteurs de pelouses sèches sont identifiées dans les coteaux surplombant les quartiers urbanisés le long de la RN 7 et dans les coteaux des gorges de la Galaure.

Dans le Schéma Régional de Cohérence écologique, la commune s'insère dans un secteur « d'étalement urbain et/ou d'urbanisation diffuse » et à ce titre, il est nécessaire de maintenir les continuités écologiques dans les secteurs d'urbanisation présentant phénomènes d'étalement urbain et de mitage du territoire.

– **Du point de vue de la consommation d'espace :**

Depuis 2005, la commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier prévoit une enveloppe constructible de l'ordre de 73 ha (dont 25 ha disponibles en 2005) pour les secteurs à dominante d'habitat (U et AU) et de 52 ha pour les secteurs à dominante d'activités (disponibilité inconnue).

Si on en juge les chiffres retranscrits (cf. rapport de présentation) en matière de consommation d'espace pendant la durée du PLU (de 2005 à 2016), les 172 logements construits pendant cette période, ont consommé une superficie d'environ 13,3 ha, soit une densité de l'ordre de 13 logements/ha.

En théorie, à ce jour environ 12 ha restent disponibles pour l'accueil de nouvelles habitations.

A noter également que pendant la durée du PLU actuel, 3,8 ha ont été consommés pour l'accueil de nouvelles activités.

1.3. Objet de l'enquête

Par délibération du 15 décembre 2014, le conseil municipal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme avec les objectifs suivants :

- intégrer les dispositions des lois GRENELLE I et II complétées par la loi ALUR,
- développer la commune de façon encadrée,
- maintenir la ruralité de la commune, prendre en compte le bassin de vie rural de Laveyron et conserver le « bien vivre ensemble »,
- préserver l'agriculture et les agriculteurs notamment en facilitant d'une part, la reprise des exploitations agricoles existantes et d'autre part, l'implantation d'agriculteurs,
- dynamiser le commerce local et l'emploi notamment l'artisanat, le télétravail et les magasins de producteurs,
- maintenir les relations intergénérationnelles, notamment en favorisant l'aide à la personne avec la création de structures médicales pluri-professionnelles,
- proposer de la mixité sociale notamment par la poursuite de création de nouveaux logements à prix abordables (dont quelques logements sociaux) pour les jeunes ménages, les familles recomposées ou les personnes âgées des hameaux,
- développer les énergies notamment les énergies nouvelles et rechercher d'autres sources d'énergie.

1.4. Cadre juridique et administratif de l'enquête

L'enquête publique est encadrée par les textes suivants :

- Les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du Code l'Environnement qui déterminent le champ d'application et l'objet de l'enquête ainsi que l'évaluation environnementale lorsqu'elle est nécessaire.

- Les articles L123-1 à L123-30 et R123-1 à R123-25 du Code l'Urbanisme qui définissent le contenu du PLU.

- La loi 2009-967 du 3/8/2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement.
- La loi 2010-788 du 12/7/2010 portant engagement national pour l'environnement.
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014.
- La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt N° 2014-1170 du 13 octobre 2014.

De plus, la commune est incluse dans le périmètre :

- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée adopté le 20 novembre 2015 (pour la période 2016-2021) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Bièvre Liers Valloire » en cours d'élaboration
- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Rives du Rhône
- du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Porte de DrômArdèche qui ne sont pas encore approuvés.

1.5. Présentation du projet

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont les suivants :

1° Pour l'urbanisme et l'habitat :

- structurer et organiser le développement urbain de Laveyron en priorité autour des secteurs proches des services communaux et de ceux de St-Vallier,
- contribuer à l'offre de logements du bassin de vie de St-Vallier, de manière équilibrée, par rapport aux équipements, services et commerces communaux et intercommunaux,
- promouvoir des formes urbaines économes au plan foncier et énergétique et adaptées à leur contexte urbain.

2° Pour l'économie, le commerce et les services :

contribuer à l'offre d'emplois et de services du bassin de vie de St-Vallier, en lien avec la communauté de communes.

3° Pour l'aménagement, les équipements, les loisirs et les déplacements :

- conforter le pôle LOISIRS / NATURE des berges du Rhône et du parc de la Ronceraie,
- favoriser les déplacements en mode doux et l'utilisation des transports en commun,
- fiabiliser et développer les communications numériques.

4° Pour le paysage, la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et la préservation ou la remise en état des continuités écologiques :

- pérenniser les activités agricoles du territoire,
- protéger les espaces naturels et les continuités écologiques locales,
- encourager le développement de la nature « en ville »,
- éviter la banalisation du territoire et préserver un cadre de vie de qualité.

les points forts et les points faibles :

Points forts	Points faibles
L'importante réduction de l'enveloppe constructible et donc de la consommation de l'espace par rapport à celle du PLU approuvé en 2005 : 13,3 ha ont été consommés de 2005 à 2016 pour l'habitat, alors que la révision actuelle prévoit une consommation d'espace de l'ordre de 4 ha.	Un développement urbain sans véritable centralité, lié : - aux contraintes topographiques autour du village - à la présence dans la plaine d'infrastructures constituant de véritables barrières (RN7 et voie ferrée).
La rationalisation de l'utilisation de l'espace avec une densité de 25 logements/ha annoncés dans le PADD, contre 13 logements/ha dans le PLU de 2005.	La cohérence entre le PADD d'une part et les autres pièces du dossier (rapport de présentation, règlement graphique et écrit) ne paraît pas toujours évidente.
La mise en place d'une politique d'équipements publics par le biais de création et/ou maintien d'emplacements réservés.	Quelques insuffisances et erreurs dans la rédaction du rapport de présentation qui ne permettent pas de bien justifier les choix retenus
Le développement économique envisagé en intercommunalité.	L'absence de mise à jour du Schéma Général d'Assainissement
La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel de la commune : berges du Rhône, Ronceraie...	

1.6. Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces suivantes :

- les délibérations du 15 décembre 2014 prescrivant la révision du PLU et du 23 janvier 2017 dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,
- l'arrêté municipal N° G-2017-05 du 4 avril 2017 prescrivant l'enquête publique,
- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- le règlement graphique avec 2 plans à l'échelle 1/2500 et le règlement écrit,
- les annexes (pièces écrites) : la liste des Servitudes d'Utilité Publique, la description des réseaux d'eau potable, d'assainissement, du dispositif d'élimination des déchets et des prescriptions d'isolement acoustique dans les zones de bruit,
- les annexes (pièces graphiques) : le plan des Servitudes d'Utilité Publique, des réseaux (eau potable et assainissement), de zonage d'assainissement et des zones de bruit,
- le dossier de Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé le 19 février 2014,
- les avis des personnes publiques associées et organismes consultés sur le projet.

1.7. Concertation/information du public

Conformément au code de l'urbanisme, une concertation préalable a eu lieu avec les habitants de la commune

Cette concertation a été réalisée par le biais :

- d'articles dans la presse et/ou dans le bulletin communal :
 - bulletin municipal annuel de décembre 2014 informant de la mise en œuvre de la procédure de révision du PLU,
 - bulletin mensuel Echo Laveyronnais des mois de janvier 2015 (diffusion de la délibération prescrivant la révision du PLU), juin 2016 (diffusion de la délibération actant le débat au sein du conseil municipal sur les orientations du PADD),
 - septembre 2016 (invitation à la 1ère réunion publique) et novembre 2016 (invitation à la 2ème réunion publique),
 - le Réveil du Vivarais du 13 janvier 2016 expliquant la procédure en cours lors de la cérémonie des vœux,
 - Dauphiné Libéré du 3 octobre 2016 relatant le compte rendu de la 1ère réunion publique avec les principaux axes d'orientations,
- d'une réunion thématique avec les exploitants agricoles le 11 mars 2015 afin d'affiner le diagnostic agricole et connaître les projets agricoles sur le territoire. Des informations relatives au cadre réglementaire du PLU ont également été fournies pour répondre aux demandes des participants,
- de l'organisation de 2 réunions publiques auxquelles ont été conviés les habitants par le biais du bulletin municipal :
 - le 27 septembre 2016 : informations sur le PLU (objectifs, procédure, cadre réglementaire) et le SCOT des Rives du Rhône en préparation. Présentation d'une synthèse du diagnostic communal, du PADD et des grandes lignes du projet réglementaire,
 - le 8 novembre 2016 : présentation du projet de zonage ,
- de la mise à disposition en mairie d'un dossier complété au fur et à mesure des études par un affichage sur les lieux publics.

1.7. Résumé des avis des services associés et/ou consultés sur le dossier d'enquête.

- **Etat** (reçu en mairie le 2 mai 2017) : **défavorable** :
 - Nécessité de revoir à la baisse le projet démographique et la production de logements correspondants pour les rendre compatibles avec le PLH.
 - Le calcul des densités doit prendre en compte la totalité des tènements couverts par les OAP.
 - Le potentiel global de la commune doit être affiné.
 - L'orientation visant à favoriser les déplacements doux et l'utilisation des transports en commun doit apparaître de façon plus explicite dans les pièces du dossier.
 - Des compléments au règlement doivent être apportés en matière de protection stricte des espaces naturels sensibles.
 - La suppression du changement de destination de deux bâtiments et de la zone ULt.

- **Chambre d'agriculture** (reçu en mairie le 25 avril): **favorable** en comptant sur la commune pour prendre en considération certaines observations : approfondir le diagnostic agricole, justifier les zones agricoles inconstructibles et mettre à jour le règlement de la zone A avec la nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme.
- **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CEDPENAF)** (reçu en mairie le 28 avril 2017) : **réservé** au titre de la consommation d'espace en suggérant le reclassement de l'OAP n°5 en zone agricole et en supprimant la zone Auf.
- **Communauté de Communes Porte DrômArdèche** (reçu en mairie le 2 mai 2017) : **favorable** avec remarques relatives aux OAP, à la nécessité de limiter l'implantation d'activités commerciales dans la zone des Ortis et d'interdire les commerces dans la zone Ub.
- **Conseil Départemental** (reçu en mairie le 26 avril 2017): **favorable** avec 2 remarques relatives à l'obligation de recueillir son avis lors de la mise en œuvre de certains emplacements réservés et à la rectification des largeurs de plates-formes et marges de recul envisagées.
- **Institut National de l'Origine et de la Qualité** (reçu en mairie le 24 avril 2017): **favorable** moyennant quelques pistes d'ajustement pour diminuer l'extension urbaine et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- **Agence Régionale de Santé** (reçu en mairie le 20 avril 2017) : **favorable** sous réserve de la prise en compte des remarques relatives à l'ambroisie.
- **Compagnie Nationale du Rhône** (reçu en mairie le 3 mars)): **favorable**.
- **Syndicat Mixte des Rives du Rhône** (reçu en mairie le 2 mars) : **favorable** assorti de quatre recommandations : trois d'entre elles correspondent à l'avis de la communauté de communes et la quatrième concerne la nécessité de mieux justifier la non prise en compte de certaines parcelles dans le calcul des superficies constructibles.
- **Chambre des Métiers avec une seule observation** : lors d'aménagements d'espaces publics, veiller à la bonne liaison entre les Etablissements Recevant du Public (ERP) et le domaine public.
- **Commune d'Andancette** : **favorable**.

2- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Dispositions administratives

Par ordonnance n° E17000083/38 du 3 mars 2017, M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Laveyron.

Cette enquête a été prescrite par arrêté municipal n° G-2017-05 du 4 avril 2017.

2.2. Les démarches préalables à l'enquête

Suite à un contact téléphonique avec la mairie, il a été décidé d'une première réunion le 27 mars 2017.

Ont participé à cette réunion : M. COQUELLE (mairie), M. VERRON (adjoint) et Mme BELLOT (Secrétaire chargée du suivi du dossier).

Cette première rencontre a été pour moi l'occasion de :

- prendre connaissance du dossier,
- fixer collégialement les modalités d'organisation de l'enquête,
- rappeler les nouvelles dispositions réglementaires applicables depuis le 1er janvier 2017 en matière de dématérialisation des enquêtes publiques, à savoir l'obligation de la mise en ligne du dossier du PLU (strictement identique au dossier « papier » consultable en mairie), d'une adresse à laquelle pourront être envoyées les observations sous forme dématérialisée et d'une mise à disposition du public d'un poste informatique dédié au PLU pendant toute la durée de l'enquête,
- de prendre connaissance des comptes rendus des différentes réunions des personnes publiques associées à la révision du PLU.

Dès la parution de l'arrêté de mise à l'enquête publique, je suis allé sur le site informatique de la commune pour vérifier si les modalités précisées dans le paragraphe précédent avaient effectivement été remplies. J'ai constaté que c'était le cas.

Le 28 avril 2017, j'ai procédé à une visite de terrain qui m'a notamment permis de constater :

- la topographie difficile qui entoure le village et qui l'isole du reste du territoire communal,
- l'urbanisation pavillonnaire de la partie Sud et Sud-Est du village, avec de nombreuses « dents creuses »,
- l'important espace couvert par la zone Industrielle du Nord Ouest,
- la présence d'un nombre important d'habitations dans la plaine le long de la RN7 sur la partie Nord de la commune et entre la RN7 et la RD122 (route de Beausemblant) au Nord du carrefour de la Croix des Mailles,
- la présence d'un grand nombre d'équipements publics,
- les efforts consentis par la collectivité pour favoriser les déplacements doux inter quartiers et également pour rejoindre St Vallier.

2.3. Organisation et modalités de l'enquête

Le siège de l'enquête est la mairie de Laveyron.

Le courrier peut être adressé à l'attention de M. le Commissaire Enquêteur en mairie de Laveyron.

Le dossier, paraphé par mes soins, est à la disposition du public du 2 mai au 2 juin 2017, aux jours et heures d'ouverture au public, soit les lundis, mardis, jeudis de 16h à 18h et les vendredis de 14h à 18h.

Permanences. Je me suis tenu à la disposition du public au cours des 3 permanences prévues dans l'arrêté municipal, à savoir :

- le mardi 2 mai 2017 de 15 à 18h
- le jeudi 18 mai 2017 de 15h à 18h
- le vendredi 2 juin 2017 de 14h à 18h.

Publicité.

Un affichage sur 6 panneaux situés dans plusieurs quartiers (la mairie, l'école, le village, les Chênes, la cité Charles Grenier et le panneau lumineux implanté en agglomération en bordure de RN7) a été effectué le 5 avril 2017.

Les modalités d'enquête ont été publiées à deux reprises :

- la 1ère : dans le Dauphiné Libéré le 10 avril 2017 et Drôme Hebdo le 13 avril 2017, soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête,
- la 2ème : dans Drôme Hebdo et le Dauphiné Libéré le 4 mai 2017, correspondant au rappel obligatoire dans les huit premiers jours de l'enquête.

2.4. Déroulement de l'enquête

Le public a pu prendre connaissance du dossier dans les locaux de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public ainsi que pendant les permanences prévues dans l'arrêté municipal.

Cette enquête s'est déroulée du mardi 2 mai au vendredi 2 juin 2017 inclus.

Pour assurer mes permanences, la salle du conseil municipal a été mise à ma disposition me permettant de recevoir le public en toute liberté et de répondre à ses questions. Les conditions de travail dans cette salle ont été très satisfaisantes.

Aucun incident ne m'a été signalé et je n'en ai enregistré aucun pendant l'enquête.

J'ai reçu de la part du maire, de son adjoint et de la secrétaire de mairie, un excellent accueil.

De plus, cette dernière m'a été d'un grand secours dans la recherche des numéros de parcelles pas toujours maîtrisée par les requérants.

L'enquête s'est déroulée d'une excellente façon.

L'enquête a été ouverte par M. le Maire.

Au cours de la 1ère permanence, le 2 mai 2017, j'ai tout d'abord constaté qu'un poste informatique dédié au PLU était installé dans la salle du conseil municipal. Ensuite, j'ai rencontré 5 personnes :

- 2 personnes au nom de la société Valence Romans Habitat qui, après avoir consigné une observation (N°1), m'ont remis 4 documents (annexés au registre) relatifs à un permis d'aménager délivré le 13 décembre 2016.
- M. ROUMEZI Jean qui, après discussion, m'a remis une lettre (N°1) du 2 mai 2017.
- M. BEOLET Louis qui a consigné 3 observations (N°2,3 et 4) sur le registre.
- M. ROUSSET-RIGOLIER Denis qui a consigné 1 observation (N°5) sur le registre.

- aucune observation n'a été consignée sur le registre d'enquête entre les deux premières permanences. Toutefois, une lettre (N°2) de M. GAGLIARDONE a été enregistrée en mairie le 4 mai 2017. Elle a été agrafée au registre d'enquête.

- au cours de ma 2ème permanence du 18 mai, je n'ai rencontré personne.

- aucune observation n'a été consignée sur le registre d'enquête entre la 2ème et la 3ème permanence.

- au cours de la 3ème permanence du 2 juin 2017, j'ai rencontré 7 personnes :
Mme DELAPLACETTE et M. CROTTE au nom de la SCI CDC ont consigné 3 observations (n°6a, 6b et 6c).
Mme SURGOT et M. MINODIER ont consigné une observation (n°7).
Mme BRIANÇON au nom de l'indivision BRIANÇON a consigné une observation (n°8) sur le registre confirmant les termes de sa lettre du 18 novembre 2016 adressée à M. le Maire. Cette lettre (n°3) a été agrafée au registre d'enquête.
Mme BUENAVENTES Betty a consigné sur le registre une observation (n°9).
M. VERRON au nom de la commune a consigné une observation (n°10).

Il est à noter que :

- malgré la mise à disposition en mairie d'un poste informatique dédié au PLU, personne ne l'a consulté
- aucune observation n'a été transmise par voie électronique sur le site de la mairie.

Le 2 juin 2017 à 18h00, j'ai clos le registre que j'ai emporté avec l'ensemble du dossier soumis à l'enquête publique.

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS

3.1. Observations des services associés et/ou consultés

La principale difficulté rencontrée dans l'analyse de ces avis, réside dans la contradiction qu'il y a entre différents avis ; celui de l'Etat avec son avis défavorable notamment pour non respect du PLH (nombre de logements et densité) et celui de la Communauté de Communes Porte DrômArdèche qui estime le PLU compatible avec les objectifs de développement du PLH et du SCOT des Rives du Rhône.

3.4. Analyse des observations du public.

Observation n°1 : Valence-Romans Habitat demande que l'emprise du permis d'aménager délivré le 13 décembre 2016, classée en zone N, soit classée en zone constructible AU « ouverte ».

Réponse de la commune : tout en tenant compte des difficultés liées aux demandes de l'Etat en matière de densité et de nombre de logements, il sera tenter d'apporter une réponse positive à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur : il s'agit là d'une erreur manifeste d'appréciation qui enlève des droits à construire antérieurement acquis.

Avis favorable

- **Lettre N° 1 : M. ROUMEZI Jean** demande que la totalité des parcelles 427 et 783, pour partie en zone N, soient classées en zone constructible :

- **Observations n°2, 3 et 4 : M. BEOLET Louis** demande :

- le rattachement à la zone Aua1 des parcelles 314 et 315

- le classement en zone constructible des parcelles 2,3,4,705 (pour partie), 394 et 395 (secteur le village).

- le classement en zone Auf de la parcelle 1668 (secteur Paradisière)

- **Observation n°7 : Mme SURGOT et M. MINODIER** : demandent le classement en zone constructible de la parcelle 402 (secteur le village)

- **Observation n°8 et lettre n° 3 : MME BRIANÇON (au nom de l'indivision BRIANÇON)** : demande le maintien en zone constructible d'une partie de la parcelle 1426 et le classement en zone constructible de la parcelle B672.

- **Observation n° 9 : Mme BUENAVENTES** : demande que les parcelles 544, 540 et 782 soient classées en zone constructible.

Réponse de la commune :

la commune ne pense pas pouvoir apporter une réponse positive à toutes ces demandes d'extension de zones constructibles dans la mesure où l'Etat demande de diminuer le nombre de logements et d'agir sur la densité. Etendre les zones constructibles paraît incompatible avec le PADD, ainsi que les orientations du PLH et du SCOT.

Avis du commissaire enquêteur : bien qu'estimant que la plupart de ces observations me paraissent, sur un plan strictement urbanistique, totalement fondées (la plupart des parcelles étant situées à proximité immédiate des zones constructibles), j'émetts un avis défavorable à ces observations.

En effet, accéder à ces demandes, conduirait à fragiliser fortement la compatibilité du PLU avec le SCOT et le PLH, ce qui obligerait la commune à mettre en œuvre un nouveau projet.

Avis défavorable

à l'exception de la demande de maintien en zone constructible d'une partie de la parcelle 1426 (demande de Mme BRIANÇON).

J'estime pour ma part que cette différence d'appréciation trouve essentiellement son explication dans les prérogatives des uns et des autres. Ainsi, sans bien évidemment remettre en cause la compétence de quiconque, il m'a semblé qu'un compromis pouvait être trouvé afin de lever cette ambiguïté.

Le Maire m'a précisé que suite à sa rencontre avec M. le Secrétaire Général de la Préfecture du 23 mai dernier, la commune s'était engagée à diminuer le nombre de logements d'une dizaine d'unités pour passer à un total de 75 et d'atteindre une densité de 22 logements/ha (rappel : le PADD faisait état de d'une densité de 25 logements/ha).

Le Secrétaire Général a, semble-t-il, accepté ces propositions. Ces propos m'ont été confirmés lors de ma rencontre du 20 juin avec M. BOURQUIN (chef du Service Aménagement et Risques de la Direction Départemental des Territoires). Ce dernier m'a également préciser que, du point de vue de l'Etat, un certain nombre d'améliorations devaient être apportées à la rédaction des 1ères options retenues dans le SCOT et le PLH.

Je me suis heurté à une deuxième difficulté, mineure celle-là, concernant la rédaction de l'avis de certains services sans conclusion clairement affichée.

3.2. Procès verbal de synthèse

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, le 8 juin 2017 je suis allé en mairie pour remettre au maire le procès verbal de synthèse des observations que j'ai commenté. Les remarques proviennent : des personnes associées et/ou consultées, du public et de moi-même.

Ce document, signé des deux parties, figure en annexe au présent rapport.

Le maire m'a alors précisé qu'il me ferait connaître rapidement sa réponse.

Le même jour, préalablement à cette rencontre, je suis retourné sur le terrain afin de bien visualiser toutes les observations émises par le public lors de l'enquête.

3.3. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse du maire du 13 juin 2017 au procès verbal de synthèse, figure également en annexe au présent rapport.

Il est à noter que, dans l'attente d'une position officielle du conseil municipal, la rédaction dudit mémoire peut sur certains points, apparaître comme manquant de précision.

- Observation n°5 : M. ROUSSET-RIGOLIER : demande la possibilité de réhabiliter et d'agrandir le bâtiment situé sur la parcelle 75.

Réponse de la commune : avis identique au précédent.

Avis du commissaire enquêteur : de par sa petite superficie, cette construction ne peut être considérée en tant « qu'habitation existante » et ne peut donc être ni réhabilitée, ni agrandie.

Avis défavorable

Lettre n°2 : M. GAGLIARDONE demande que le règlement de la zone A soit modifier afin de permettre l'extension de son habitation existante.

Réponse de la commune : La modification du règlement demandée concernerait l'ensemble de la zone agricole, ce qui n'est pas le souhait de la commune. De plus, la CDPENAF a donné son avis sur le règlement et ses préconisations seront respectées.

Avis du commissaire enquêteur : conforme à celui de la commune. Dans un règlement de PLU, il ne peut être fait de cas particulier. Ainsi, offrir plus de possibilités d'extension aux bâtiments de petite taille conduirait à multiplier la dispersion de l'habitat dans la zone agricole, ce qui est contraire à toute réglementation.

Avis défavorable

Observation n° 6 : Mme DELAPLACETTE et M. CROTTE (au nom de la SCI CDC) demandent : 1° que la totalité de la parcelle 235 soit classée, soit dans la zone Ue, soit dans la zone Aa, 2° que l'emprise de l'emplacement réservé ER4 soit réduite et 3° que soit précisée la notion de services autorisés dans la zone Ue.

Réponse de la commune : la totalité de la parcelle B235 sera classée en zone Aa, l'emprise de l'ER4 sera, dans la mesure possible, réduite et sur le troisième point, la notion de services recouvre les activités tertiaires et de services à la personne.

Avis du commissaire enquêteur : favorable sur ces trois points. Le règlement de la zone Ue devra donc être complété.

Observation n°10 : la commune demande la modification de la hauteur et de l'aspect extérieur des clôtures pour les bâtiments à usage d'activités en autorisant une hauteur maximum de 1,80 m et la possibilité d'avoir soit un mur plein, soit un treillis soudé noyé dans une haie, soit un mur bahut d'une hauteur de 0,80 m surmonté d'un grillage.

Avis du commissaire enquêteur : favorable.

3.5. Réponses apportées aux observations du commissaire enquêteur

Dans mon rapport de synthèse, j'ai formulé quatre remarques :

- la 1^{ère} soulève la nécessité d'améliorer la rédaction du rapport de présentation afin de permettre une meilleure justification des choix retenus en matière de nombre de logements, de densité...,
- la 2^{ème} concerne la cohérence des différentes pièces du dossier les unes par rapport aux autres,
- la 3^{ème} concerne la mise à jour du règlement en fonction des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme et mise en cohérence entre les différents articles,
- la 4^{ème} est relative à la mise à jour du Schéma Général d'Assainissement.

Réponse de la commune :

- la rédaction des différentes pièces du dossier sera réétudiée pour en améliorer la cohérence,
- la révision du PLU a été prescrite avant le 31 décembre 2015, il n'était donc pas soumis aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme,
- le Schéma Général d'Assainissement est toujours d'actualité.

J'ai pris acte de ces réponses.

3.6. Conclusions

Concernant les observations du public, j'ai noté qu'un petit nombre d'observations (10) et de lettres (3) ont été formulées par le public. Toutes ont été, soit consignées sur le registre, soit agrafées à ce document.

Ce nombre relativement faible d'observations peut paraître dans un premier temps surprenant au regard des enjeux et surtout de l'importante réduction de la superficie constructible (> 11 ha) du nouveau PLU par rapport à celle du PLU approuvé en 2005 puisqu'un nombre non négligeable de propriétaires ont perdu du droit à construire.

Mais elle s'explique en grande partie, par l'importance accordée par les élus à la concertation et à l'information du public tout au long de l'élaboration de ce dossier.

Concernant mes observations soulevées dans le rapport de synthèse, elles ont fait l'objet de réponses satisfaisantes de la part du maire.

Dans le cadre de l'enquête dont j'étais chargé, j'ai pris connaissance et visé les pièces du dossier, visité les lieux concernés par cette enquête et interrogé les élus sur les éventuels points de blocage.

M. le Maire a ouvert les registres d'enquête et j'ai veillé à l'accomplissement de toutes les formalités.

Je me suis tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures fixés.

J'ai signé et clos, le registre d'enquête à la date de clôture de celle-ci.

Après avoir relaté le déroulement de cette enquête, j'ai analysé le projet, j'ai réalisé un procès-verbal de synthèse à l'attention du pétitionnaire et étudié sa réponse, J'ai dressé à partir de mes travaux le présent rapport d'enquête qui a été clos, après avoir été signé, pour le transmettre à M. le Préfet de la DRÔME, à M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble et à M. le Maire de la commune de LAVEYRON.
Ce rapport a été complété par mes conclusions motivées.

Arrivé à cette étape, je considère avoir tous les éléments nécessaires pour me forger une opinion et exprimer mes conclusions motivées et mon avis, sur l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de LAVEYRON

Rédigé le 22 juin 2017

Le Commissaire Enquêteur



Gérard THEVENET

