

Département de la Drôme

**COMMUNE de LENS-LESTANG**

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE relative  
au projet de révision du PLAN LOCAL d'URBANISME  
et du Zonage Assainissement**

**Tribunal Administratif de Grenoble : décision N° E19000145 / 38  
en date du 9 mai 2019**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **SOMMAIRE :**

### **1 – GENERALITES**

- 1.1 – Objet de la Révision du PLU et du Zonage Assainissement**
- 1.2 - Objet de la révision du Zonage assainissement**
- 1.3 – Cadre juridique et administratif de l'enquête de Révision du PLU**
- 1.4 – Cadre juridique du Zonage assainissement**
- 1.5 – désignation du commissaire-enquêteur**
- 1.6 -Déroulement et accomplissement des différentes phases de la procédure**
- 1.7 - Modalités de concertation et concertation effectuée**

### **2 – ORGANISATION et DEROULEMENT de L'ENQUETE**

- 2.1 – Démarches et réunions préalables avant ouverture de l'enquête**
- 2.2 – Publicité et information du public**
- 2.3 – Calendrier de l'enquête et des permanences**
- 2.4 – Accueil du public**
- 2.5 – Dossiers d'enquête : dossier de révision du PLU**
  - 2.5.1 - Pièces administratives***
  - 2.5.2 – Dossier du projet de révision du PLU***
  - 2.5.3 – Dossier du projet de Zonage Assainissement***
  - 2.5.4 – Avis des personnes et organismes publics associés***

### **3– Le projet de révision du PLU**

- 3.1 – Rapport de présentation**
  - 3.1.1 – Diagnostic***
  - 3.1.2 – Etat initial de l'environnement***
  - 3.1.3 – Organisation urbaine actuelle : habitat et activités***
  - 3.1.4 – les composantes du paysage***
  - 3.1.5 - les risques naturels et technologiques et les servitudes***
  - 3.1.6 – les choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable développement durable (PADD)***
- 3.2- Axes et orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**
- 3.3 – Règlement graphique (1/5000] et 1/2000°) et règlement écrit**
  - 3.3.1 – Les zones urbaines***
  - 3.3.2 – La zone UI de Peytefoux et l'OAP du quartier Marion***
  - 3.3.3 - La zone agricole***
  - 3.3.4- La zone naturelle***
  - 3.3.5 – Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)***
  - 3.3.6 – Bati identifié pour changement de destination***
  - 3.3.7 – Espaces naturels classés au titre des espaces boisés***
  - 3.3.8 – Emplacements réservés***

## **4 – Schéma général d’assainissement / Zonage assainissement**

**4.1 – Assainissement collectif**

**4.2 – Assainissement non collectif**

**4.3 – Schéma général d’assainissement ou zonage assainissement**

**4.4 – Etude du schéma général d’assainissement**

**4.5 – Le zonage assainissement**

## **5 – Observations du public**

**5.1 – Observations du public porté au registre**

**5.2 – Courriers adressés au commissaire-enquêteur**

# Rapport d'enquête du projet de révision du PLU et du Zonage Assainissement

## 1 – Généralités

### 1.1 – Objet de la Révision du PLU

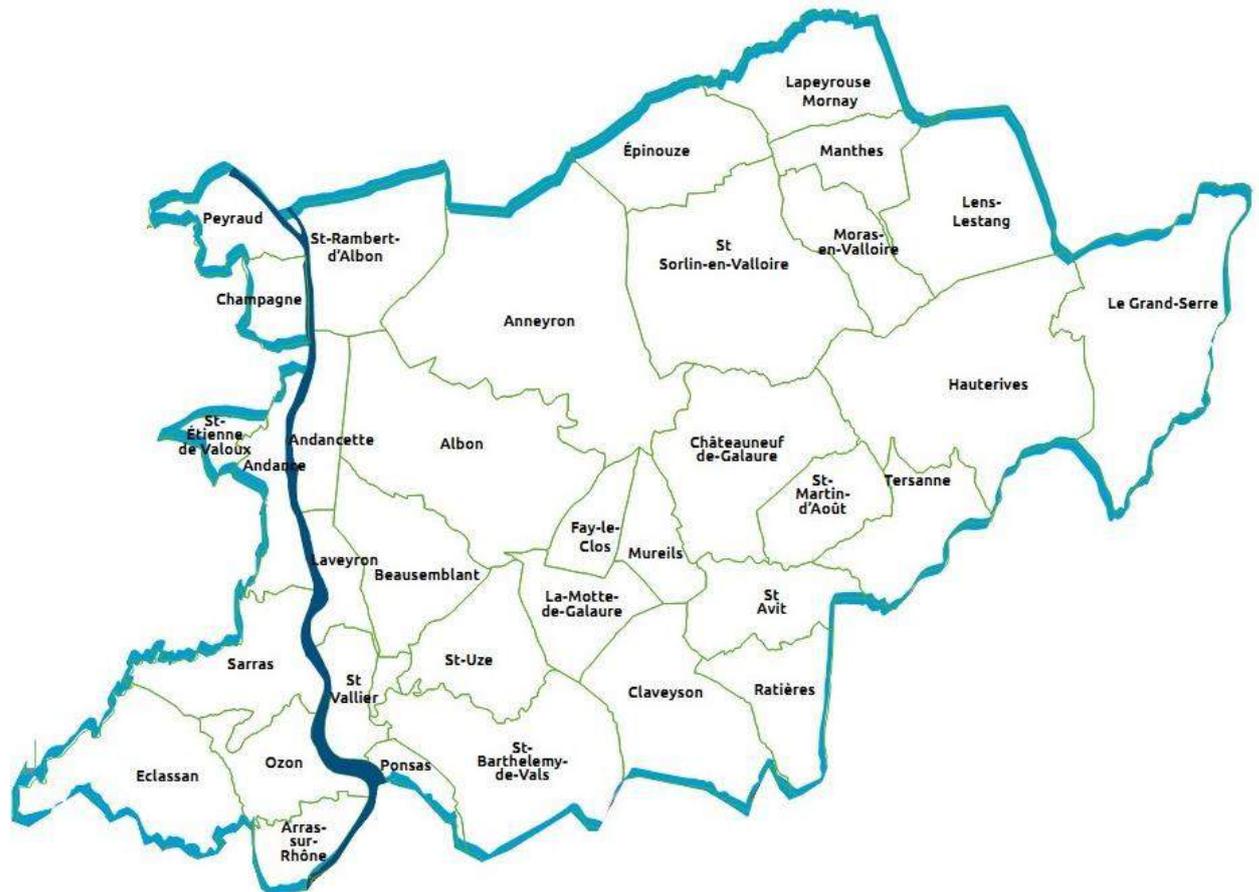
La commune de LENS-LESTANG se situe à la limite Nord-est des départements de la Drôme et de l'Isère. Cette commune s'inscrit dans un territoire rural encore aujourd'hui très agricole, entre Plaine de la Bièvre Valloire et Pays de Chambaran.



## ➤ LE TERRITOIRE COMMUNAL ET L'INTERCOMMUNALITE

⇒ La Communauté de communes « Porte de DrômArdèche » :

Lens- Lestang fait partie de la communauté de communes « Porte de DrômArdèche » qui compte 35 communes et 43 500 habitants.



### Trois domaines de compétences :

- le développement économique : aménagement des zones d'activités, aide à l'artisanat et au commerce, accompagnement au développement des entreprises, agriculture.
- l'aménagement : urbanisme (SCOT, Schéma directeur et de secteur de développement et d'aménagement durable, ADS,...), politique de l'habitat, voirie, aménagement numérique, environnement : rivières, assainissement, ordures ménagères, lutte contre les inondations, plan de préventions des risques technologique.
- les services à la population : action sociale : enfance, petite enfance, jeunesse, temps périscolaires, loisirs, tourisme, et culture, sport, ...

**La commune fait partie de plusieurs autres syndicats intercommunaux :**

- **Le syndicat intercommunal des eaux potables de la Valloire-Galaure (SIEPVG) :** regroupant 21 communes et ayant pour compétence la gestion des ressources en eau potable ;
- **Le syndicat départemental d'énergie de la Drôme (SDED) :** Organisation des services publics en matière d'électrification (notamment distribution d'électricité, extension, renforcement et enfouissement des réseaux,) sur l'ensemble du département. Basse tension + éclairage public
- **Le syndicat intercommunal rhodanien de collecte et de traitement des ordures ménagères (SIRCTOM) :** pour la collecte des déchets ménagers et assimilés à travers la communauté de communes « Porte de DrômArdèche »,
- **Le SYTRAD,** syndicat intercommunal pour le traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

**La commune compte sur un territoire d'une superficie de 1641 hectares, limitrophe des communes de Hauterives, de Manthes et de Moras en Valloire, mais aussi des communes de Beaurepaire, Marcollin et Lentiol, dans le département de l'Isère, une population municipale de 859 habitants (887 habitants en population totale) au 1<sup>er</sup> janvier 2019.**

### **Planification supra communale**

#### ➤ **SCoT des Rives du Rhône**

La communauté de communes « Porte de DromArdèche » a adhéré au Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence territoriale des « Rives du Rhône ».

La commune de Lens-Lestang fait donc partie du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Rives du Rhône approuvé le 30 mars 2012.

Le périmètre du Syndicat mixte s'est élargi le 27 mars 2013 pour intégrer cinq nouvelles intercommunalités. Depuis l'année 2019, le Syndicat mixte compte 6 intercommunalités, 153 communes. Il rassemble 274 617 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour une superficie totale de près de 1866 km<sup>2</sup>.

La révision du Scot approuvé en mars 2012 a été prescrite le 11 juin 2013 pour prendre en compte :

- l'extension de son périmètre
- la « Engagement national pour l'Environnement » du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, qui modifie substantiellement le contenu et les objectifs du Scot.

La procédure de révision est en cours ; le projet de **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** a été arrêté par les élus du Syndicat mixte le 14 février 2019, son approbation est prévue pour l'année 2020.

Le SCoT de 2012 continue donc à s'appliquer sur le territoire des communes du SCOT approuvé dont fait partie Lens-Lestang.

➤ **SDAGE Rhône-méditerranée**

Le document d'urbanisme (PLU) de Lens Lestang doit être compatible avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de Bièvre-Liers-Valloire qui applique au niveau local les orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée.

➤ **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),**

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est l'outil de mise en œuvre de la trame verte et bleue régionale. Elaboré conjointement par l'État et la Région, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Rhône-Alpes a été arrêté le 18 juillet 2013, et adopté le 22 juillet 2014. Le SRCE Rhône Alpes dispense un certain nombre de prescriptions notamment sur le maintien et la remise en état de continuités écologiques. Il identifie de grandes masses dites réservoirs de biodiversité sur les reliefs méridionaux (espaces forestiers à forte perméabilité) et sur les cours d'eau à remettre en bonne état et qui, support des zones humides, participent à la mise en réseau et à la continuité de la trame bleue

Ces secteurs constituent des espaces à enjeux importants pour le maintien de la biodiversité sur le territoire communal, dont le PLU à venir doit tenir compte.

## **Planification communale : le PLU de 2007**

**Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 janvier 2007 est en vigueur sur le territoire communal.**

**La révision de ce PLU a été prescrite le 30 mars 2015 pour les motifs suivants :**

- Mise en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Rives du Rhône,
- Prise en compte de la Loi Engagement national pour l'environnement (ENE),
- Mise en conformité avec la Loi ALUR,
- Prendre en compte les aménagements urbains et infrastructures qui peuvent impacter la commune,
- Faire évoluer le document pour être en accord avec les réalités économiques, sociales, urbaines et environnementales,

**Cette délibération de prescription de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2007 précise les modalités de la concertation prévue par le code de l'Urbanisme :**

- Article dans la presse et le bulletin municipal,
- Affichage dans les lieux publics,
- Dossier/registre mis à disposition à la mairie,
- Boîtes à idées, visites sur le terrain,
- Permanences en mairie avec M. le Maire ou Adjoint,
- Réunion publique,

**Cette concertation se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet de PLU à l'issue duquel le conseil municipal en tirera le bilan par la même délibération.**

**La délibération prévoit qu'un débat aura lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) conformément aux articles L123.9 et L123.1 du code de l'Urbanisme au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU.**

**Par délibération complémentaire à la révision du plan local d'Urbanisme en date du 4 décembre 2015, le conseil municipal précise les objectifs de la commune dans le cadre de la révision du document d'urbanisme dans les domaines :**

- De l'aménagement urbain, des infrastructures et des nouvelles technologies de communication,

- Des différents types de construction,
- Des risques naturels et industriels,
- De l'activité économique et touristique,
- De la maîtrise du développement et de l'équilibre démographique,
- De la préservation des zones d'intérêt écologiques et agricoles,

**Ainsi, il décide :**

- De rationaliser l'investissement public des réseaux tout en limitant la constructibilité à leur proximité ou à leur faible prolongement,
- Favoriser la réhabilitation du bâti existant et lutter contre l'habitat indigne,
- Favoriser le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés vers le logement pour limiter la ruine du bâti ancien,
- Dissuader la consommation foncière excessive et encourager la densification des « dents creuses »,
- Prendre résolument en compte les contraintes hydrauliques des terrains constructibles situés en bas de bassins versants et appliquer des préconisations spécifiques aux constructions,
- Prendre en compte toutes les contraintes de risques tant naturels qu'industriels,
- Favoriser la construction de bâtiments économes en énergie,
- Favoriser les constructions en référence à l'architecture traditionnelle,
- Prendre en compte le phénomène de décohabitation par une offre de logements adaptés,
- Anticiper l'accès aux nouvelles technologies de communication et en particulier la fibre optique,
- Soutenir l'activité économique de la commune (artisans, agriculteurs et industriels),
- Favoriser le maintien des commerces de centre bourg et pouvoir répondre aux demandes de constructions à usage professionnel des artisans locaux,
- Soutenir le développement des chambres d'hôtes et gîtes en regard entre autres du développement touristique des communes voisines (Hauterives, Châteauneuf de Galaure),
- Maitriser au mieux le développement démographique du village pour conserver son caractère rural,
- Préserver la continuité des grands espaces agricoles de plaine et favoriser une agriculture moins dépendante des ressources en eau,
- Préserver le couloir écologique que constitue la route de Lentiol située entre deux ZNIEFF,
- Valoriser la forêt comme ressource du long terme et comme poumon vert, valoriser son potentiel et son adaptation au changement climatique,
- Favoriser toute activité permettant le recyclage et le traitement des déchets verts in situ (broyage, compostage, ...),
- Favoriser et valoriser le développement touristique vert et en particulier les chemins de randonnée,

**1. Par délibération en date du 9 février 2019, le Conseil Municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme.**

**2. Cette délibération rappelle la « délibération complémentaire du 26 janvier 2018 » sur l'application des nouvelles dispositions légales :**

- Prendre en compte les enjeux de l'urbanisme actuel,
- Offrir plus de souplesse et de possibilités aux collectivités pour s'adapter aux enjeux locaux,
- Favoriser un urbanisme de projet,
- Simplifier le règlement et faciliter son élaboration,
- Clarifier et sécuriser l'utilisation d'outils innovants.

**Elle précise que les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ont fait l'objet, conformément à l'article L153.12, d'un débat au sein du conseil municipal le 23 juin 2017.**

**Cette délibération dresse le bilan de la concertation (article L103.3 du Code de l'urbanisme) :**

- Informations dans la presse le 7 juin 2018 et dans le bulletin municipal de juin 2015, mars 2016, mai 2018, novembre 2018,
- Registre et boîte à idées à disposition du public en mairie tout au long de l'élaboration du PLU,
- Informations relatives au PLU affichées au panneau d'information de la mairie,
- Réunion tenues avec les exploitants agricoles, artisans et commerçants le 25 janvier 2016
- Visite sur le terrain avec la chambre d'agriculture en février 2017 pour repérer les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination,
- Réunion publique tenue le 31 mai 2018,
- Rencontres entre les élus et des habitants sur des dispositions du PLU.

## **1.2 – Objet de la révision du Zonage de l'Assainissement**

La commune de Lens Lestang dispose d'un système d'assainissement collectif comportant un réseau de collecte majoritairement unitaire et raccordé à une station d'épuration de type filtres plantés de macrophytes créée en 2013.

En 2005, la commune a réalisé une étude de zonage d'assainissement, document délimitant les zones d'assainissement collectif et non collectif.

Depuis l'approbation de ce zonage, des opérations d'assainissement collectif ont été réalisées.

Dans le cadre de son projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU), la commune souhaite prévoir la réalisation de plusieurs projets, notamment des zones à urbaniser dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

Dans ce contexte, la commune souhaite établir un schéma directeur d'assainissement proposant des solutions techniques adaptées à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

## **1.3 – Cadre juridique et administratif de l'enquête de révision du PLU**

Les Plans Locaux d'Urbanisme ont été institués par la **Loi « Solidarités et Renouvellement Urbain (S.R.U.) » du 13 décembre 2000.**

Cette Loi et la **Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003** prônent un développement urbain équilibré, cohérent et durable qui intègre les différents champs du développement local.

**La Loi portant « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010** concrétise les objectifs assignés au droit de l'Urbanisme par la Loi de programmation de 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, notamment par une meilleure prise en compte des objectifs de développement durable et l'intégration de la planification dans une conception globale de l'aménagement et de l'urbanisme,

Le Code de l'Urbanisme définit dans ses articles L 123.1 et suivants, les conditions d'élaboration de la modification et de la révision des PLU, ainsi que les conditions de leur approbation.

***La commune de LENS LESTANG relève du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des RIVES du RHÔNE approuvé le 30 mars 2012 par le Syndicat Mixte. Ce SCoT est en cours de révision. Lens-Lestang est donc couvert par un SCoT opposable.***

**La Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014** comporte des dispositions qui sont d'application immédiate pour tous les Plans Locaux d'Urbanisme quel que soit l'avancement de leur procédure.

**La Loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) portant** diverses modifications au Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés notamment.

**La Loi pour la Croissance, l'Activité et l'Égalité des Chances Economiques** qui apporte quelques modifications à la Loi ALUR. Promulguée **le 6 août 2015**, cette loi comporte quelques dispositions modifiant le code d'urbanisme.

## **1.4 - Cadre juridique et administratif de l'enquête publique de révision du Zonage de l'Assainissement**

**Les articles du CGCT.**

### ***Article L 2224-8***

I. – Les communes sont compétentes en matière d'assainissement des eaux usées.

Dans ce cadre, elles établissent un schéma d'assainissement collectif comprenant, avant la fin de l'année 2013, un descriptif détaillé des ouvrages de collecte et de transport des eaux usées. Ce descriptif est mis à jour selon une périodicité fixée par décret afin de prendre en compte les travaux réalisés sur ces ouvrages.

II. – Les communes assurent le contrôle des raccordements au réseau public de collecte, la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées, ainsi que l'élimination des boues produites. Elles peuvent également, à la demande des propriétaires, assurer les travaux de mise en conformité des ouvrages visés à l'article L1331.4 du code de la santé publique, depuis le bas des colonnes descendantes des constructions jusqu'à la partie publique du branchement, et les travaux de suppression ou d'obturation des fosses et autres installations de même nature à l'occasion du raccordement de l'immeuble.

### ***Article L2224-10***

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

**Les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme et du Zonage Assainissement sont soumis à enquête publique unique à l'initiative du Conseil Municipal conformément aux articles R 123-7 à R 123-23 du Code de l'Environnement.**

### **1.5 - Désignation du commissaire - enquêteur**

Sur demande de Monsieur le Maire de Lens-Lestang, le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a par décisions N° E19000145 / 38 en date du 9 mai 2019, désigné Monsieur Régis RIOUFOL, Ingénieur des Ponts et Chaussées, comme commissaire - enquêteur.

### **1.5-Déroulement et accomplissement des différentes phases de la procédure**

- **13 mars 2015 et 4 décembre 2015** : délibérations du Conseil Municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 janvier 2007 et engageant la concertation (article L 300-2 du code de l'Urbanisme).
- **22 janvier 2018** : délibération du Conseil Municipal sur les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- **5 février 2019** : délibération du Conseil Municipal portant arrêt du projet de révision du PLU, bilan de la Concertation et engageant la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA),
- **31 mai 2019** : arrêté de Monsieur le Maire prescrivant l'enquête publique du projet de révision du PLU de Lestang-Lestang,

### **1.7 – Modalités de concertation et concertation effectuée**

Les délibérations de prescription de la révision des 13 mars 2015 et 4 décembre 2015 définissent les modalités de concertation avec le public : articles dans la presse et le bulletin municipal, dossier de

concertation consultable, mise à disposition d'un registre, réunions de concertation, réunion publique,

La concertation tenue tout au long de l'élaboration du PLU a comporté depuis la prescription du PLU en 2015 des réunions de travail du conseil municipal avec les acteurs du territoire, une réunion publique sur le projet de PLU le 31 mai 2018, la tenue d'un registre pour les observations des administrés en mairie, des rencontres avec les élus, des articles dans la presse et dans le journal de la commune.

***La concertation tenue avec le public a donc été conforme aux modalités de concertation définies par la délibération de prescription de la révision du PLU.***

## **2 – ORGANISATION et DEROULEMENT de L'ENQUETE**

### **2.1 – Démarches et réunions préalables avant ouverture de l'enquête**

- ✓ **Mardi 28 mai 2019** : rencontre en mairie avec **Monsieur Olmos**, premier adjoint, **Madame Prost**, adjointe chargée de l'Urbanisme, **Monsieur Faure**, conseiller municipal, suivie d'une visite du territoire communal, du village et des hameaux,
- ✓ **Mardi 6 août 2019** : rencontre à la Direction Départemental des territoires, pôle aménagement, de Madame Gounon et de Monsieur Robert.
- ✓ **Lundi 12 août 2019** : Réunion de synthèse : **Monsieur Olmos**, premier adjoint, **Madame Prost**, adjointe chargée de l'Urbanisme, **Monsieur Faure**, Conseiller municipal, **Madame Blanchet**, Urbaniste, Bureau d'études d'Urbanisme chargé du PLU,
- ✓ **lundi 26 aout 2019** : rencontre avec **Monsieur Olmos**, Premier adjoint,

### **2.2 – Publicité et information du public**

En conformité avec l'arrêté prescrivant l'enquête publique, **des « Avis d'ouverture d'enquête publique » ont été affichés réglementairement** sur le panneau d'affichage et sur la porte de la mairie.

- **Par ailleurs un Avis au public a été publié par deux journaux (Le Dauphiné Libéré et L'Impartial)**, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique et dans les huit jours suivants cette ouverture **aux dates ci-dessous :**

- **Le Dauphiné Libéré en date du mercredi 5 juin 2019,**
- **L'Impartial en date du jeudi 6 juin 2019,**
- **Le Dauphiné Libéré en date du 26 juin 2019**
- **L'Impartial en date du 27 juin 2019,**

Le dossier complet du projet de PLU (dont les avis des personnes publiques associées (PPA) a été mis en ligne sur le site internet de la commune et l'adresse de messagerie [www.mairielens--lestang.fr](http://www.mairielens--lestang.fr) et les observations peuvent être adressées par le public à la messagerie ouverte pour l'enquête publique du projet de révision du PLU à l'adresse [URBA-LL@netcourrier.com](mailto:URBA-LL@netcourrier.com)

## 2.3 – Calendrier de l'enquête et des permanences

Conformément à l'arrêté prescrivant cette enquête publique, celle-ci s'est déroulée **du lundi 24 juin 2019 au Vendredi 26 juillet 2019 inclus, soit durant 32 jours consécutifs.**

Les permanences se sont tenues en mairie aux dates et selon les horaires ci-après :

- ✓ **Lundi 24 juin 2019 de 10 h 00 à 13 h 00,**
- ✓ **Samedi 6 juillet 2019 de 10 h 00 à 13 h 00,**
- ✓ **Mercredi 17 juillet 2019 de 14 h 00 à 17 h 00,**
- ✓ **Vendredi 26 juillet 2019 de 14 h 00 à 17 h 00.**

## 2.4 – Accueil du public

La commune a mis à la disposition du commissaire - enquêteur pendant le déroulement de l'enquête publique, une salle parfaitement adaptée à la tenue des permanences.

*Le déroulement de l'enquête publique s'est tenu conformément aux procédures en vigueur et dans les meilleures conditions pour le public.*

## 2.5 – Dossiers d'enquête : dossier du projet de révision du PLU

Le dossier de révision du PLU soumis à l'enquête comporte différentes pièces :

### 2.5.1 - pièces administratives

*2.5.1.1 - délibérations du Conseil municipal relatives au projet de PLU,*

*2.5.1.2 – Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU,*

*2.5.1.3 - Avis des Personnes Publiques Associées,*

### 2.5.2 – Dossier du projet de révision du PLU

Le Dossier du projet de Révision du PLU comporte les pièces suivantes :

- ✓ **Pièces 1 et 2 : Rapport de Présentation**  
*Le rapport de présentation comporte sept parties :*
- ✓ *Le Diagnostic communal,*
- ✓ *L'Etat initial de l'environnement,*
- ✓ *Le bâti, les paysages,*
- ✓ *Les risques naturels et technologiques,*
- ✓ *La synthèse et mise en évidence des problématiques urbaines et territoriales,*
- ✓ *Les choix retenus et la justification des dispositions du PLU (PADD, OAP, STECAL, bâtiments susceptibles de changer de destination, dispositions réglementaires),*
- ✓ *Incidences des orientations du PLU sur l'environnement,*

✓ **Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU,**

- **Pièce 3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Les cinq axes du PADD,

- **Pièce 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – quartier Marion**
- **Pièce 5.1 et 5.2 : Règlement graphique à l'échelle du 1/5000° et du 1/2000° sur le Village,**
- **Pièce 5-2 : Règlement écrit,**
- **Pièce 6 : Annexes :**
  - **6.1 : Servitudes d'Utilité publique**
  - **6.2 : Bois et forêts soumis au régime forestier,**
  - **6.3 : Eau potable : plan du réseau d'eau potable,**
  - **6.5 – Collecte, tri, stockage ou recyclage des déchets**

**2.5.3 – Dossier du « Zonage Assainissement »**

- **Rapport relatif au Schéma Général d'Assainissement (Bureau d'études AOTEC) :**
  - **Contexte général de la commune,**
  - **Etat de l'assainissement de la commune : assainissement collectif, rejet d'eaux usées et d'eaux pluviales, station d'épuration, assainissement autonome,**
  - **le zonage d'assainissement,**
- **Plan général du réseau d'assainissement au 1 / 1500°- AOTEC 2019,**
- **Règlement du service assainissement au 1 / 3000°,**
- **Document graphique du Règlement du zonage d'assainissement au 1 / 3000°,**

**2.5.4 – Avis des personnes et organismes publics associés (PPA)**

Il ressort de l'examen des avis,

✓ **1 - Les Avis favorables avec réserves et observations ou recommandations des PPA :**

✓ **Mission Régionale d'Autorité environnementale du 25 juillet 2018,**

- les impacts négatifs sur l'environnement de la procédure de révision du PLU ne sont pas de nature à justifier la réalisation d'une évaluation environnementale,
- le projet de révision n'est donc pas soumis à évaluation environnementale,

✓ **Préfet (direction départementale des territoires / service aménagement du territoire et risques – pôle aménagement) du 5 juin 2019 avec deux réserves :**

- modification du zonage UI et mise en place d'un STECAL Ai délimité au plus près des bâtiments existants,
- suppression du STECAL Ne Marion et remplacement par une zone U indicé.

**ainsi que des remarques et recommandations sur la prise en compte des risques :**

- secteur Ne de Pré Plancher situé en zone inondable (rehausse nécessaire de la côte des planchers, limitation de l'emprise des ERP, dispositions diverses en zone inondable),

-compléter les servitudes de risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques conformément à l'arrêté préfectoral,

✓ **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 3 juin 2019, avec les réserves suivantes :**

- modification du zonage UI et mise en place d'un STECAL Ai délimité au plus près des bâtiments existants,
- respect des contraintes d'inondation pour la zone Ne de Pré Plancher,
- reclassement du STECAL Ne de Marion en zone urbaine,
- respect des règles de la CDPENAF pour les bâtiments isolés en zones A et N,

✓ **Agence Régionale de Santé Auvergne Rhône Alpes – délégation de la Drôme du 12 juin 2019**

- recommande de rappeler la prise en compte de l'ambrosie,

✓ **Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) des Rives du Rhône en date du 29 mars 2019, avec des réserves et observations sur :**

- la délimitation au plus près des constructions existantes des zones urbaines des hameaux des « Grandes Biesses » et « Grands Georges »,
- le règlement du PLU ne peut autoriser l'accueil de commerces en zone UI et dans les hameaux ; les surfaces commerciales doivent être encadrées en zone Ua et Ud par une surface de vente de 400 m<sup>2</sup>,
- zone d'activités UI de Peytefoux : réexamen nécessaire au regard des enjeux agricoles et de la stratégie intercommunale,
- le corridor écologique d'intérêt régional doit être identifié et sa fonctionnalité examinée,

✓ **Conseil départemental de la Drôme du 3 juin 2019, recommandations ci-après :**

- Espaces boisés classés (EBC) : prévoir une bande 5 à 10 mètres de part et d'autre des emprises des RD pour en permettre le « recalibrage »,
- rappel des marges de recul par rapport aux voies,
- prise en compte de la carte du PDNPIR,

✓ **Communauté de communes de Porte DrômArdèche du 15 juin 2019, avec la réserve et les observations suivantes :**

- Réserve : reclassement de la zone d'activités UI de Peytefoux en un STECAL strictement délimité aux emprises des activités existantes,
- limiter le développement urbain des hameaux des « Grandes Biesses » et « Grands Georges » et resserrer davantage leur zone urbaine afin de ne pas permettre la construction de nouveaux logements,
- la présentation des OAP de Marion doit être clarifiée pour préciser s'il s'agit d'une ou de deux opérations d'aménagement d'ensemble pour la mise en œuvre opérationnelle de ce secteur,
- le développement du commerce de détail ne doit être autorisé qu'en zone UA et interdit en zones UD,

✓ **Chambre d'Agriculture de la Drôme, Agricultures et Territoires, en date du 11 juin 2019, réserves et recommandations concernant :**

-**Réserve** : zone d'activités de Peytefoux : les terrains d'extension présentant une très forte valeur agronomique, réserve sur cette extension et demande du retrait de cette extension, des parcelles ZB 36, 37 et 38 et leur reclassement en zone agricole,

-trois secteurs Ae dédiés aux éoliennes : ces secteurs représentant 15, 5 hectares de terres agricoles devront être délimitées selon la réalité des emprises existantes et ne devront pas « permettre l'extension et l'évolution des activités en place » au-delà des installations existantes,

-zonage NCo : ce zonage inclut un verger d'un seul tenant sur la parcelle ZA 92. Ce zonage ne correspond pas aux critères définis pour un tel zonage,

-parcelle AN 143 : parcelle à reclasser en A puisque siège d'une exploitation agricole,

-aux Granges, entre la RD 137 et le ruisseau de Lentiol, le classement en A s'impose du fait de l'existence d'une étable d'élevage bovin ce qui pose par ailleurs la question du changement de destination du bâtiment 15,

-le règlement du projet de PLU doit prendre en compte les dispositions de la Loi ELAN sur les constructions autorisées en zone agricole (bâtiments de transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles)

- **GRT gaz du 7 juin 2019**

-rappel de l'arrêté préfectoral de 2016 instituant des servitudes d'utilité publiques pour la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune,

- précisions pour le règlement du projet de PLU,

✓ **2 – l'Avis défavorable**

✓ **Commune de Moras en Valloire du 24 mai 2019, avis défavorable compte tenu des réserves suivantes :**

-zonage Ui sur le secteur de Peytefoux : reclassement de la zone Ui en STECAL Ai en excluant les parcelles ZB39, moitié nord de la parcelle ZB 38, ZB 37 et 36,

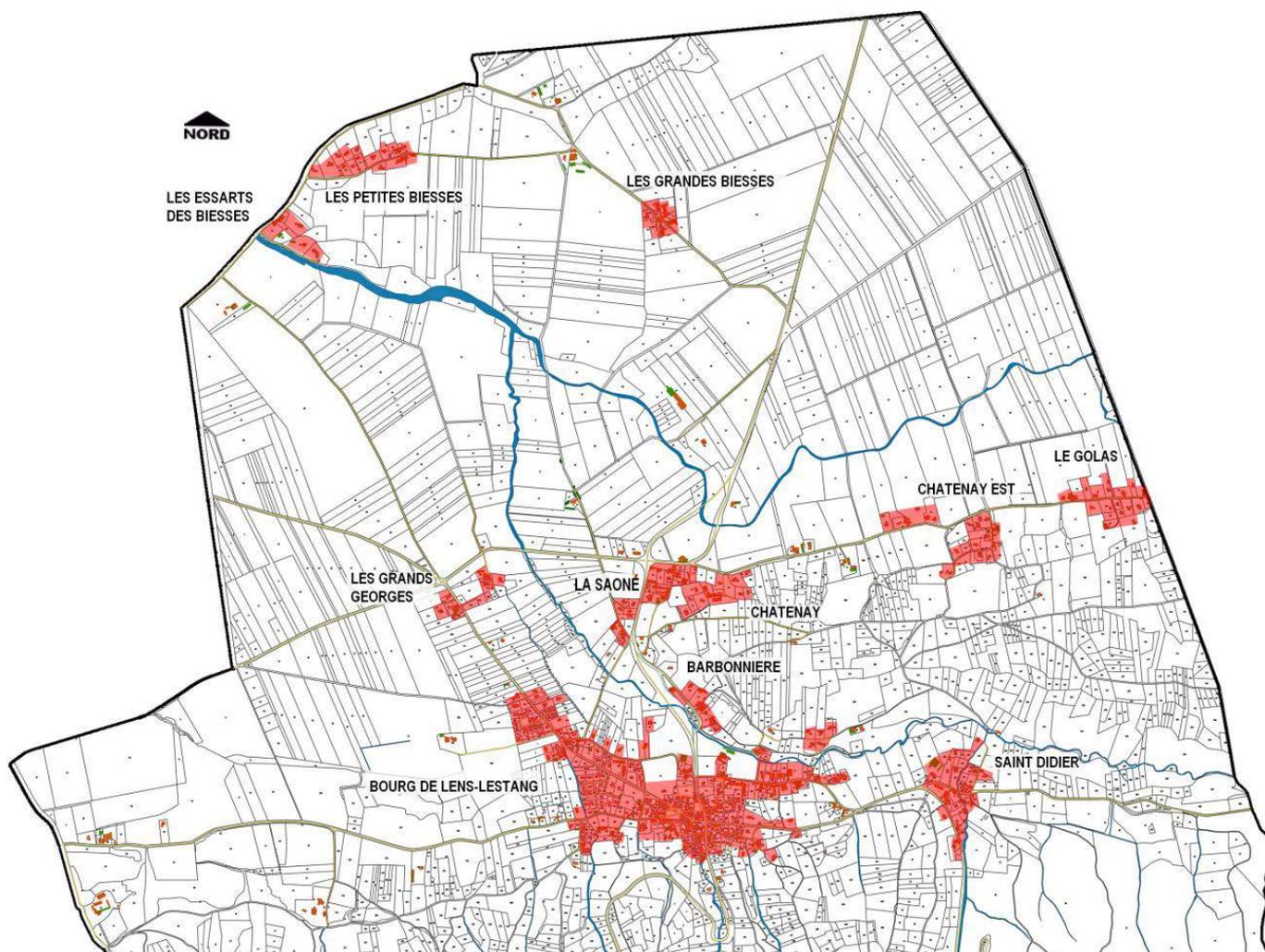
-STECAL Ae pour les éoliennes : impact négatif sur les paysages et le bourg médiéval de Moras, réduction de la superficie des STECAL Ae aux strictes emprises nécessaires aux installations actuelles, interdiction de l'extension du parc éolien par de nouvelles installations,

## 3– Le projet de révision du PLU

### 3.1 – Rapport de présentation

#### 3.1.1- Diagnostic

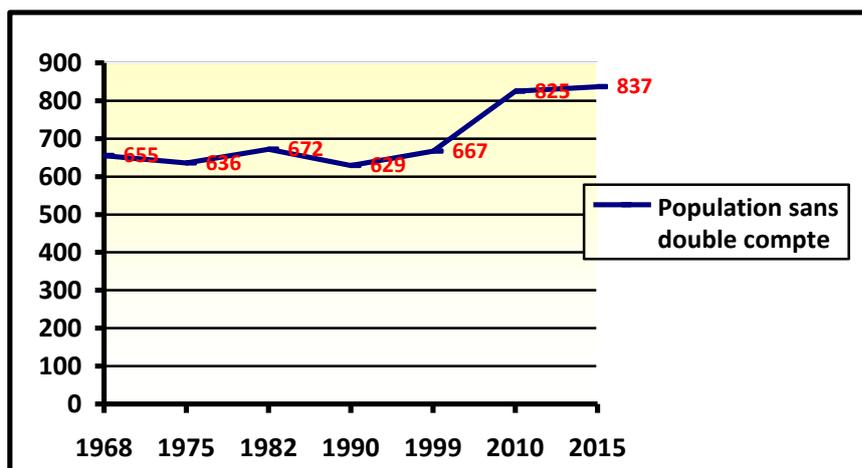
- Situation géographique de la commune et organisation spatiale des secteurs urbains



La commune comporte plusieurs urbanisations, celle du village, la plus importante et celle des hameaux de Saint Didier, des « Grandes Biesses », des « Grands Georges », de « Chatenay – la

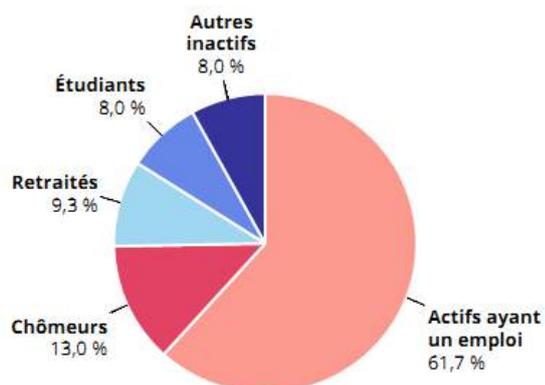
Saone », de « Chatenay Est » des « Essarts de Biesses », des « Petites Biesses » et des « Grandes Biesses » et de « Le Golas ».

- **Population totale et croissance démographique**



La croissance démographique sur la période 2010 / 2015 est de 0,9 %, la population de 857 habitants et le nombre de personnes par ménage, de 2,2.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2015



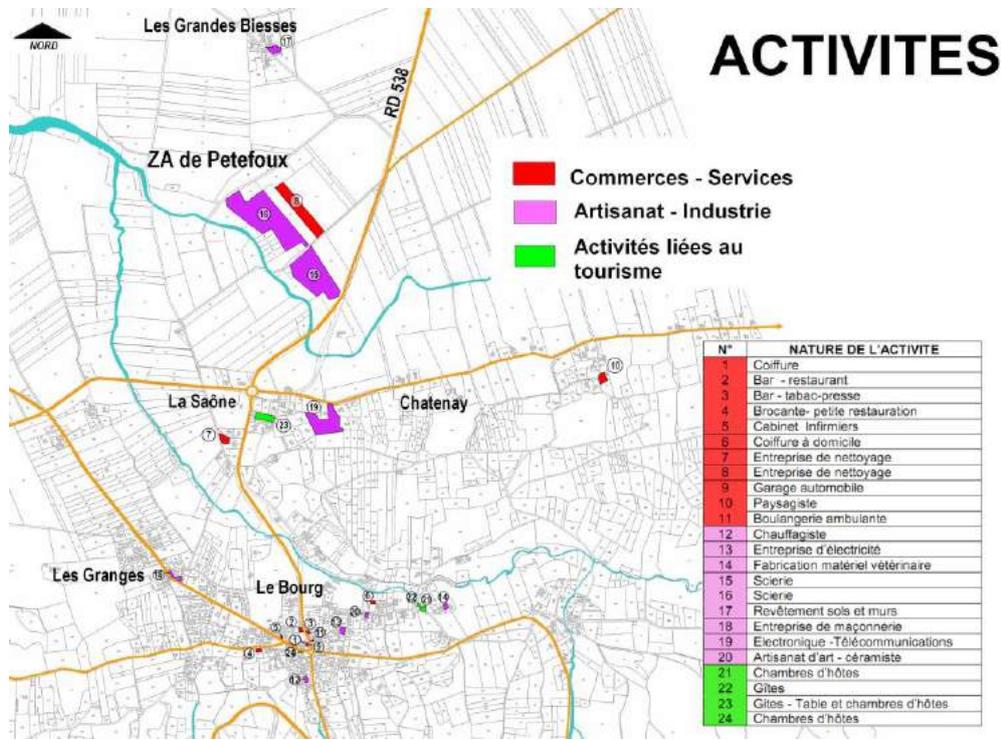
Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

- **Emploi et activités**

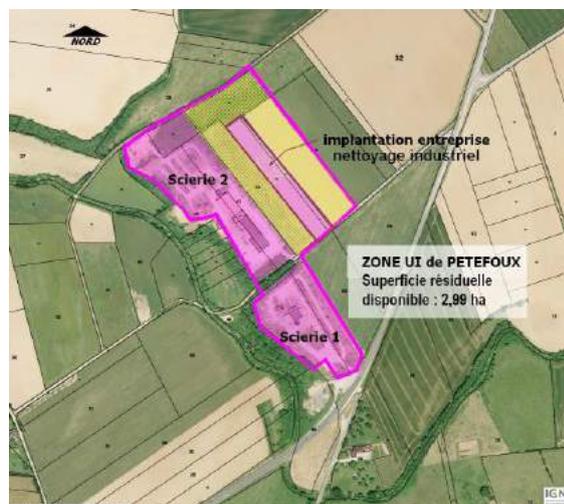
- 399 actifs dont 333 ayant un emploi dont 18,2 % seulement dans la commune.

- une zone d'activités communale comptant deux scieries et une entreprise de nettoyage, une entreprise d'électronique installée hors de cette zone dans la commune employant 23 personnes et un total de 144 emplois salariés sur le territoire.

### Les activités sur le territoire communal



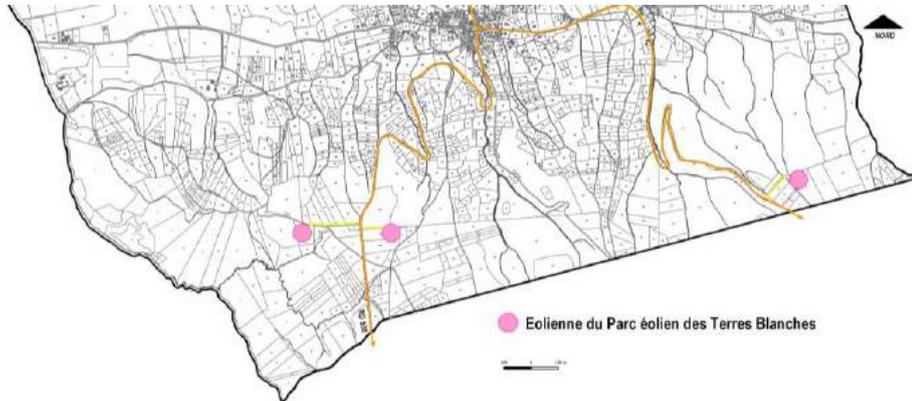
La zone d'activités communale de Peytefoux a été créée pour permettre aux deux scieries de s'implanter hors du tissu urbain du village où elles créent trop de nuisances. Le projet de PLU considère que dans cette zone, des capacités d'accueil de l'ordre de 3 hectares sont encore disponibles et que cette zone a pour atout sa desserte très directe par la RD 538. Ce parc d'activités ne fait pas partie des quelques 30 zones d'activités de la Communauté de communes et n'entrerait pas dans la compétence « développement économique » de celle-ci.



Dans la commune, la plupart des commerces et services de proximité sont localisés dans le bourg.

- **Autres activités : le parc éolien**

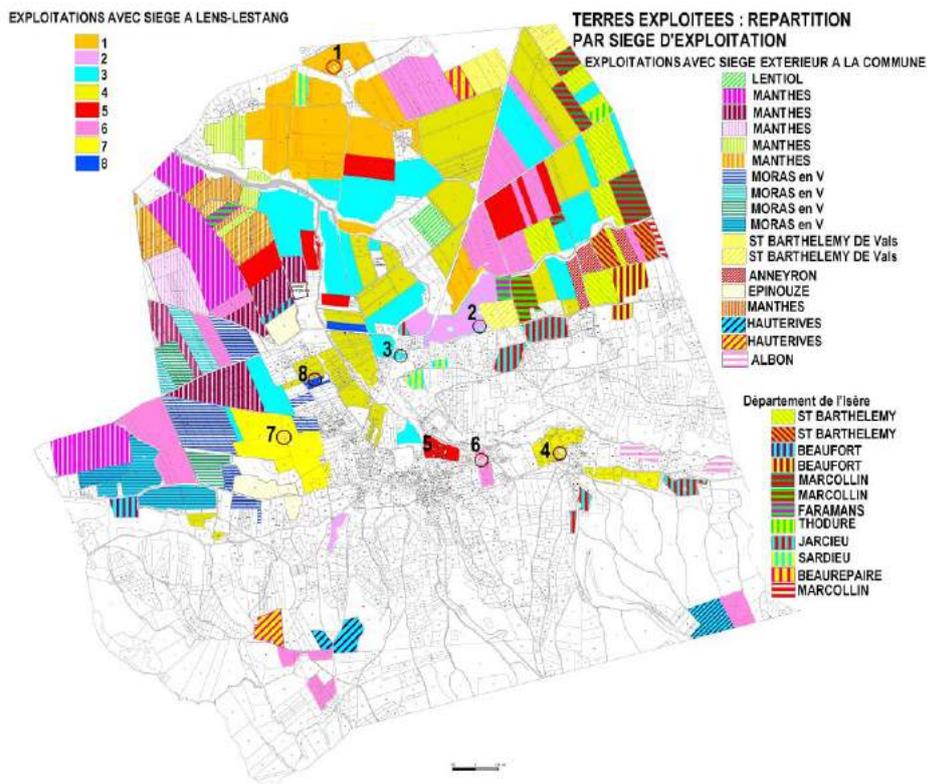
Un parc éolien de 7 éoliennes (mats de 100m., puissance de 2000 kw chacune) a été réalisé en 2017 avec 3 éoliennes sur territoire communal en zone agricole.

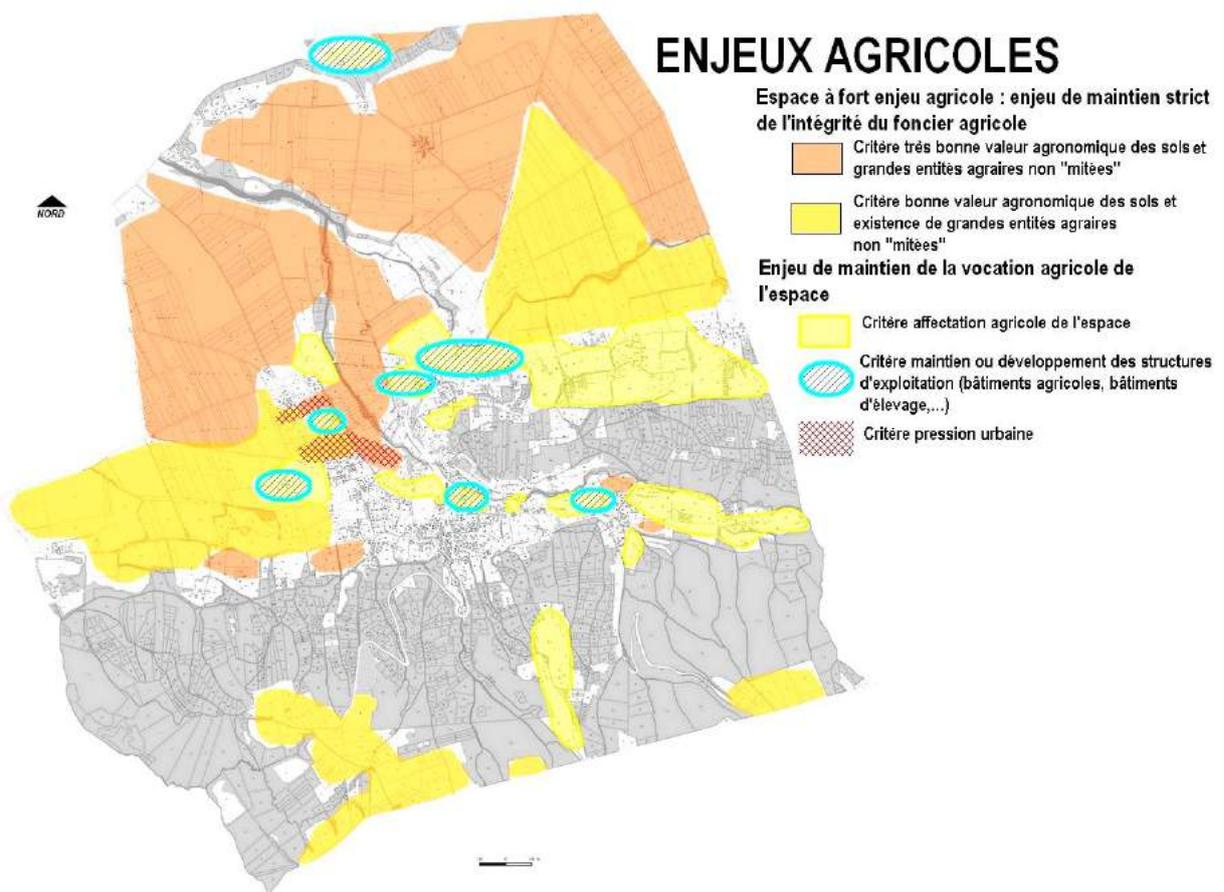
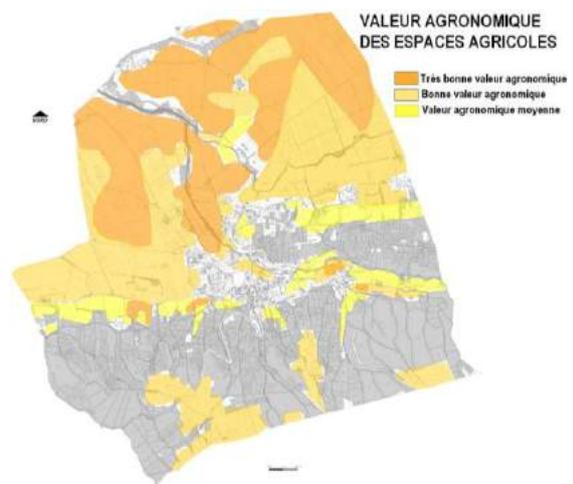
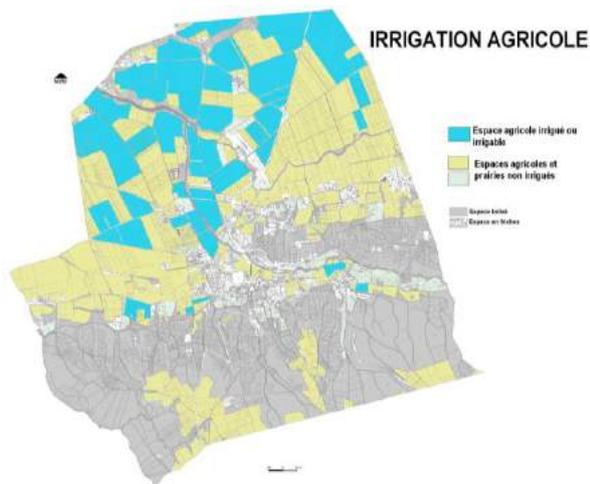


- **Activités agricoles**

L'activité agricole comporterait 20 exploitations dont 11 exploitations professionnelles, 9 exploitants (en 2010) pour 437 ha de terres cultivées. Le nombre de sièges d'exploitation s'est réduit de 13 en 2004 à 8 en 2016.

La production se caractérise par les céréales et les oléo protéagineux, l'élevage et l'arboriculture.





Les espaces à enjeux agricoles comprennent la plupart des terres agricoles situées dans la plaine, certaines parties en piémont et des terres agricoles sur le plateau en limite d'Hauterives.

Ont été ciblés comme espaces à fort enjeu agricole :

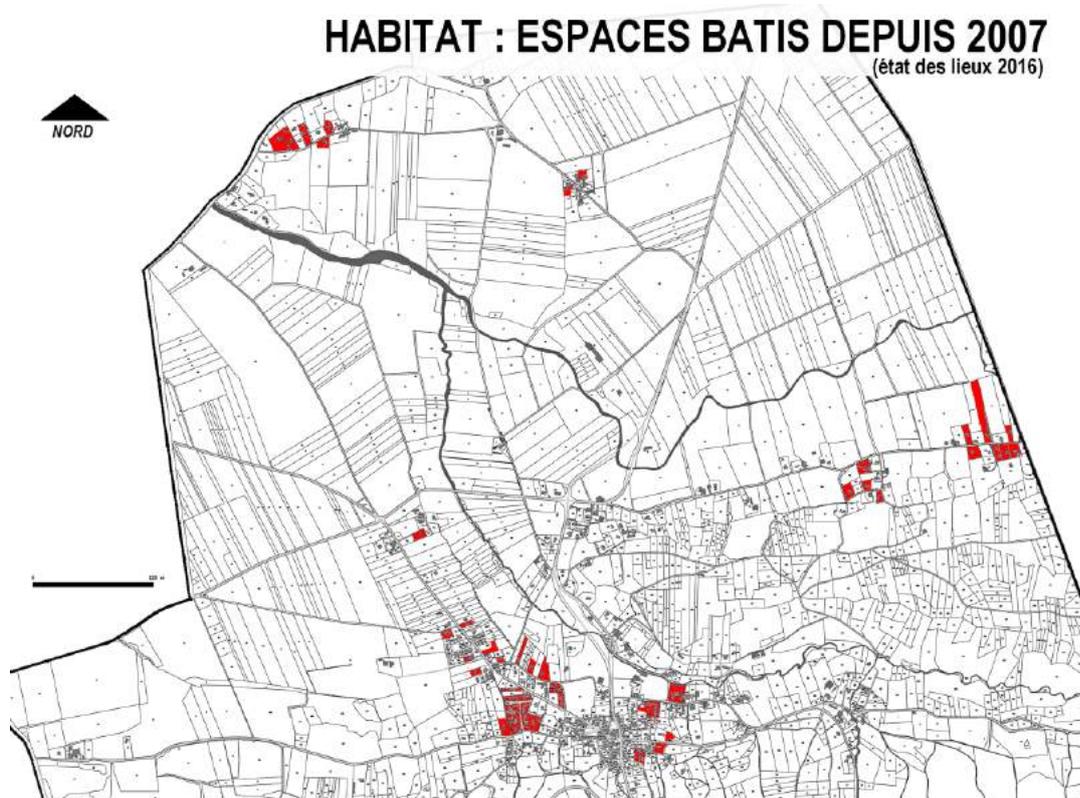
- Les terres à bonne valeur agronomique et celles irriguées où l'enjeu est considéré comme « fort »
  - Les espaces agricoles constitués par de grandes entités agraires « non mitées »
- Ont également été retenus comme espaces à enjeu agricole

- Les secteurs indispensables au maintien des exploitations agricoles existantes professionnelles : secteurs avec bâtiments d'exploitation, élevage en activité ou en projet,
- Les espaces affectés à un usage agricole
- Les secteurs soumis à pression urbaine, notamment le long de la RD 137 (route de Manthes), où l'espace agricole apparaît « fragilisé » avec une tendance au développement de l'urbanisation linéaire.

### • Logements

En 2015, le parc de logements comporte 456 logements dont 36 résidences secondaires (8%) et 41 logements vacants. Ce parc se répartit en 396 maisons individuelles (propriétaires) et 60 appartements en locatif. Le parc locatif social compte 41 logements dont 37 logements dans le parc public.

Au cours des dix dernières années, le rythme de constructions neuves a été de l'ordre de 6 logements par an et la consommation foncière de 7,4 hectares, soit une densité faible de 8,1 logements à l'hectare (1325 m<sup>2</sup> par logement). Le SCoT préconise 15 à 20 logements par hectare. Sur la Communauté de communes, la densité moyenne de logements à l'hectare est de 14,1.



- **Disponibilités foncières dans le tissu urbain (PLU de 2007)**

Au regard des règles de constructibilité posées par le PLU de 2007, les disponibilités foncières seraient les suivantes :

**En zones UA, UD et AU :**

- **Hameau des « petites Biesses » : 0, 74 ha,**
- **Hameau des « Grandes Biesses » : 0, 30 ha,**
- **Hameau de « Chatelet Est » et « Le Golas » : 0, 74 ha,**
- **Hameau « Les Grands Georges » : 1, 17 ha,**
- **Ouest Bourg : 4, 45 ha (soit de l'ordre de 55 logements),**
- **Est Bourg : 1, 07 ha (soit environ 15 logements),**

**Ainsi, 10 hectares d'espaces résiduels seraient potentiellement constructibles pour l'habitat au regard du PLU de 2007 soit, sur la base de 15 logements par hectare (base SCoT de 2007 ; le SCoT en cours d'approbation viserait 20 logements à l'hectare), quelque 105 logements.**

- **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

Le PLH élaboré en 2016 par la Communauté de communes pour la période 2016-2021, prévoit pour Lens Lestang la construction de 26 logements dont 4 logements locatifs sociaux (LLS) et 1 logement très social. Soit pour la commune, la construction de 4 à 5 logements neufs chaque année dont 1 LLS.

- **Equipements**

- Des équipements scolaires, sociaux et culturels, de sport et de loisirs regroupés au sein du village ; recherche d'un site pour réaliser une nouvelle salle des fêtes adaptée aux besoins,
- Un groupe scolaire de 4 classes maternelle et primaire,
- Espaces publics – Stationnement : mise en valeur de ses espaces publics au cœur du village : ce sont pour la plupart des places, placettes ou espaces de stationnement aménagés,

- **Réseau viaire et déplacements**

- **Infrastructures routières**

La commune est traversée par plusieurs routes départementales : la plus importante en termes de trafic et de liaison, est la route Départementale RD 538.



- **Voie ferrée Saint- Rambert d’Albon – Beaurepaire :**

Le territoire est longé au nord par la ligne « Saint Rambert d’Albon -Beaurepaire » qui s’arrête en gare de Beaurepaire, et qui n’est distante que de 3,5 kilomètres de la zone d’activités de Peytefoux. Cette voie ferrée ne supporte qu’un trafic « marchandises », essentiellement pour le fret de marchandises agricoles par une coopérative céréalière.

- **Transports collectifs - Covoiturage**

**Au niveau des transports collectifs**

Deux lignes routières départementales desservent Lens-Lestang : La ligne 12 Romans-sur -Isère - Beaurepaire : cette ligne assure des dessertes quotidiennes vers Beaurepaire, Hauterives, Châteauneuf de Galaure, à des horaires adaptés surtout aux scolaires et depuis 2015, la ligne N°2 « Saint Vallier-Anneyron- St Sorlin en Valloire » pour desservir Lens-Lestang et les communes alentours,

- **Réseaux urbains**

**Alimentation en eau :** La commune est alimentée en eau potable par les captages de « Ile–Forage profond » et « Ile-Puits récent » situés sur le territoire de Manthes. Ces captages font l’objet de périmètres de protection instaurés par une servitude d’utilité publique du 15 janvier 2002. Ils sont exploités par le Syndicat Intercommunal d’Eau Potable Valloire Galaure (SIEPVG) composé de 21 communes dont Lens-Lestang.

**Assainissement des eaux pluviales et usées : Voir ci-après le « Zonage de l’Assainissement »**

- **Electricité et numérique :** réseau électrique géré par le SDED et syndicat mixte Drôme – Ardèche ADN pour la mise en place de la fibre optique.

- **Gestion des déchets**

La compétence de gestion des déchets revient à la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche. La communauté de communes a délégué sa compétence « Collecte et gestion des déchetteries » au S.I.R.C.T.O.M. (Syndicat Intercommunal Rhodanien de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) qui « gère » un vaste territoire sur le Nord de la Drôme et de l’Ardèche. Le

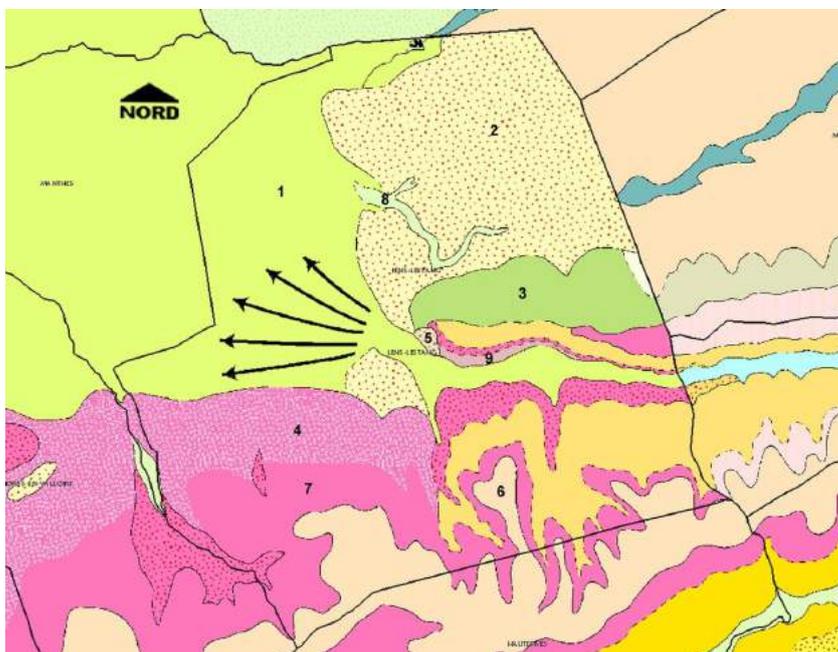
S.I.R.C.T.O.M. assure la collecte des déchets ménagers, y compris recyclables, et la gestion des déchetteries sur l'ensemble du territoire de Porte de DrômArdèche.

Le traitement et de la valorisation des déchets est menée en partenariat avec le SYTRAD (Syndicat de Traitement Ardèche Drôme).

### 3.1.2 – Etat initial de l'environnement

- **Relief et géologie**

Le territoire communal comporte une partie en relief dans sa moitié sud constituée par le contrefort du **Plateau de Chambarans** et un vaste secteur de plaine en partie nord, incliné en pente douce vers le nord-ouest, et formé par la **Vallée de la Bièvre-Valloire**, résultant de l'ancienne vallée glaciaire de l'Isère.



- **Hydrographie**

Le réseau hydrographique est constitué par un maillage de combles, de fossés et de ruisseaux dont les plus importants sont **le Dolure et le Regrimay**, s'écoulant vers la plaine de la Valloire, et qui recueillent les eaux superficielles descendant notamment du **Plateau des Chambarans**

**Le territoire relève du point de vue de l'hydrographie du SDAGE Rhône-Méditerranée et du SAGE Bièvres-Lier-Valloire en cours d'élaboration.**

- **Espaces forestiers**

La végétation naturelle ou spontanée appartient à la série du chêne sessiles où dominent chênes sessiles, châtaigniers, charmes, bouleaux..., et qui est un étage de transition où s'arrêtent les influences méditerranéennes ou atlantique

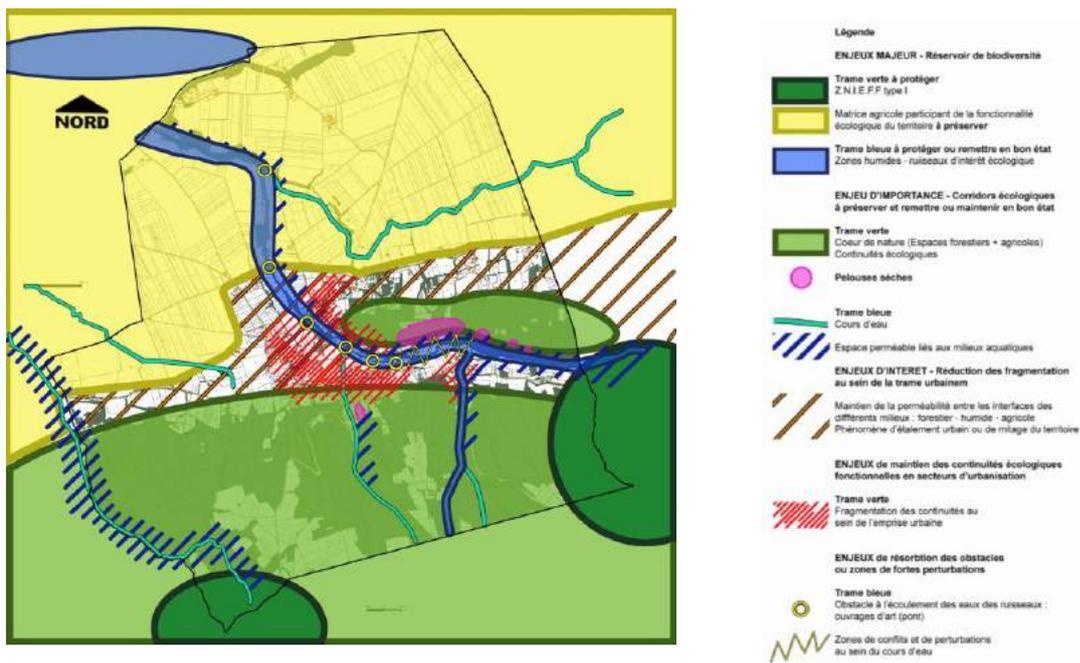


Le couvert forestier occupe une part importante du territoire.

- **Espaces naturels et biodiversité**

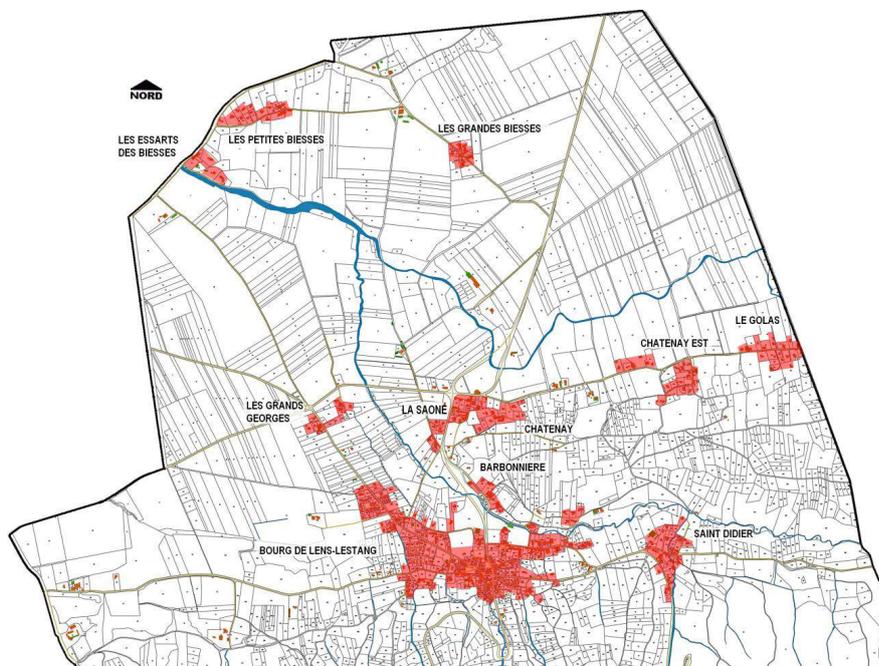
Les espaces naturels comportent des milieux de grande valeur avec **deux ZNIEFF de type 1 « Forêt de Montaille et Plateau des Chambarans »**, **une ZNIEFF de type 2 « Chambarans »**, **des secteurs de « pelouses sèches » et cinq zones humides répertoriées**. La commune n'est pas directement concernée par un site Natura 2000 mais est proche de celui de Lentiol « Etangs, landes, vallons tourbeux humides et ruisseaux à écrevisses de Chambarans » identifié par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique « Rhône Alpes » (SRCE).

Ce SRCE précise d'ailleurs les trames vertes et bleues (TVB) concernant son territoire avec notamment le ruisseau Le Régrimay et sa confluence avec le Dolure à proximité du hameau de Saint Didier (inscrit comme Zone d'Intérêt Patrimonial et Piscicole- ZIPP-) qui apparaît comme élément important de la TVB et nécessite une prise en compte particulière.

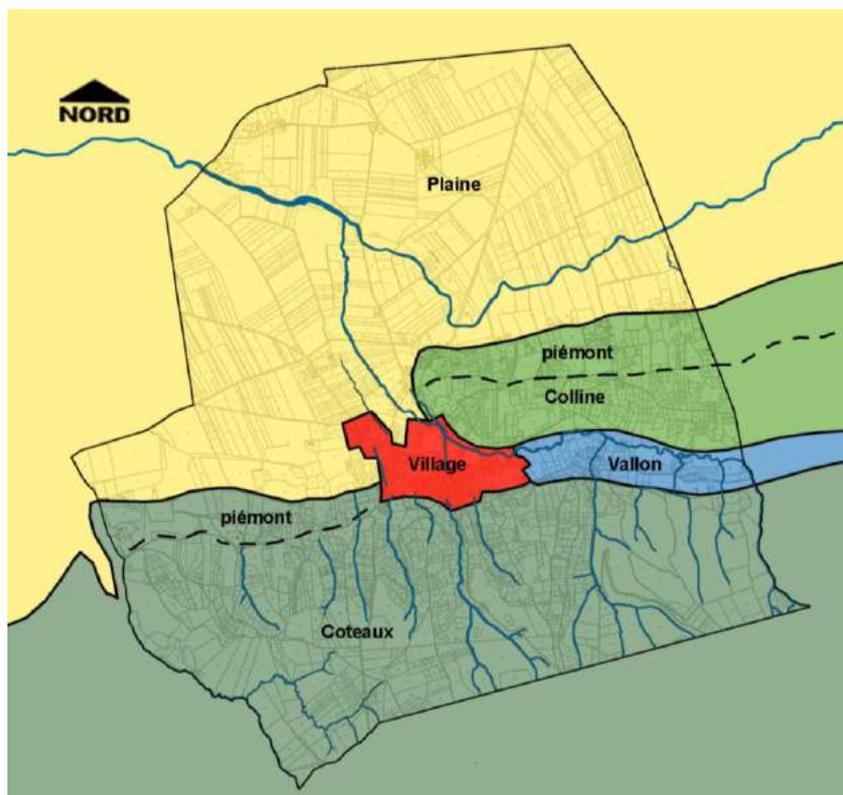


### 3.1.3 - Organisation urbaine actuelle : habitat et activités

L'organisation urbaine comporte le village et plusieurs hameaux ou ensemble d'habitations : Saint Didier, Les Grandes Biesses, Les Petites Biesses, La Saone, Chatenay, Les Grands Georges, et la zone d'activités de Peytefoux implantée en zone agricole.

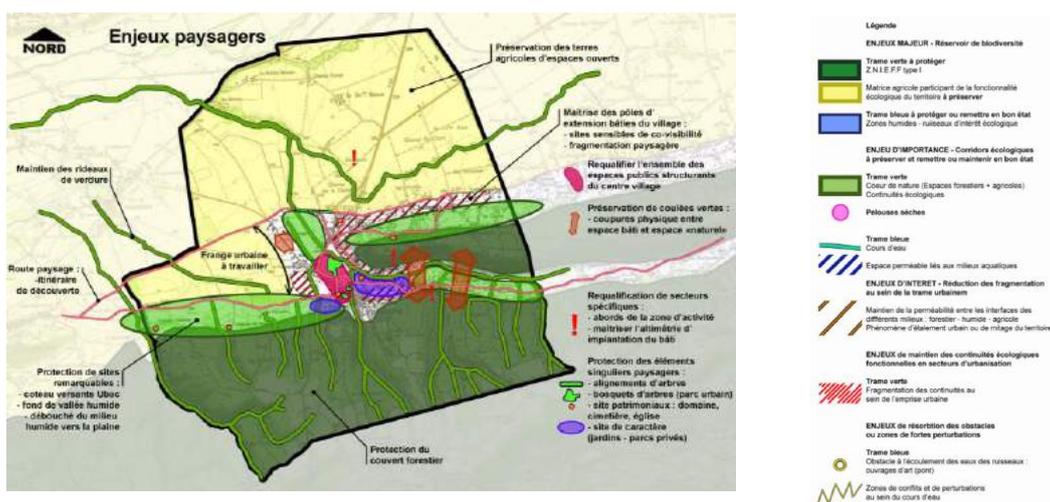


### 3.1.4 – les composantes du paysage



Cinq entités paysagères se démarquent les unes des autres par leur caractère propre et leur identité toute particulière : le **coteau** et la **colline** accompagnés de leur piémont, la **plaine** soulignée des ruisseaux la sillonnant, le **vallon** entaillé entre les versants du coteau et de la colline, le **village** qui s’articule au centre de cet ensemble des différentes composantes paysagères.

### Secteurs à enjeux paysagers



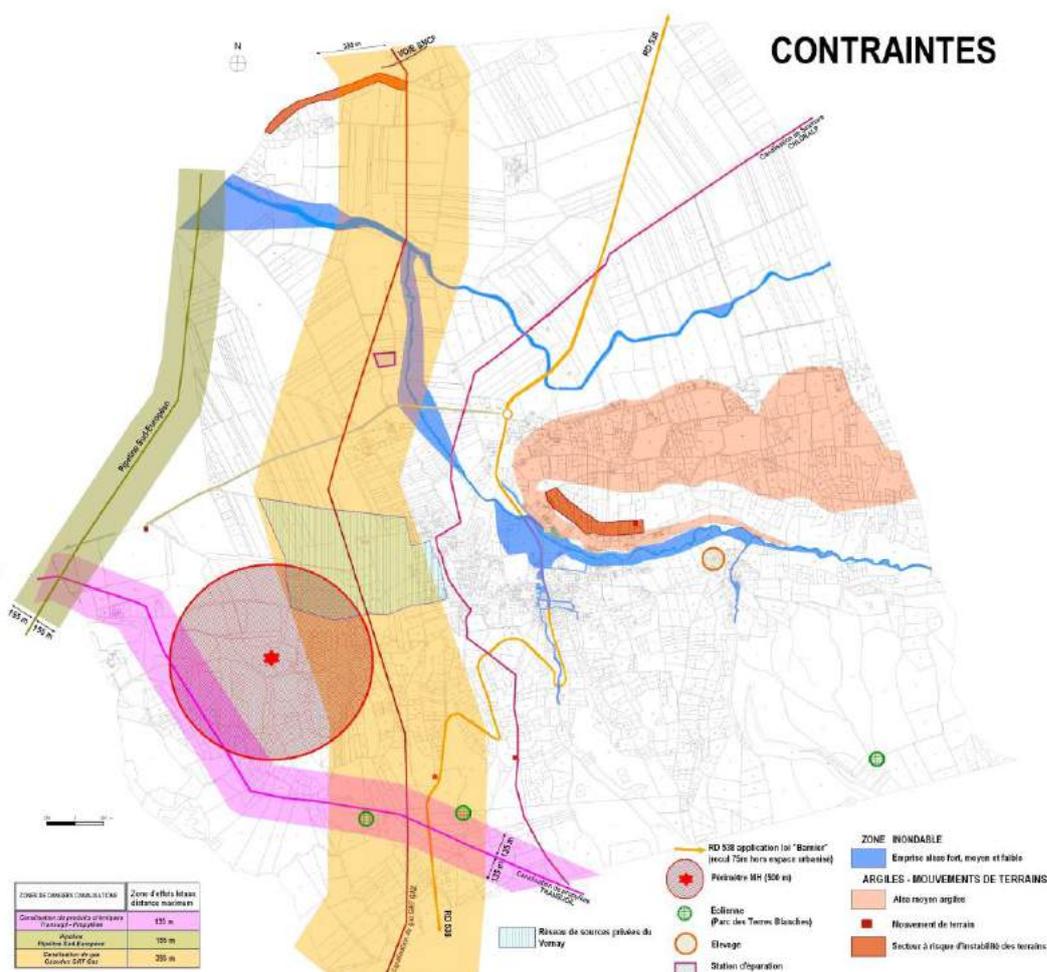
*L'ensemble des ruisseaux est considéré comme des cours d'eau d'intérêt écologique reconnus pour la trame bleue, tout particulièrement sur les ruisseaux « Régimay / Lentiol ».*

### 3.1.5 – Risques naturels et technologiques et servitudes

- **Risques technologiques** : 3 oléoducs, un gazoduc, une canalisation de propylène et une canalisation de saumure,
- **Risques naturels** : risques inondation sur le Dolure, le Lentiol, le Régrimay et le torrent de Frémuzet (le village est concerné par ce risque naturel), risques «de « mouvements de terrains » liés à la présence d’argiles, risques sismiques (faible à modérée) et risques incendie (forêts).

- **Servitudes** :

- Transports de matières dangereuses,
- Infrastructures de transports : routes et voies ferrées,
- Sites archéologiques et monument historique,
- Sources de Vernay,



### 3.1.6 – Choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

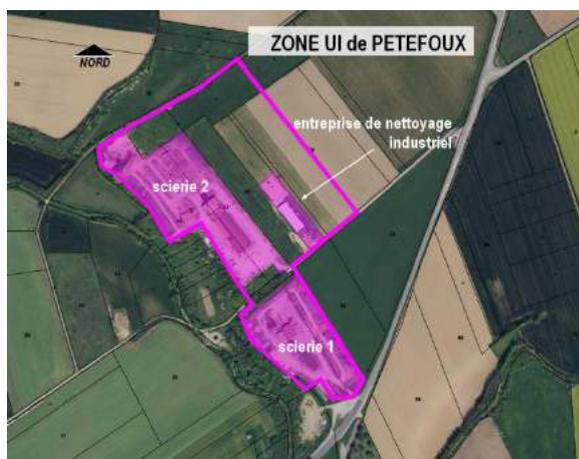
- Bilan de la mise en œuvre du PLU de 2007 et consommation d'espaces

*Le PLU approuvé en 2007 avait retenu dans son PADD de conforter l'urbanisation de 7 secteurs : village et hameaux (Saint Didier, Les Petites Biesses, La Grande Biesse, Châtenay-Est, Le Golas , Les Grands Georges) sur la base d'une croissance de population de 3 à 3, 5 % par an (pour atteindre 1000 habitants en 2017 / 2019). Ce PLU prévoyait le classement en zones urbaines ou à urbaniser de 9 hectares et la construction de 100 à 120 logements nouveaux ainsi que la création d'un pôle d'activités économiques à Peytefoux, au nord de la commune, pour permettre de « sortir » du village les deux scieries et pouvoir accueillir des activités artisanales.*

*Le PLU de 2007 avait fait le choix de renoncer au développement urbain prévu au POS de 1989 au nord-ouest du village dans la plaine agricole.*

*Au regard de ce PLU, une dizaine d'hectares sont aujourd'hui disponibles dans des zones à dominante d'habitat.*

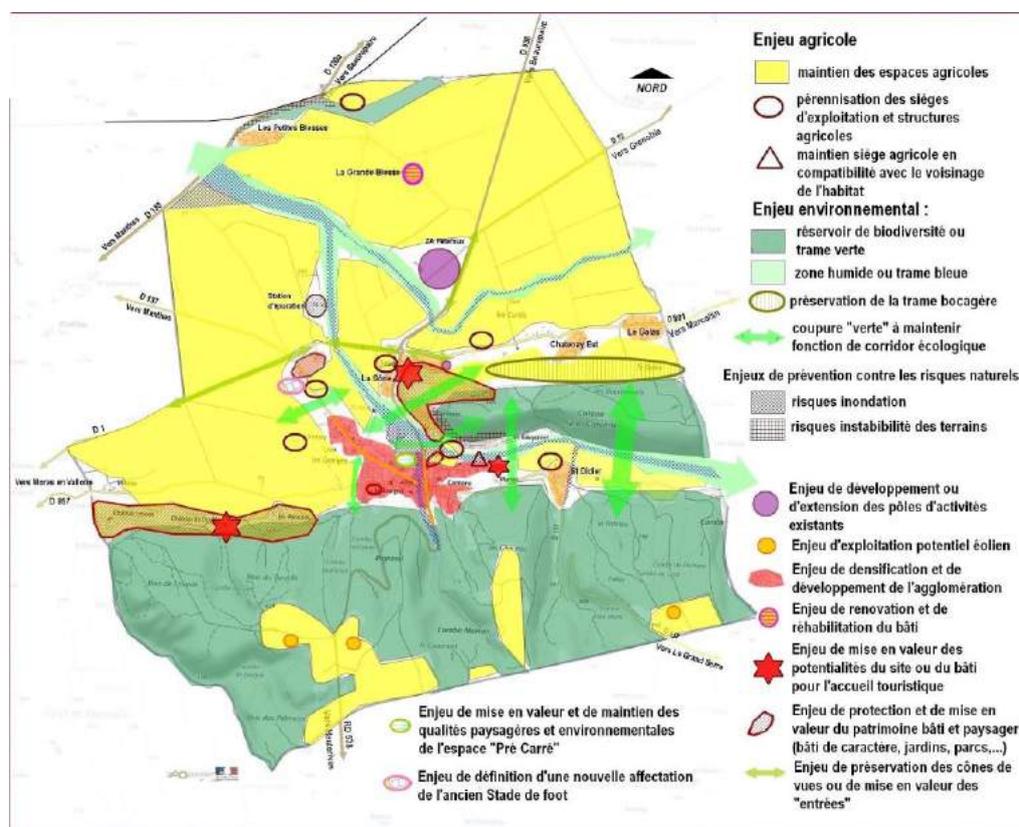
*La consommation d'espaces sur les zones agricole et naturelle a été de 7, 42 ha pour 56 logements (dont 26 logements collectifs), soit une densité moyenne de 7, 5 logements par hectare. Sur la zone d'activités de Peytefoux (classée en UI) sont implantées deux scieries et une activité de services dont les implantations couvrent en 2019 une superficie de 5, 10 ha.*



*Une zone UL à vocation d'équipements collectifs et de loisirs a été développée sur l'ancien camping de Pré Plancher et la nouvelle station d'épuration réalisée sur plus de 1 ha. Les projets d'éoliennes se sont également concrétisés en zones Ae.*

Sur l'ensemble du territoire communal et tant pour l'habitat que pour les équipements et les activités, 13, 60 hectares ont été consommés depuis l'approbation en 2007 du PLU en vigueur.

- Mise en évidence des « enjeux » du projet de PLU



### 3.2 – les axes et orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

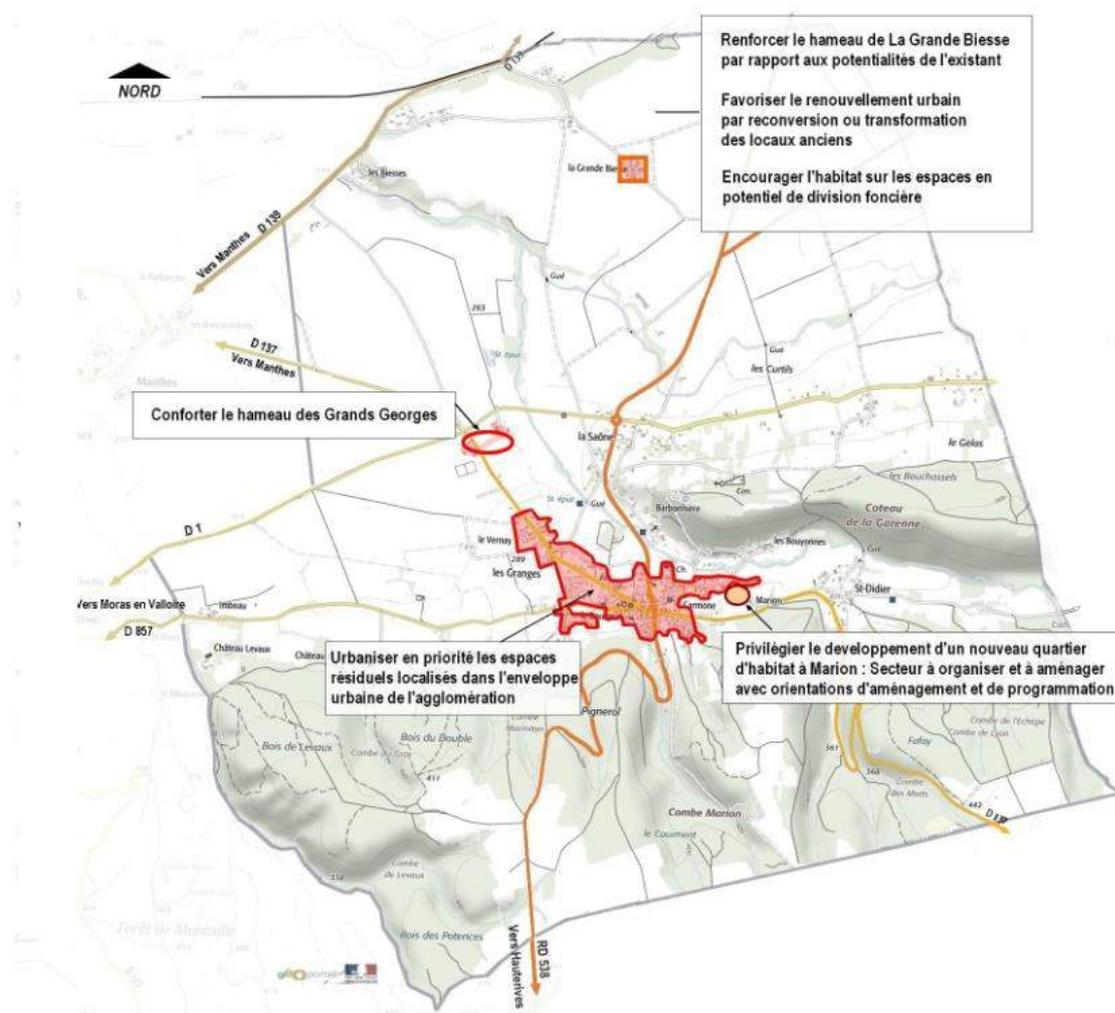
- **Axe 1 : Maintenir un rythme de croissance démographique pour redynamiser l'évolution actuelle, et maîtriser le développement de l'habitat pour conserver au village son caractère rural,**
- **Axe 2 : Soutenir l'activité économique sur la commune**
  - **Orientation 2- 1 : Faciliter l'exercice de l'activité agricole, la diversification de ces activités, et permettre des productions à forte valeur ajoutée, tout en préservant la continuité des grands espaces agricoles, et en favorisant une agriculture moins dépendante des ressources en eau,**
  - **Orientation 2- 2 : Conforter le tissu économique local : maintenir et permettre le développement des entreprises installées sur la commune : industrie, artisanat commerces, services, tourisme, énergie, ...**
- **Axe 3 : Valoriser le patrimoine naturel, historique, et bâti, et mettre en valeur les sites et paysage représentatifs de cette partie de territoire entre Valloire et Chambarans – Prendre en compte les secteurs à risques, les contraintes et nuisances éventuelles,**
  - **Orientation 3- 1 : Préserver la richesse écologique du territoire : assurer la protection et la mise en valeur des milieux naturels remarquables, conforter la trame verte et bleue au sein du territoire communal,**

- Orientation 3- 2 : Adapter les dispositions du PLU à la prise en compte des secteurs à risques, des contraintes hydrauliques et des nuisances
- Orientation 3- 3 : Préserver les composantes paysagères qui font l'identité du lieu,
- Orientation 3-4 : Assurer la protection et la mise en valeur des atouts du patrimoine bâti.
- Axe 4 : Poursuivre les politiques d'équipement et d'aménagement en faveur de la qualité du cadre de vie, créer de nouveaux équipements collectifs, valoriser les déplacements doux sur le village ;
- Axe 5 : Recentrer et maîtriser le développement de l'urbanisation au sein de l'agglomération de Lens -Lestang

Ces orientations se sont traduites :

- Objectif démographique : 1, 2 % par an, soit 958 habitants au terme du PLU,
- Logements : 4 à 5 logements neufs par an dont 1 logement social,
- Habitat : diversification de l'offre, mixité sociale, diversification des formes d'habitat (habitat individuel, habitat groupé, petit collectif),
- Volonté de maîtrise de la consommation foncière : 19 à 20 logements par hectare (SCoT),
- Soutien le maintien et la préservation de l'activité agricole, conforter l'activité économique dans la commune,
- Valorisation du patrimoine naturel et bâti : conforter les milieux naturels remarquables et la trame verte et bleue,
- Prise en compte des risques naturels et technologiques
- Favoriser les déplacements doux et en transports partagés,
- Développer les équipements collectifs,
- L'objectif de recentrer et maîtriser le développement urbain sur trois pôles seulement : le village et les hameaux des Grandes Biesses et des Grands Georges / Les Granges (raccordement à l'assainissement collectif) avec pour corollaire le reclassement des Petites Biesses, de Chatenay, du Golas, de la Barbonnière et du Curtil en zone naturelle N et limiter l'urbanisation des hameaux de la Sone, de Saint Didier et des Grands Georges.

## Un développement à dominante habitat réparti sur trois pôles : L'agglomération du bourg, La Grande Biesse, Les Grands Georges



### 3.3 - Règlement graphique (1 / 5000 ° et 1 / 2000°) et Règlement écrit

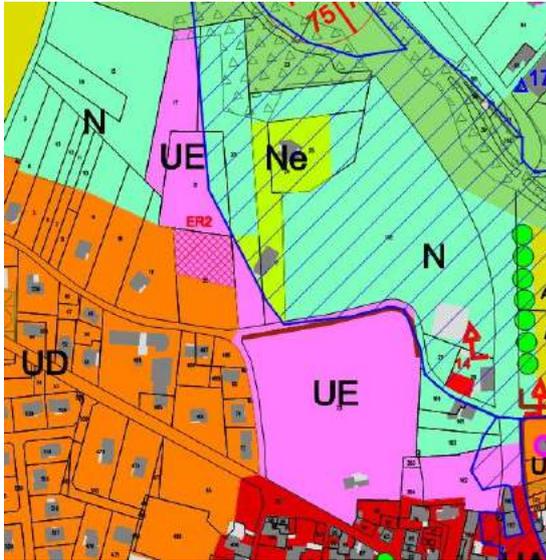
#### 3.3.1 - Les zones Urbaines

- Zone UA : zone urbaine du centre bourg (8, 54 ha),
- Zone UD : zones urbaines de densité moyenne en périphérie du centre bourg (17, 06 ha) et dans les hameaux déclinés en UDb du Bourgeat (1, 27 ha), UDr pour risque inondation (0, 48 ha), zones UD des Granges ou des Grands Georges (0, 78 ha), zone UDa des Grandes Biesses (1, 86 ha),
- Zone UE : zone urbaine d'accueil des équipements collectifs (3, 14 ha),
- Zone UI : zone d'accueil d'activités économiques (8, 80 ha dont disponible : 3, 40 ha),

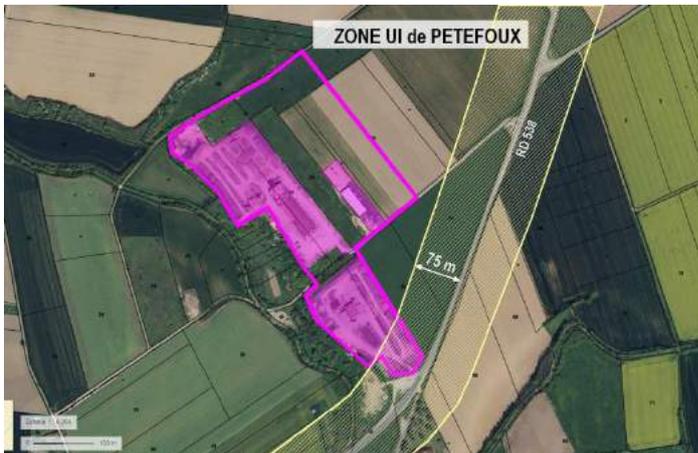
### 3.3.2 – Zone Ue de Pré plancher, zones AUo du quartier Marion (OAP) et zone UI de Peytefoux

#### - Zones Ue de Pré Plancher

Sur le village, maîtrise de l'urbanisation en zone UD, une zone UE à Pré Plancher pour l'accueil d'équipements collectifs (nouvelle salle des fêtes notamment),



#### - Zone UI de Peytefoux : en lien avec la volonté de maintenir des activités économiques dans la commune, extension « limitée » de la zone UI aux 3, 4 ha disponibles.



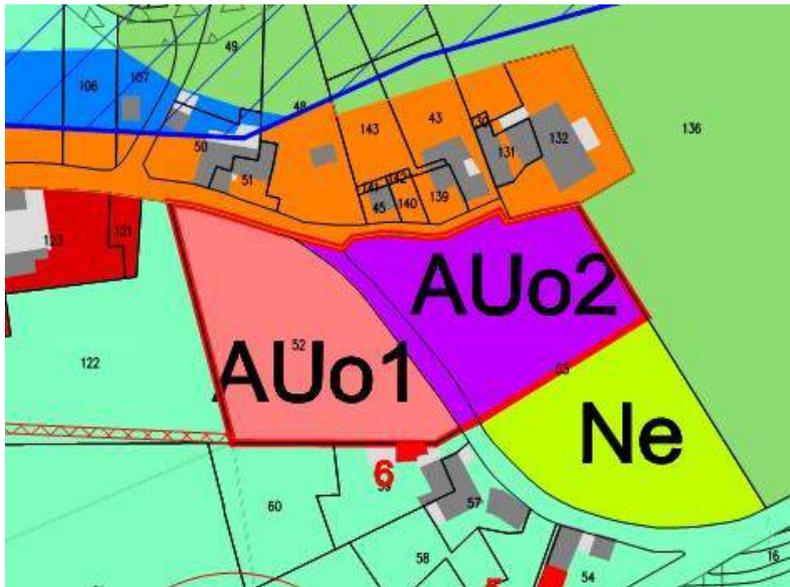
#### - Zones AUO du quartier Marion (OAP)

La zone AUo c'est-à-dire « ouverte à l'urbanisation » en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone avec une AUo1 de Marion Ouest et la zone AUo2 de Marion Est, qui représentent une des traductions réglementaires des orientations suivantes du PADD : Axe 1 « Maintenir un rythme de croissance démographique modéré et maîtriser le développement de

l'habitat», ces objectifs de croissance démographique de 1,2 % par an nécessitent la création d'environ une cinquantaine de logements.

« Programmer le développement de nouveaux quartiers d'habitat et maîtriser la consommation foncière », en fixant comme objectif de modération du foncier, une densité d'environ 20 logements /ha dans le cadre des nouvelles opérations d'habitat.

**Dans ces zones l'urbanisation pourra se réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble propre à chacune. AUo1 et AUo2 ont des superficies de 0,41 et de 0,40 ha et pourraient accueillir pour l'une, 7 logements et pour l'autre 8, soit 15 logements.**

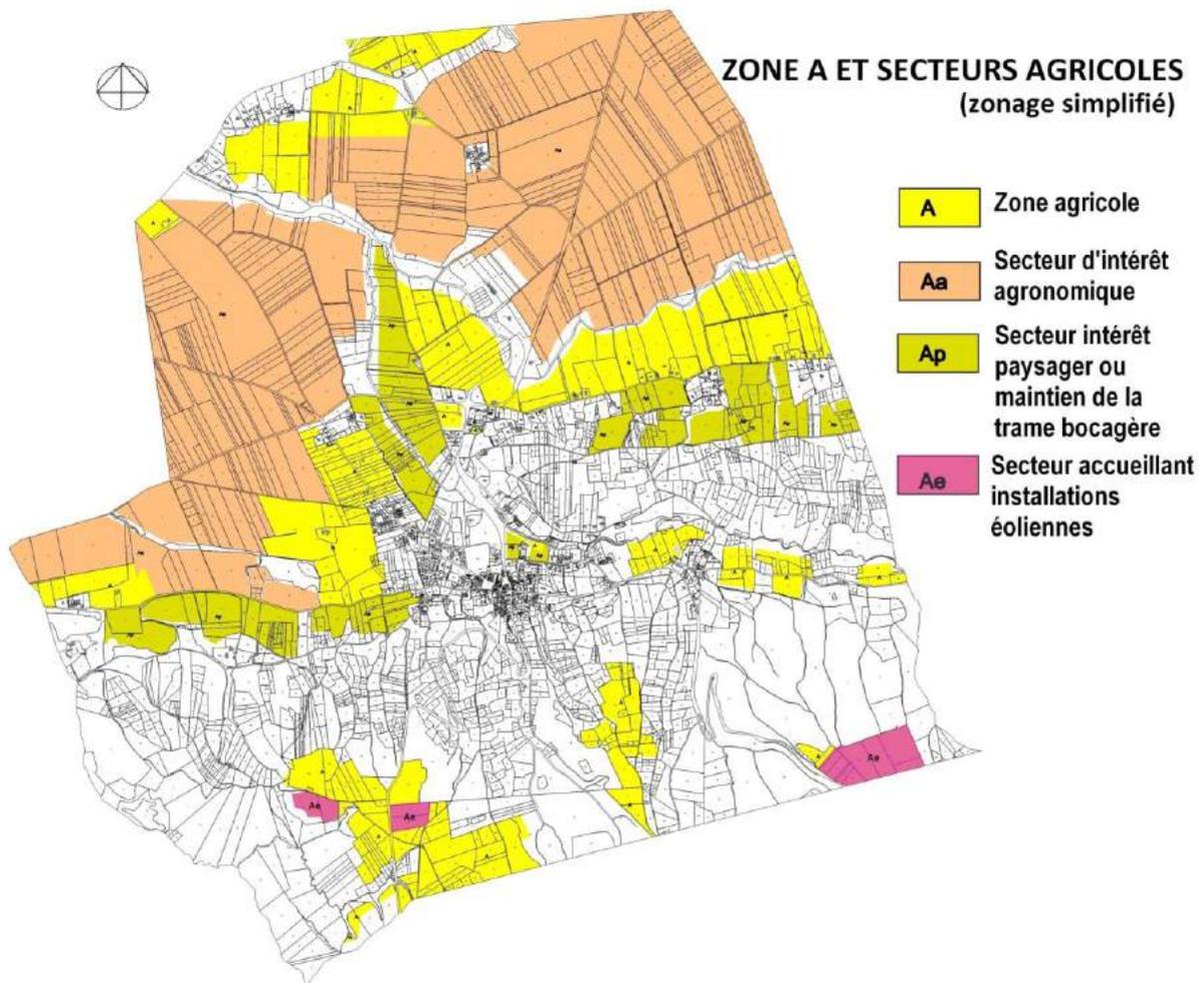


### 3.3.4 - La zone agricole

La zone agricole « A » correspond aux espaces et aux entités bâties de la commune affectés à la mise en valeur agricole et, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone réservée à l'exploitation agricole sur laquelle les constructions sont limitées à cet usage quand elles sont autorisées.

Plusieurs secteurs ont été délimités au sein de la zone Agricole :

- **Le secteur Aa**, identifié comme espace agricole dont la protection est renforcée de par l'intérêt agronomique de ce secteur (457 ha),
- **Le secteur Ap**, identifié comme espace agricole dont la protection est renforcée de par un intérêt agronomique, mais aussi paysager de par son caractère « bocager » (92 ha).
- **Le secteur Ae** : secteur de la zone agricole, accueillant les installations d'éoliennes (15, 5 ha).



Le secteur **Aa** : secteur constitué des vastes unités foncières agricoles qui, ne sont pas « mitées » par des bâtiments et reconnus comme des espaces agricoles à forte valeur ajoutée (vastes parcelles agricoles avec très bonne valeur agronomique des sols, secteurs irrigués), dont la protection est renforcée. Ce secteur s'étend dans la plaine sur environ 457 ha de terres agricoles de bonne à très bonne valeur agronomique et en partie irriguées ;

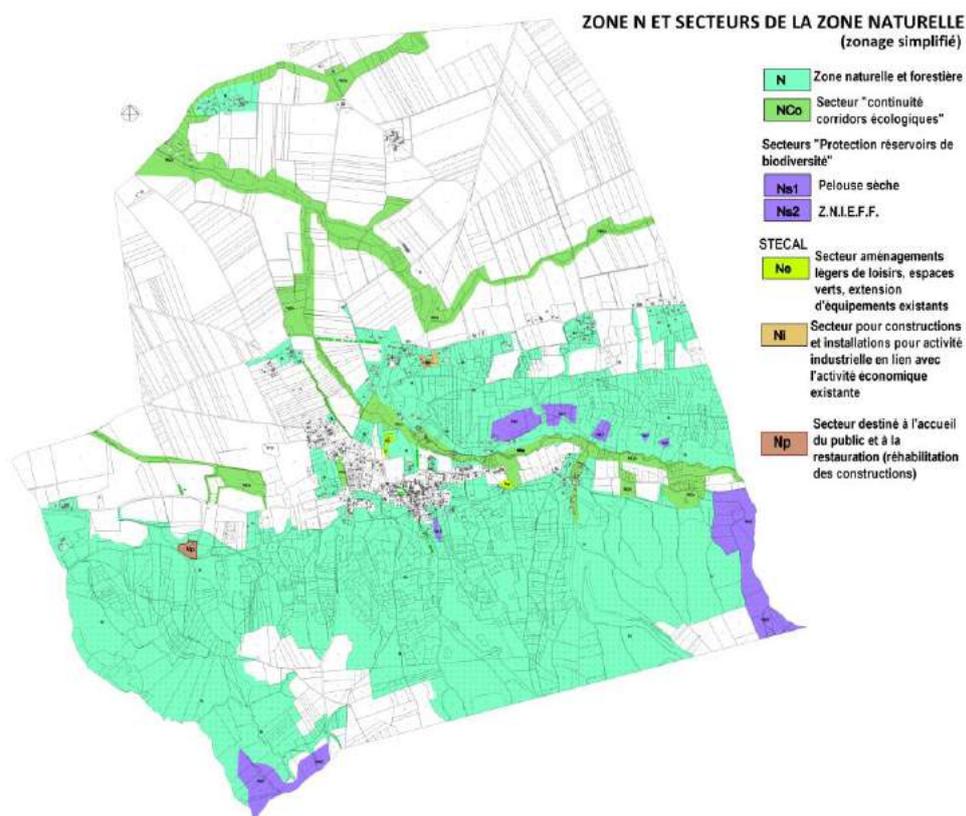
Le Secteur **Ap** correspond aux espaces dont l'affectation dominante est agricole et de bonne valeur agronomique des sols, espaces non « mités » par des constructions, qui ont aussi une valeur écologique (réservoir de biodiversité) et / ou un intérêt paysager (protection des sites sensibles). Ces espaces agricoles maintiennent les paysages et la qualité des perspectives sur les paysages ruraux. Ce secteur Ap couvre une superficie de 92 ha.

Le secteur **Ae** permet l'extension et l'évolution des activités en place, notamment la poursuite de l'exploitation du potentiel éolien ». Ce secteur s'étend sur 15,5 ha délimités de manière à répondre aux besoins d'évolution et de fonctionnement des installations déjà en place, en préservant les espaces agricoles du plateau situés en périphérie de ces installations.

### 3.3.4 - La zone naturelle

Cette zone comporte, pour répondre aux objectifs de préservation des richesses naturelles et de la biodiversité, trois secteurs :

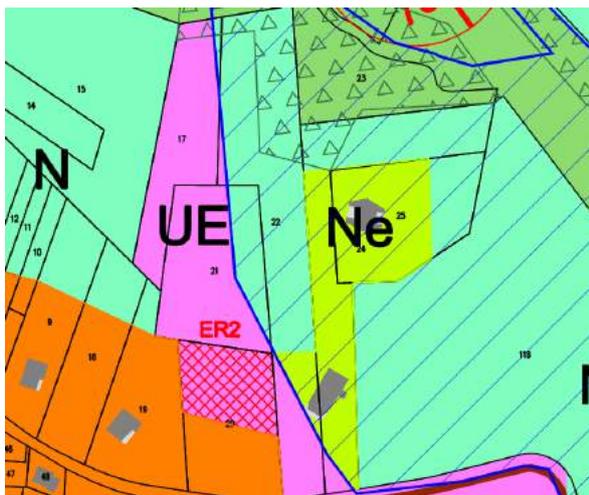
- Deux secteurs **NS** correspondant à des espaces naturels « réservoir de biodiversité » (secteur **NS1** correspondant aux espaces référencés à l'inventaire des prairies et landes de pelouses sèches et secteur **NS2** aux espaces en zone humide et répertoriés en ZNIEFF de type 1 (36, 81 ha),
- un secteur **Nco** contribuant à la continuité des corridors écologiques avec les ripisylves des cours d'eau et les zones humides de ces ruisseaux permettant de préserver des continuités biologiques (109, 96 ha).



### 3.3.5 - Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)

- Le Secteur Ne de Pré Plancher

*Secteur de l'ancien camping de la commune, ce STECAL doit permettre d'accueillir des constructions publiques : bibliothèque, cantine scolaire, etc. D'une superficie de 5600 m<sup>2</sup>, ce secteur a été limité à la stricte extension des bâtiments existants et à la possibilité de pouvoir implanter une construction « ouverte » supplémentaire en tenant compte des prescriptions liées au risque « inondation » pour les ERP.*

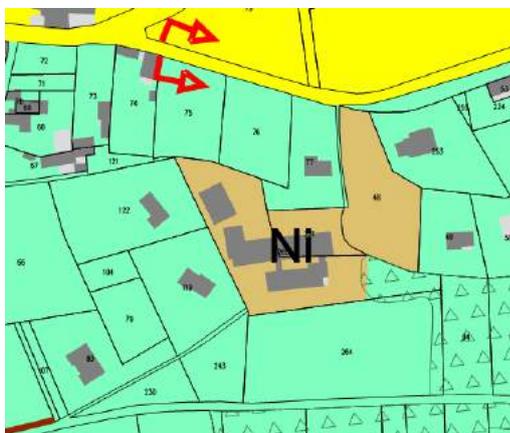


- **Le secteur Ne de Marion**

*Ce secteur d'une superficie de 3500 m<sup>2</sup> localisé sur un terrain communal et en limite de l'OAP proposée, recevra des équipements légers de loisirs et de détente, de type espaces verts, terrains de sports, ... La superficie constructible n'excédera pas 200 m<sup>2</sup>.*

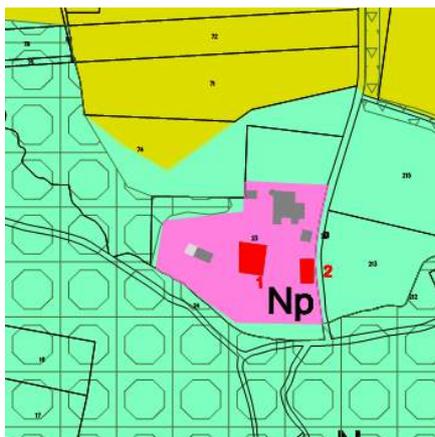
- **Secteur Ni du site de la Garenne, route de Marcollin**

*Ce secteur de 8000 m<sup>2</sup> est délimité pour l'entreprise existante SEE et l'extension nécessaire des bâtiments industriels et de bureaux actuels.*



- **Secteur Np du château du Double**

*Secteur d'une superficie de 800 m<sup>2</sup>, il comporte les bâtiments du château du Double et de ses dépendances. Il permet l'ouverture à un public limité (30 personnes) pour des manifestations culturelles et des activités festives et de réceptions, des dépendances du château.*



### 3.3.6 - Bâti identifié pour changement de destination en zones agricole et naturelle

*Les zones A et N comportent du bâti existant non agricole (habitation résidentielle non agricole,) ou du bâti généralement ancien ayant perdu son usage agricole (habitations, hangar, ancienne grange...). Quinze (15) bâtis ont été identifiés comme « pouvant changer de destination » en zones A et N de la commune (Un (1) en zone A et quatorze (14) en zone N).*

### 3.3.7 - Espaces naturels classés au titre des espaces boisés

Les massifs forestiers et forêts représentent plus de 605 hectares sur le territoire communal. 74, 65 hectares ont été classés en tant qu'espaces verts protégés au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme et 530, 70 hectares ont été classés en espaces boisés classés (EBC).

Des arbres isolés et des alignements d'arbres ont été classés comme « patrimoine naturel (article L 151.19 du Code de l'urbanisme).

Des éléments du patrimoine naturel (trame verte et bleue, ripisylves, bosquets) ont été repérés au titre de l'article L 151.23 de ce même Code.

### 3.3.8 - Emplacements réservés (ER)

Deux emplacements réservés (ER) ont été créés pour permettre la réalisation de « liaisons douces ».

## **4 - Schéma général d'assainissement / Zonage assainissement de la commune**

### **4.1 – Assainissement collectif**

En matière d'assainissement, la collecte et le traitement des eaux usées sont actuellement de la compétence de la commune.

La commune est dotée d'un schéma général d'assainissement élaboré lors de la dernière révision du PLU. Ce schéma prévoyait la réalisation d'un nouveau dispositif de traitement des eaux usées au nord de la RD1 et à l'ouest du Régrimay.

Cette nouvelle station d'épuration d'une capacité de 1000 équivalent – habitants est largement dimensionnée et est en fonctionnement depuis 2013.

Des travaux importants d'extension du réseau d'assainissement ont été réalisés sur différents quartiers de l'agglomération. Depuis la dernière révision du PLU, le réseau d'assainissement collectif dessert le bourg et certaines extensions urbaines comme la partie nord-ouest de l'agglomération (quartier des Grands Georges) ou la partie Est de l'agglomération avec les quartiers d'habitat localisés le long du chemin de Marion.

### **4.2 - Assainissement non collectif**

Sur l'ensemble du territoire, la nature des sols est hétérogène et fait ressortir une aptitude des sols variable pour la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome.

Toute construction rejetant des eaux usées doit assumer l'évacuation et l'épuration de ses rejets d'eaux usées.

Si elle ne peut être desservie par un réseau public d'assainissement, elle doit alors être équipée d'un système individuel de traitement des eaux usées domestiques disposé sur la parcelle.

Cet assainissement non collectif (aussi appelé assainissement individuel ou assainissement autonome) a pour objectif d'assurer l'évacuation et le traitement des effluents. Il agit ainsi à la fois sur la salubrité et sur la protection de l'environnement, en protégeant les nappes et les cours d'eau.

La mission de « contrôle des installations d'assainissement non collectif » a été transférée par la commune au Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Pays d'Albon (SIAPA) compétent en matière d'assainissement non collectif (Service Public d'Assainissement Non Collectif : SPANC).

### **4.3 - Le Schéma général d'assainissement ou « zonage assainissement »**

*La commune de LENS LESTANG possède un système d'assainissement collectif comportant un réseau de collecte majoritairement unitaire et raccordé à une station d'épuration de type filtres plantés de macrophytes créée en 2013.*

*En 2005, la commune a fait établir une étude de zonage d'assainissement, document délimitant les zones d'assainissement collectif et non collectif. Depuis l'approbation du zonage des opérations d'assainissement collectif ont été réalisées par la commune.*

*En ce qui concerne l'urbanisme, la commune a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme et souhaite procéder à la réalisation de plusieurs projets, notamment des zones à urbaniser dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat, des zones à urbaniser « ouverte » à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat.*

*Dans ce contexte de développement urbain, la commune a établi un schéma directeur d'assainissement intégrant ses projets de développement urbain et proposant des solutions techniques adaptées à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales dans le nouveau schéma urbain.*

*Cette étude, compte tenu de la sensibilité du milieu naturel et des contraintes réglementaires auxquelles sont soumis les ouvrages d'assainissement, comporte une étude d'impact des rejets domestiques sur le milieu naturel.*

Le document établi a pour objectifs principaux d'établir le zonage du territoire communal, au sens de l'article 35 de la loi sur l'eau.

#### **4.4 - L'étude du Schéma général d'assainissement**

Il comporte ainsi les éléments réglementaires ci-après :

##### **A - Contexte général de la commune**

Examen des caractéristiques naturelles du secteur d'étude et ainsi d'en connaître les limites : - la situation géographique, la topographie, l'hydrographie, l'hydrogéologie, la géologie, la pédologie et les zones naturelles sensibles,

- **Hydrologie**

La commune est traversée par une série de petits ruisseaux et affluents. Les principaux sont :

- **Le Lentiol (appelé aussi le Regrimet)**, de qualité bonne à très bonne, qui s'écoule au nord de la commune et qui a 2 petits affluents : la Combe de l'Echatet St Didier et la Combe de l'Echatel,

- **Le Dollure**, qui s'écoule au nord de la commune et conflue avec Le Lentiol au niveau du quartier *Les Biesses*.

- **une carte des contraintes naturelles permet d'établir la carte communale du zonage de l'assainissement,**

- **Qualité des eaux**

Les Systèmes d'évaluation de la Qualité de l'eau (S.E.Q) permet d'évaluer la qualité de l'eau et son aptitude à assurer certaines fonctionnalités.

- **Géologie**

La présence d'un substratum rocheux, à faible profondeur, est une contrainte majeure pour la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome.

- **Hydrogéologie**

Recensement et étude des eaux souterraines :

- nappe phréatique,
- puits,
- captages d'adduction en eau potable...

L'aptitude d'un sol à l'assainissement autonome peut être conditionnée par la présence ou l'absence de nappe phréatique.

- **Pédologie**

appréhender la capacité des sols sur les terrains constructibles, à épurer et à disperser les effluents.

## **B - Le contexte humain : ensembles bâtis, populations permanente et saisonnière**

Actuellement, l'ensemble de la population concernée par l'assainissement collectif est raccordé soit 346 branchements en 2018. Compte tenu des objectifs de la révision du PLU, la population pourrait s'élever à 940 **personnes en 2025**.

L'ensemble de la population concernée par l'assainissement collectif est raccordé.

Au total :

- 300 branchements individuels, dont 1 branchement collectif pour 26 logements et 5 branchements correspondant à des établissements industriels, administratifs ou commerciaux,

## **C - Le plan local d'urbanisme projeté et ses zones urbaines et à urbaniser.**

## **D - Le contexte naturel : ZNIEFF, forêts, espaces agricoles,**

## **E - L'état de l'assainissement dans la commune**

La commune de LENS LESTANG possède un système d'assainissement complet, comprenant :

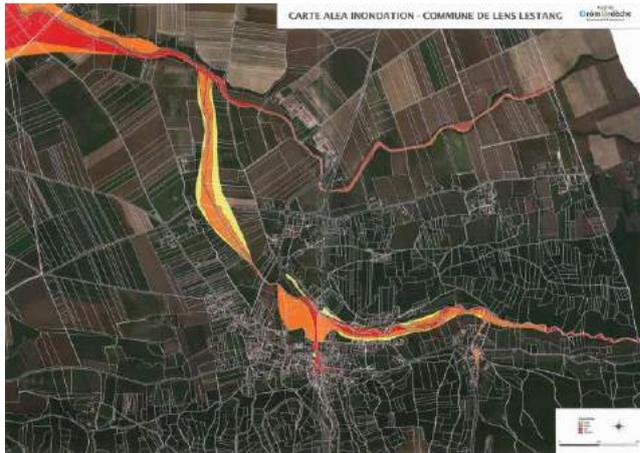
- Un réseau d'assainissement des eaux usées de type séparatif,
- Une évacuation des eaux pluviales,
- Une station d'épuration.

## **F - Description de la station d'épuration, de sa capacité et de l'état du milieu récepteur**

## **G - Le programme de travaux suite aux inspections effectuées (SATESE),**

## **H - L'assainissement autonome : installations, fonctionnement et état des lieux par quartier (village et hameaux),**

- Les conditions de ruissellement des eaux et imperméabilisation



## 4.5 - Le Zonage Assainissement

### A - Contexte réglementaire :

La commune de Lens Lestang a réalisé en 2005 un Schéma Directeur d'Assainissement, qui a abouti par le choix d'un zonage. Ce zonage a été validé par enquête publique en 2007.

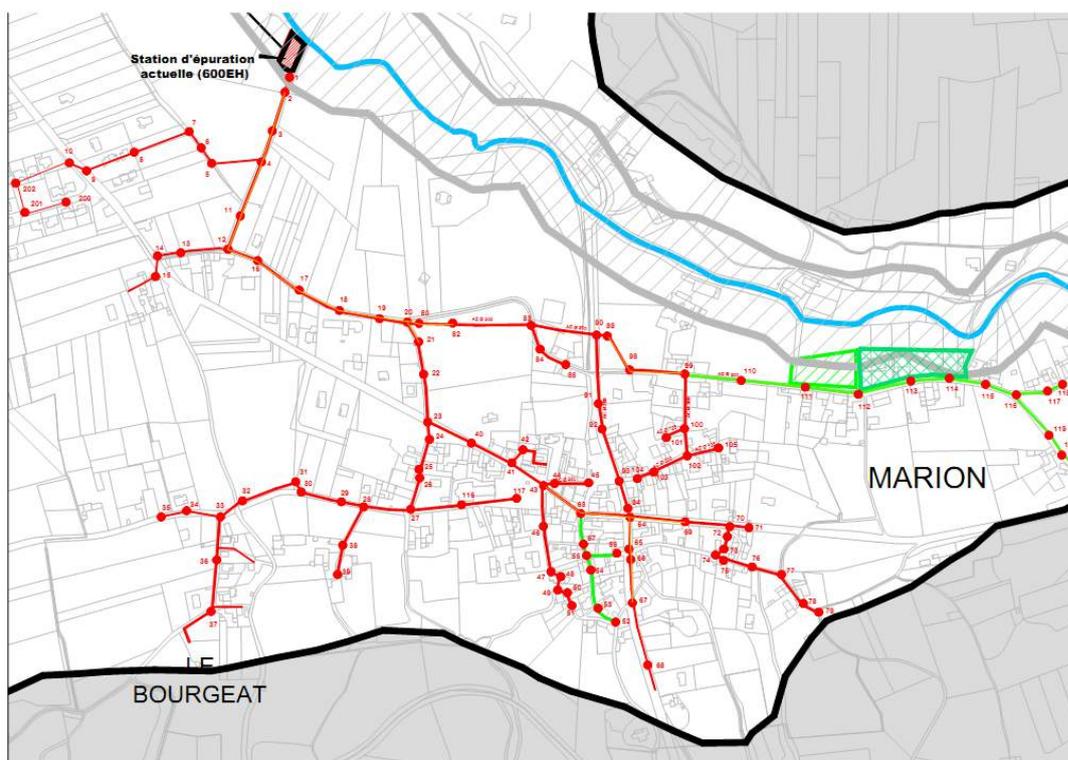
### B - Détermination du périmètre du zonage

Après analyse du projet de PLU, le zonage assainissement a porté sur les secteurs suivants :

- L'ensemble du périmètre (urbanisé + constructible) du village,
- Le quartier du Marion et ses parcelles Na et/ou Nb,
- La combe de l'Echatel
- Le quartier des Granges

***Il a été procédé à l'examen de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif avec pour résultat de maintenir les quartiers de la Saône, de St Didier, de Châtenay et des Biesses en assainissement autonome.***

**Le village et les autres secteurs seront desservis par un réseau d'assainissement collectif et les eaux seront traitées par la station d'épuration existante dont la capacité est suffisante.**



**L'étude du schéma général de l'assainissement / Zonage assainissement est conforme aux textes réglementaires.**

## 5 - OBSERVATIONS du PUBLIC

*Les trente-cinq (35) observations portées sur le Registre (à noter qu'aucun mail n'a été adressé sur la messagerie internet ouverte pour cette enquête) et neuf (9) lettres adressées avec ou sans pièces jointes, au commissaire enquêteur et portées au registre) sont les suivantes :*

### 5.1 – Observations portées au Registre

#### ***Préambule aux réponses apportées par la commune***

*La compatibilité obligatoire des PLU avec les documents hiérarchiquement supérieurs est une règle à laquelle sont astreintes toutes les collectivités qui élaborent un tel Plan. En outre, dans le respect de la loi (article L101-2 et suivants du Code de l'urbanisme), l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre de nombreux objectifs dont, par exemple et pour n'en citer que quelques-uns : le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la prévention des risques naturels prévisibles, la protection des milieux naturels et des paysages.*

*Ainsi, pour notre commune comme pour les autres collectivités publiques, le reclassement de zones A (agricoles) ou N (Naturelles) en zones constructibles est très strictement limité, ne peut relever que de très petits secteurs répondant à enjeux très particuliers. Il doit en outre obtenir l'accord de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lorsque la compétence de cette dernière est prévue par les textes légaux et réglementaires.*

**1 – Monsieur BLAIN Joël, 670 rue des Grandes Biesses, propriétaires des parcelles ZB 152, ZB 155 classées au projet de PLU en zone constructible, demande que celles-ci restent constructibles en vue d'une construction dans les temps à venir et que ces parcelles demeurent en Uda.**

***Réponse de la commune :*** La commune souhaite ne modifier en rien le zonage actuel.

**2 – Madame Laurence LEPINE, 240, rue de Marion, propriétaire des parcelles 188, 189 (240), 402, 399, 196, 404 et 203, souhaite réaliser un lotissement de 5 lots sur ces 6 parcelles. Mme LEPINE ne pourra donner son accord au projet de voie prévue par la commune pour desservir les zones AUo1 et AUo2 que si ses parcelles sont constructibles. La commune connaît ce projet depuis 3 ans (courrier envoyé en 2016). Ses parcelles sont mieux situées par rapport au centre du village que celles des zones AUo1 et AUo2.**

**Voir P.J N° 1**

***Réponse de la commune :*** Le classement ou reclassement en constructible des surfaces qui font l'objet de votre demande ne peut pas être autorisé. La partie en zone UD demeurera cependant constructible.

**3 - Monsieur Daniel FAURE, 19, route de la Vallée, 26 240 Saint-Uze**

est venu consulter le PLU et s'enquérir de la différence entre zones urbaines et zone agricole. A son avis, il serait bon de rattacher le hameau des Combes au village en urbanisant le long de la route de Manthes car les désirs des habitants sont de construire en terrain plat et non humide. Ces parcelles disposent de la viabilité. Il note qu'une extension de la zone UD est prévue vers l'Est et cela l'intéresse. Il est propriétaire des parcelles AV 35 en zone agricole et 161 vers l'Est.

**Réponse de la commune :** Le classement ou reclassement en constructible des surfaces qui font l'objet de votre demande ne peut pas être autorisé.

**4 - Monsieur VENTALON René, 15, impasse du Puits,**

demande le maintien de la parcelle ZB 154 en « constructible » aux Grandes Biesses, Impasse du Puits.

**Réponse de la commune :** La commune souhaite ne modifier en rien le zonage actuel.

**5 - Monsieur Jean-Luc VALLET, Gérant de la SARL Vallet, 420, Chemin de Peytefoux,** a bien pris note du projet élaboré par la commune sur la zone UI et des Avis des personnes publiques consultées. Il souligne qu'il fera part des observations de sa société pour le 26.07.2019.

**Réponse de la commune :** La Sarl Vallet Frères, comme l'entreprise « Propreté Services » témoignent chacune, par l'exceptionnel succès entrepreneurial de leur parcours économique, de forts remarquables qualités de dynamisme et de gestion de leurs dirigeants.

La plus élémentaire préoccupation, tant de gestion locale que d'intérêt général, devrait être de prendre en toute première appréciation que ces agents économiques et employeurs en expansion et embauche constante ne doivent pas être étranglés par l'empêchement de leur évolution surfacique dans la zone actuelle de leur implantation.

**6 - Monsieur FAYAN Daniel, 5, rue des Ecoliers,** constate que la parcelle AO1 est en partie constructible.

**7 - Madame MOTURY, née BENEFICE Hélène, 205, Chemin de Chatenay,**

a engagé l'acquisition des parcelles AH 28 et AH 29, jouxtant sa propriété (parcelles 443 et 27) auprès de M. MEYNE Joël, afin de faire construire une maison individuelle aménagée pour une personne à mobilité réduite (invalidité à 80 %) et avec 3 enfants à charge. Le permis de construire sera déposé fin juillet 2019 (contrat de maison individuelle signé avec la Maison des Compagnons). Elle ne peut plus vivre dans sa maison (ferme). La nouvelle construction est prévue sans étage et avec bardage en bois Acacia afin de se fondre dans le paysage.

P.J. N° 2.

**Réponse de la commune :** Tant que le nouveau PLU ne sera pas validé, c'est encore le régime du PLU actuel qui sera applicable. Ce PLU actuel autorise la construction du projet en l'objet et, en regard de son régime réglementaire, tout dossier de permis déposé complet et conforme devrait être accepté.

**8 – Monsieur et Madame KILARDJAN-DUFRENE, Château du Double, 310 chemin du Double,**

souhaitent pouvoir développer dans un bâtiment proche du château, des manifestations culturelles, expositions d'art, vernissage, mariages, conférences et autres manifestations.

Demandent le maintien de la zone Np prévue au PLU.

**Réponse de la commune :** La commune a toujours défendu le projet en l'objet et a obtenu l'accord de la CDPENAF lors de l'examen du projet en préfecture par la commission ad-hoc. Sa faisabilité ne semble donc plus faire de doute en matière de PLU. L'attention de Monsieur et Madame KILARDJAN-DUFRENE est cependant attirée sur la législation relative aux ERP qu'il conviendra de respecter scrupuleusement pour ne pas voir la finalisation de leur projet encore ajournée en regard de possibles non conformités qui seraient relevées par les services de l'État.

**9 – Messieurs ELIASON Anthony et Brian, 630, Route des Grandes Biesses,** ont pour projet la construction d'une salle (non habitable) sur le terrain du 632, Route des Grandes Biesses (maison anciennement de Mme Vallard ,parcelle ZC 51 ) qu'ils ont en acquisition cet été et demandent si cette acquisition et cette transformation de construction sont conformes au PLU.

**Réponse de la commune :** La commune souhaite ne modifier en rien le zonage actuel. En regard, les réserves du SCOT et de la communauté de communes contestent cette volonté alors même que la Chambre d'agriculture n'a émis, elle, aucune réserve.

**10 - Madame MERMET Hélène, 20, impasse Falconon,** demande la constructibilité de la parcelle AO 7 d'une superficie de 1975 m2 aux Granges.

**17 – Courrier adressé par Madame MERMET Hélène, 20, Impasse Falconon ,**  
Voir observation 10.

propriétaire de la parcelle AO 7 d'une superficie de 19 ares 75 située aux Granges, demande que cette parcelle soit reclassée en zone constructible ainsi qu'elle l'était il y a quelques années. Ne comprends pas pourquoi cette parcelle n'est plus constructible alors que des demandes de construction lui avaient été faites.

Voir P.J. 3.

**Réponse de la commune :** Le classement ou reclassement des surfaces de la partie non constructible de la parcelle AO1 ne peut pas être autorisé.

**11 - Monsieur VALLET François-joseph,**  
a pris connaissance des observations portées au registre et du projet de Mme LEPINE. Il déposera une observation sur ce projet avant la clôture de l'enquête publique.

**12 – Monsieur et Madame CARRAUD Jean, 550, route de Manthes,**  
demande que leur parcelle AO 47 au hameau Le Penet soit reclassée en zone agricole afin d'en préserver l'usage pour des vergers expérimentaux.

**Réponse de la commune :** La parcelle AO47 a été classée en EBC (espace boisé classé). De ce fait cette parcelle est préservée de toutes constructions.

**13 - Monsieur et Madame MERANDAT Fernand, 35, rue Pré Plancher,**  
notent que leur parcelle AN 1 est toujours constructible en zone UD et selon le même périmètre.

**14- Monsieur MEYNIER Louis Hugues, 170, Chemin du coteau,**  
souligne que sa propriété est séparée en deux par un chemin communal. Il demande que ce chemin communal qui empêche les vaches d'avoir accès aux parcelles situées contre le coteau et de descendre à la rivière puissent traverser ce chemin sans aucune difficulté, soit aménagé par la commune pour répondre à ces besoins.

Le chemin communal pourrait passer en crête de coteau ce qui faciliterait les déplacements des vaches dans toutes les parcelles.

Il s'est par ailleurs vu refuser au printemps une demande de travaux pour une piscine (en zone naturelle). A sa connaissance, aucune décision de sursis à statuer n'a été prise par le Conseil municipal et porté à la connaissance de la population et le règlement du projet de révision du PLU ne s'oppose pas à cette réalisation en zone N et souhaite déposer une nouvelle demande. Celle-ci sera-t-elle recevable ?

**Réponse de la commune :** La législation propre au chemin incriminé interdit qu'il ne puisse plus être emprunté par le public. Cependant, une rencontre entre municipalité et demandeur est prévue pour trouver, d'un commun accord, une solution permettant de résoudre le problème posé par les besoins du bétail.

Dans le nouveau règlement élaboré par la commune la création de piscines à été élargie aux zones A et N.

Les piscines seront ainsi autorisées, sous condition stricte que la superficie du bassin soit limitée à 50 m<sup>2</sup> et que leur implantation se situe à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation préexistante. La construction éventuelle et associée d'un local technique abritant la machinerie et les accessoires (pompes, filtres, bâches, produits de traitement de l'eau, etc.) ne devra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>.

S'agissant d'absence de sursis à statuer, dont au demeurant la mise en œuvre est très souvent épineuse, la commune ne l'a pas mis en œuvre en regard de l'écriture précise de la loi. La loi, en effet, (article L153-11 du code de l'urbanisme) n'énonce que deux types de motivations permettant la mise en œuvre du sursis à statuer « *L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.* »

**15 – Madame MANDRAND Chantal, 10 Chemin de la Renèze , 38 150 Ville sous Anjou, propriétaire en indivis avec 5 autres personnes, s'interroge quant à la construction sur la parcelle cadastrée AV 287 sur la route de Manthes.**

Ce terrain peut-il être classé constructible avec le changement de PLU ?

**Réponse de la commune :** Le classement ou reclassement en zone constructible de la parcelle en l'objet ne peut pas être autorisé.

**16 – Monsieur PONCET Jean-Louis, 1418, Route de Manthes, 38270 Beaurepaire a déposé un permis de lotissement le 8 décembre 2018 pour 3 lots (référence Dossier 18496, dossier N° PA 26 162 19 00001, déposé le 9.01.2019 et complété le 11.02.2019, affiché le 9.01.2019 et signé par Monsieur le Maire le 25.02.2019) et vu la modification du zonage UDa, demande le maintien en zone urbaine pour prendre en compte le règlement du PLU actuel dans le règlement de lotissement en gardant les mêmes possibilités de construction.**

**Réponse de la commune :** Le permis de lotir de Monsieur PONCET est valable 5 ans, à compter de février 2019. Le règlement zone Uda du PLU approuvé en 2007 s'applique à ce permis.

**17 – Monsieur FILLET Christian, 35, Impasse des Jardins,**  
a consulté le PLU et adresse un courrier.

**18 – Monsieur SASSOULAS Gilles, Madame BERNE Bernadette, 710 route de Manthes,**  
sont venus consultés le PLU et ont noté que les parcelles N° 298, 299, 301 et 128 sont classées constructibles en UD.

**19 – Madame MULARD Priscille, Gérante du « Palais de l'Immobilier », 21, grande Rue, Hauterives,**  
mandatée par la succession VALLARD Francia pour vendre leur propriété aux Grandes Biesses, interroge la commune sur le devenir de la constructibilité de parcelles dans le hameau des Grandes Biesses suite à la révision du PLU.

**Réponse de la commune :** La commune souhaite ne modifier en rien le zonage actuel.

**20 – Monsieur ADAM Olivier, 750, Route de Marcollin,**  
demande à quel moment il pourra être autorisé à construire sa piscine en annexe à son habitation sachant que sa première demande a été refusée en mars 2019.

**Réponse de la commune :** Dans le nouveau règlement élaboré par la commune la création de piscines a été élargie aux zones A et N. Les piscines seront ainsi autorisées, sous condition stricte que la superficie du bassin soit limitée à 50 m<sup>2</sup> et que leur implantation se situe à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation préexistante. La construction éventuelle et associée d'un local technique abritant la machinerie et les accessoires (pompes, filtres, bâches, produits de traitement de l'eau, etc.) ne devra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>.

**21 – Monsieur VALLET Pierre, 310, rue de Marion,**  
souhaite que sa parcelle AV 53 devienne constructible et s'oppose fermement au projet de schéma de principe de l'orientation d'aménagement du quartier Marion concernant la création d'une voie piétons / 2 roues qui traverserait ma propriété en limite des parcelles AL 155 et AL 72. Souhaite être consulté ainsi que ses enfants sur l'aménagement de cette voie.

**Voir P.J. 4.**

**Réponse de la commune :** Pour ces raisons, le classement ou reclassement en constructible de la parcelle en l'objet ne peut pas être autorisé.

**22 – Monsieur et Madame d'ANTHONY Georges, 275, Chemin de Levaux,**  
Lors de la visite de la commission chargée d'examiner les possibilités de « changement de destination » des constructions (dont monsieur le Maire faisait partie) en 2018, avons évoqué le souhait que soit pris en compte à ce titre le bâtiment numéroté 4 au projet de PLU, mais également le bâtiment perpendiculaire le plus proche de celui-ci. Pourquoi ce bâtiment n'a pas été pris en compte ?

**Réponse de la commune :** Ainsi, même pour notre commune, qui en avait fait la demande expresse en vue de la sauvegarde de bâtiments d'intérêt spécifiques, le changement de destination du bâti existant des zones A (agricoles) ou N (Naturelles) a été très strictement limité. Dès lors, à l'issue la visite de la commission chargée d'examiner les possibilités des changements de destination, le choix ultime des bâtiments retenus a relevé de l'arbitrage conjoint de la chambre d'agriculture et des services de l'État. Pour ces raisons, le bâtiment perpendiculaire au n°4 et objet de votre demande n'a pas été retenu.

**23 – Monsieur BRUN Paul- Luc, 362 chemin de Marion**  
a consulté le projet de PLU et adresse un courrier.

**24 – Monsieur VALLET Jean-Luc, 90, Impasse de la Source,**  
au vu du projet de PLU, comportant la création d'une voie piétonne depuis le centre-bourg jusqu'au quartier Marion, voie qui traverse sa propriété, s'oppose à ce projet de voie nouvelle. Concernant le projet immobilier de Madame LEPINE, s'oppose à ces constructions projetées. Ce terrain doit rester un espace naturel.

**Réponse de la commune :** La partie en zone UD demeurera cependant constructible.

**25 – Monsieur RICHE Romain, 1810, route de Marcollin,**  
Consultation du règlement du projet de PLU pour la réalisation d'une piscine à coté de son habitation en zone naturelle.

**Réponse de la commune :** Dans le nouveau règlement élaboré par la commune la création de piscines à été élargie aux zones A et N. Les piscines seront ainsi autorisées, sous condition stricte que la superficie du bassin soit limitée à 50 m2 et que leur implantation se situe à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation préexistante. La construction éventuelle et associée d'un local technique abritant la machinerie et les accessoires (pompes, filtres, bâches, produits de traitement de l'eau, etc.) ne devra pas dépasser 30 m2.

**26 – Monsieur FAURE Jean-François, Gérant de l'entreprise Propreté Services, Peytefoux,**  
Gérant de l'entreprise implantée sur la parcelle N°ZB 38 de la zone UI de Peytefoux, s'interroge sur le devenir des activités de cette zone et de son entreprise ?

Après avoir pris connaissance des avis portés sur le projet de révision du PLU par Monsieur le Préfet, la CDPENAF, la Chambre d'agriculture et la Communauté de communes qui sont défavorables à l'extension de la zone de Peytefoux, déposera un courrier expliquant les besoins d'extension de son entreprise, liés au développement de son activité économique.

**Réponse de la commune :** La Sarl Vallet Frères, comme l'entreprise « Propreté Services » témoignent chacune, par l'exceptionnel succès entrepreneurial de leur parcours économique, de forts remarquables qualités de dynamisme et de gestion de leurs dirigeants. La plus élémentaire préoccupation, tant de gestion locale que d'intérêt général, devrait être de prendre en toute première appréciation que ces agents économiques et employeurs en expansion et embauche constante ne doivent pas être étranglés par l'empêchement de leur évolution surfacique dans la zone actuelle de leur implantation.

**27 – Madame LECLERC Estelle, 715b, Route de Vienne, 38270, Primarette**

a déposé un permis de construire sur la parcelle AH 28 du hameau de Chatenay Est et prend connaissance du classement projeté de son terrain en zone naturelle, rappelle que cette demande de permis de construire a pour objet de se rapprocher de Madame Hélène MOTURY, personne atteinte d'une maladie invalidante, qui fait actuellement construire une maison de plein pied adaptée à sa situation de mobilité réduite, pour pouvoir lui porter aide le cas échéant,

Demande la prise en compte de sa demande de permis de construire par la commune.

**Réponse de la commune :** Tant que le nouveau PLU ne sera pas validé, c'est encore le régime du PLU actuel qui sera applicable. Ce PLU actuel autorise la construction du projet en l'objet et, en regard de son régime réglementaire, tout dossier de permis déposé complet et conforme devrait être accepté.

**28 – Monsieur HUSTACHE Michaël, 5, Chemin des Charmes**

dépose un permis de construire sur la parcelle AL 161 en conformité avec son classement dans le PLU en vigueur et souhaite que le permis de construire puisse être délivré avant l'approbation du PLU en projet.

souligne qu'il avait déjà déposé un permis de construire pour cette habitation en 2018 et que ce permis lui avait été refusé en raison de l'absence d'étude de sol dans un secteur soumis à mouvement de terrains.

**Réponse de la commune :** Le maire a l'obligation d'intégrer l'ensemble des données relatives aux risques prévisibles et aux nuisances dans les documents de planification de la commune pour garantir un aménagement durable du territoire et les mettre à disposition du public (Code de l'Urbanisme, articles L.121-1 3°, R.123-11b et R.124-2-2°). Parmi les risques prévisibles, de possibles mouvements de terrains, dans la zone en l'objet, sont identifiés dans le PLU actuellement en cours. Une étude de sol est encore attendue pour permettre le l'instruction d'un dossier complet de permis. Le permis de construire pourrait être délivré avant l'approbation du PLU en projet. si l'étude de sol concluait à l'absence de risque.

**29 – Madame AUBERT Nathalie, 50, chemin des Vernes,**

exprime dans le courrier joint (voir son contenu porté en observation N° 40) son souhait du maintien d'un espace classé en zone naturelle par le PLU en vigueur et présentant un réel enjeu pour la biodiversité,

**Réponse de la commune :** Les zonages territoriaux du secteur en cause ont été jugés conformes et reconduits. Ainsi, la partie constructible de la parcelle AO1 n'a pas été remise en cause mais le classement ou reclassement des surfaces de la partie non constructible de la même parcelle ne peut pas être autorisé.

**30 – Madame RUCKEBUSH Catherine, 555, route de Marcollin,**

demande par courrier joint (voir son contenu porté en observation N° 42), la rectification du règlement du projet de PLU concernant les marges de recul liées aux infrastructures et pour ce qui la concerne pour un projet de construction sur sa parcelle située à proximité de la RD 538.

La rédaction sur les marges de recul des infrastructures telles que mentionnées s'appuie sur l'article L 111.6, article devenu le L 111.1.4, du Code de l'urbanisme n'est pas applicable aux bâtiments d'exploitation agricole.

Demande que cet élément du Code l'urbanisme soit bien mentionné dans le Règlement du PLU en projet.

**Réponse de la commune :** L'article L. 111-1- 4 du Code de l'urbanisme énonce, en particulier, que l'obligation de zones de recul routier ne s'applique pas « aux bâtiments d'exploitation agricole »

La loi n° 2018-1021 (dite loi « ELAN »), codifiée à l'article L. 151-11 II du Code de l'urbanisme, a permis, pour les zones agricoles ou forestières, sous certaines conditions (dont autorisation d'urbanisme soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers -CDPENAF), « *les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».

En ce qui vous concerne et pour permettre la réalisation de votre projet, notre commune a prévu de transformer la zone N recevant votre lieu de vente estival en zone A. Elle entend également préciser et élargir, dans son règlement du PLU, la définition de l'activité agricole en y incluant les constructions visées à l'article L. 151-11 II du Code de l'urbanisme

**31 – Monsieur FAYAN Patrick, 260, rue de Marion,**

Propriétaire des parcelles AL 192, 193 et 194, s'oppose fermement au projet de voie piétons / deux roues entre le centre bourg et le quartier de Marion, voie traversant ses propriétés.

**Réponse de la commune : Idem Réponse 21.**

**32 – Monsieur FERLAY, Maire de Moras en Valloire et Vice-Président de la communauté de communes de Porte DrômArdèche,**

réaffirme le point de vue la Communauté de communes et de sa commune, réserve portée par le Préfet, la CDPENAF et la Chambre d'agriculture, sur le nécessaire classement en STECAL de l'actuelle zone UI de Peytefoux,, STECAL à délimiter au plus près des bâtiments existants (notamment pour l'entreprise de nettoyage).

**Réponse de la commune :** La Sarl Vallet Frères, comme l'entreprise « Propreté Services » témoignent chacune, par l'exceptionnel succès entrepreneurial de leur parcours économique, de forts remarquables qualités de dynamisme et de gestion de leurs dirigeants. La plus élémentaire préoccupation, tant de gestion locale que d'intérêt général, devrait être de prendre en toute première appréciation que ces agents économiques et employeurs en expansion et embauche constante ne doivent pas être étranglés par l'empêchement de leur évolution surfacique dans la zone actuelle de leur implantation.

**33 – Madame PEYRON Marie-Thérèse, née GLANET, 1790, route de Marcollin,**

constate que sa parcelle AH 362 à Chatenay qui était jusqu'ici constructible et maintenant reclassée en zone naturelle par le projet de PLU.

**Réponse de la commune :** Pour notre commune comme pour les autres collectivités publiques, le maintien en zones constructibles est très strictement limité pour les parcelles situées en hameaux ou quartiers périphériques. Pour ces raisons, le classement ou reclassement en constructible de la parcelle en l'objet ne peut pas être autorisé.

**34 – Madame LUTTRIN Christine, 85, chemin du Pavé,**

demande que ses parcelles AN 122 et AN 66 soient classées par le projet de PLU en zone constructible.

**Réponse de la commune :** Le classement ou reclassement en constructible de la parcelle en l'objet ne peut pas être autorisé.

**35 – Monsieur et Madame LOISON Philippe et Audrey, 100, chemin des Vernes,**

constatent que la parcelle AO 1 devient constructible selon le projet de révision du PLU.

font part à la commune des remarques suivantes pour les constructions nouvelles possibles :

- passage dangereux d'engins agricoles durant la journée et la nuit sur le chemin des Vernes, et demi-tour de ces engins sur leur parcelle,

- intérêt de la parcelle AO 1 en tant qu'espace naturel entre les deux hameaux et notamment pour la faune sauvage,

- dangerosité de la sortie du chemin des Vernes sur la route de Manthes

- présence d'animaux de la ferme voisine (parcelle AO 3) sur leur parcelle et nuisances en résultant, donc possibles conflits de voisinage,

- présence du saumoduc (qui traverse leur parcelle en diagonale) et nécessité pour de nouvelles constructions de respecter les contraintes liées à cet ouvrage,

P.J. N° 5.

**Réponse de la commune :** Les zonages territoriaux du secteur en cause ont été jugés conformes et reconduits. Ainsi, la partie constructible de la parcelle AO1 n'a pas été remise en cause mais le classement ou reclassement des surfaces de la partie non constructible de la même parcelle ne peut pas être autorisé.

## **5.2 – Courriers adressés au Commissaire enquêteur**

**36 – Madame MERMET, 20, impasse Falconon,**

rappelle les observations portées au registre (observations 10 et 16) et demande pourquoi la commune n'a pas classé sa parcelle AO 7 des Granges en zone constructible au projet de PLU.

**Réponse de la commune :** Voir Réponse 10

**37 – Monsieur et Madame LOISON Philippe et Audrey, 100, chemin des Vernes,  
Éléments de ce courrier repris dans l’observation 35 ci-dessus.**

**38 – Madame MOTURY, née BENEFICE Hélène, 205, Chemin de Chatenay,  
Voir observation 7 ci-dessus.**

rappelle son projet de changement de destination de la grange située sur la parcelle N° AH 29 de la zone Uda pour en faire un gîte touristique en conservant le caractère traditionnel de la région. Demande la suite donnée par la commission venue examinée les « changements de destination » en avril 2019 dans le projet de PLU.

**Réponse de la commune : Voir Réponse 7.**

**39 – Monsieur BRUN Jean-Luc, 362, rue Marion,  
Voir observation 23.**

est défavorable à la voie piétons / deux roues entre le centre bourg et le quartier Marion qui traverse ses parcelles AL 122 et AL 61 d’autant que ce projet de voie se situe sur un « droit d’eau. estime qu’il serait judicieux d’aménager le quartier Marion qui a fait l’objet des dernières années de nombreux travaux de réseaux (eau, égouts et enfouissement du réseau électrique lié aux éoliennes) en mettant en place des trottoirs.

se félicite de la mise en place du réseau des eaux usées,

souligne que depuis le début des années 2000, les élus locaux et l’administration l’ont incité à déplacer sa scierie implantée dans ce quartier, pour l’installer dans la ZI de Peytefoux sur les parcelles ZI 50 et 51 qu’il a dû acquérir et aujourd’hui revendues à l’entreprise Vallet.

rappelle qu’il a également acquis la parcelle ZI 52 afin d’avoir la possibilité de développer son activité dans le futur et qu’il n’accepte pas que cette parcelle ne soit plus constructible selon les avis rendus par les personnes publiques associées. Il souhaite en connaître la raison,

**Réponse de la commune :** Dans le respect de la loi (article L101-2 et suivants du Code de l’urbanisme), l’action des collectivités publiques en matière d’urbanisme vise à atteindre de nombreux objectifs dont, par exemple et pour n’en citer que quelques uns : le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l’étalement urbain, une utilisation économe des espaces naturels.

L’emplacement réservé à vocation de future voie piétonnière / deux roues, qui a été tracé entre le centre bourg et le quartier Marion déjà largement équipé, a été porté en prévision lointaine de cohérence d’urbanisation future et partielle de la zone effectivement traversée. Ce projet, s’il avait dû se concrétiser, aurait alors fait l’objet d’une large concertation avec les propriétaires concernés avant toute décision définitive de mise en œuvre.

En tout état de cause, prenant en compte autant l’inquiétude suscitée que la presque absence d’utilité technique du tracé primitivement proposé, l’emplacement réservé en l’objet sera supprimé de l’actuel projet de PLU.

Enfin, concernant les parcelles ZI 50 et 51, leur réaffectation a été souhaitée par notre municipalité.

**40 – Mame AUBERT Nathalie, 30, chemin des Vernes,**

Ayant pris connaissance du changement de zonage de la parcelle AO 1, zone jusqu’ici naturelle, qui deviendrait constructible sur sa partie Est,

s’étonne que cette parcelle classée depuis des années en zone naturelle, donc non constructible, compte tenu du passage du saumoduc devienne ainsi constructible,

considère que cette parcelle située entre les hameaux du Pinay et du Vernay est un vrai poumon vert pour la partie Ouest du village et d'une très grande richesse de biodiversité (oiseaux, guêpiers, insectes, faune sauvage. Cette parcelle entretenue par un agriculteur est un espace naturel à préserver, fait partie du patrimoine commun, et que dans l'intérêt de tous, il protège le cadre de vie des habitants, la qualité de l'air, le climat et la biodiversité,

Demande que ce champ soit maintenu en zone naturelle et soit préservé de toute « bétonnage » par réalisation de constructions,

P.J. N° 3.

*Réponse de la commune* : Voir Réponse 35.

**41 – Monsieur LACROIX Philippe, 17, impasse Jean Blanc,**  
avait signé un compromis de vente pour sa parcelle avec l'entreprise Terra forme dans la zone de Peytefoux et apprend que la Communauté de communes et d'autres personnes publiques demandaient que la zone de Peytefoux ne soit pas étendue et qu'aucune activité nouvelle n'y soit implantée,

Le Maire de Moras en Valloire serait lui-aussi défavorable mais sa commune et la Communauté de communes auraient d'autres souhaits,

Pourquoi ne pas poursuivre le développement de la zone de Peytefoux ?

P.J. N° 4.

*Réponse de la commune* : L'entreprise Terra forme suite à son dépôt de certificat d'urbanisme, a été contrainte de renoncer à son implantation à Lens-Lestang, alors même que le PLU en vigueur le lui permettait. La communauté de communes a refusé de prendre en charge les branchements de proximité en eau et électricité et menacé de soulever l'illégalité d'une éventuelle prise en charge desdits branchements par notre municipalité.

L'entreprise Terra forme, ensuite et selon ses dires, n'a pas jugé acceptables les offres qui lui avaient été faites de s'installer à Moras-en-Valloire. Elle a dû, depuis, chercher une implantation dans le département de l'Isère.

**42 – Madame RUCKEBUSH Catherine, 555, route de Marcollin,**  
Voir contenu de son courrier dans l'observation N° 30 ci-dessus.

**43 – Monsieur VALLET Jean-Luc, Gérant de la Scierie VALLET Frères, ZA de Peytefoux,**  
demande le maintien en zone UI de la zone de Peytefoux.

souligne la croissance de son entreprise créée en 1960, le rachat qu'il vient d'effectuer de la scierie de Monsieur Brun Jean-Luc, la nécessaire extension des bâtiments des scieries pour pérenniser ses 25 emplois,

demande que soit prise en compte l'acquisition de la parcelle ZB 39 par son entreprise, acquisition qui a fait l'objet d'un compromis de vente début juillet 2019 et qu'un permis de construire de nouveaux bâtiments va être déposé, que soit noté que la scierie transforme en piquets, tuteurs et clôtures pour la profession agricole des bois locaux du massif des Chambarans,

rappelle que son entreprise implantée lors de sa création dans le quartier Marion au village a dû en raison des nuisances qu'elle engendrait pour son voisinage s'implanter à Peytefoux en 2007, que le chiffre d'affaires de cette entreprise est en constante augmentation et à sa croissance externe marquée par l'acquisition de la scierie de Monsieur Brun,

considère que le projet de création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (SRTECAL) délimité au plus près des activités existantes en lieu et place de la zone UI actuelle porterait un grave préjudice à son entreprise si ce secteur ne permettait pas ses nécessaires extensions,

souligne que cette décision d'urbanisme peut être lourde de conséquences pour son entreprise et ses employés,

demande le maintien de la zone UI ou a minima que le périmètre du secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) souhaité par certaines personnes publiques, soit délimité en prenant compte des besoins d'extension de son entreprise et des terrains déjà acquis ou en cours d'acquisition,

P.J. N° 6.

*Réponse de la commune : Voir Réponse 5.*

**44 – Monsieur FAURE Jean-François, Gérant entreprise Faure Propreté Services, ZA de Peytefoux,**

Faisant suite à mon entretien ce jour avec M RIOUFOL, Commissaire enquêteur, concernant la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de LENS LESTANG, j'attire votre attention sur la modification de l'usage de notre parcelle cadastrée ZB 38 sis 320 chemin de Peytefoux à LENS LESTANG.

En 1991, J'ai créé mon entreprise de nettoyage de process industriel à l'âge de 23 ans sur la commune de MANTHES d'où je suis originaire. J'ai débuté dans le garage de mes parents, puis en 1995 acheté un terrain sur cette même commune afin d'y implanter un bâtiment à usage professionnel de 300 m2.

J'ai développé l'activité dans le domaine du nettoyage agro-alimentaire, puis chimie, embauché jusqu'à atteindre le nombre de 43 salariés en 2015.

Ma recherche de créneaux porteurs m'a orienté sur la dépollution de pièces industrielles nécessitant un laboratoire (unité fixe), j'ai obtenu le marché de dépollution de pièces pour la SNCF et d'autres affaires auprès de grandes entreprises Nationales (ENGIE, ADISSEO...).

Cette activité nécessitait un doublement des surfaces de bâtiment, malheureusement l'extension des locaux sur la commune de Manthes n'était pas possible : situé à moins de 500 m d'un clocher classé, accès véhicules lourds non adapté car en centre village, risque ICPE, contraintes sonores avec le voisinage et absence de zone artisanale.

Habitant la commune rurale de LENS LESTANG depuis 2003 je me suis naturellement rapproché de la mairie afin de proposer mon projet d'implantation dans la zone artisanale de Peytefoux située à 1 km de mon domicile, déjà occupée par deux entreprises.

**Nettoyage industriel général, prestations de services**

**SARL AU CAPITAL DE 105 000 € - Siret 410 910 053 000 66 - APE : 8121 Z - 330 Chemin de PEYTEFOUX Zone Artisanale 26210 LENS LESTANG**

**Code TVA : 454 109 100 53**

**www.faure-proprete-services.fr TÉL 04 75 31 94 05 FAX 04 75 31 84 46 E- Mail : contact@faureservices.fr**



classique N° 290	Qualification
agroalimentaire N° 160	Qualification
Nettoyage process N° 001 Désamianteur qualification 1552	Qualification

Sa situation isolée de toutes habitations convenait parfaitement à nos activités classés (soumises à déclaration au titre des ICPE) dangereuses et bruyantes (Dépollution de pièces amiantes, classement ICPE, décapage très haute pression 2500 bars « 130" décibels).

Après un avis favorable du conseil municipal, j'ai acquis un terrain sur la zone artisanale de Peytefoux (ZB 38) et déposé un permis de construire ainsi qu'une déclaration ICPE, obtenu la qualification désamianteur « Unité fixe» Après accord des organismes d'Etat, j'ai lancé la construction d'un bâtiment adapté à notre nouvelle activité avec l'intégration d'une salle blanche, réalisé toutes les démarches et investissements nécessaires (eau, renforcement poste EDF, création d'une ligne Téléphone sur 800 m, Traitement des eaux avec station, installé la fibre internet en association avec l'entreprise voisine "Ets VALLET").

En 2016 s'est achevé notre bâtiment, d'une surface de 800 m2 avec aire de retournement des camions.

Depuis 2016, date de notre implantation à LENS LESTANG nous avons embauchés :

2 personnes en 2016  
5 personnes en 2017  
10 personnes en 2018  
5 personnes depuis le 1er janvier 2019.

A ce jour l'effectif de l'entreprise est de 65 salariés, nous réalisons un chiffre d'affaires de : 3 800 000 € HT.

Compte tenu du projet de révision du PLU de la commune qui sera modifié pour tenir compte des avis de vos services, je constate que notre terrain acheté à usage professionnel se trouve réduit puisque la moitié deviendrait non constructible.

J'appelle votre attention sur le fait que cette nouvelle disposition interdit toute extension de notre bâtiment.

Monsieur le Préfet, suite à la prise en compte de ces éléments portés à votre connaissance, Je sollicite pour le compte de mon entreprise un aménagement de la modification du projet de révision du PLU de la commune résultant des avis de vos services et de la CDPENAF afin de maintenir "constructible" toute la surface de notre terrain dans le cadre d'un éventuel projet d'extension de nos locaux.

Je me tiens à la disposition de vos services pour toutes informations complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de mes respectueuses salutations.

M FAURE Jean-François

**Réponse de la commune : Voir Réponse 26.**

***Le commissaire-enquêteur émet des avis conformes aux réponses apportées par la commune. Les questions autres soulevées dans le Procès-verbal de Synthèse adressé à la commune le 2 août 2019 dont les réponses ont été portées dans les Conclusions viennent éclairer les réponses apportées par la commune aux observations portées au Registre.***

## Clôture du Rapport

Pour cette enquête sur le projet de révision du PLU et du Zonage assainissement de Lens Lestang, le commissaire-enquêteur a pris connaissance et visé autant que nécessaire les pièces du dossier d'enquête publique. Il a visité en tant que de besoin les lieux concernés par cette enquête.

Il a ouvert et visé les pages du registre d'enquête publique et les pièces du dossier. Il s'est tenu aux jours et heures prévus à la disposition du public.

Sur le Registre relatif au projet de révision du PLU, 35 observations ont été formulées et 9 lettres adressées.

Ces observations appellent des réponses du Maître d'Ouvrage, mais ne remettent pas en question les orientations essentielles du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le Registre d'enquête relatif au projet de PLU a été ouvert par Monsieur le Maire et par le Commissaire-enquêteur le lundi 24 juin 2019 et clôt par le Commissaire-enquêteur à la date de clôture de l'enquête publique, le vendredi 26 juillet 2019

Le Commissaire enquêteur a porté à la connaissance du maître d'ouvrage dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête publique un « rapport de synthèse » des observations formulées par le public et le maître d'ouvrage a fait connaître ses positions par un « mémoire en réponse » le xx août 2019.

Le dossier d'enquête publique constitué par la Commune pour le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a fait l'objet de ma part des analyses nécessaires, ainsi que celles des observations du public avec consultation du maître d'ouvrage.

Le déroulement de l'enquête publique a fait l'objet d'un suivi attentif.

Le présent Rapport d'enquête a été remis le 26 août 2019 à Monsieur le Maire de Lens Lestang.

A Valence, le 26 août 2019  
Le commissaire – enquêteur,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Rioufol', with a long horizontal line extending to the right.

Régis Rioufol

Département de la Drôme

**COMMUNE de LENS LESTANG**

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE relative  
au projet de révision du PLAN LOCAL d'URBANISME  
et du Zonage Assainissement**

**Tribunal Administratif de Grenoble : décision N° E19000145 / 38  
en date du 9 mai 2019**

**CONCLUSIONS MOTIVEES relatives  
au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**

## Rappels :

Monsieur le Maire de Lens Lestang a par arrêté du 31 mai 2019 prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et de zonage assainissement, et en a fixé les modalités :

Le commissaire-enquêteur désigné le 9 mai 2019 par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a :

- examiné l'ensemble des pièces du dossier de révision du PLU soumis à l'enquête publique,
- reçu et entendu le public et examiné ses observations,
- visité les lieux,
- rédigé un Rapport sur le projet de révision du PLU, objet de l'enquête publique,

Les conclusions motivées du commissaire – enquêteur sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Lens Lestang sont les suivantes :

### ***A - Concernant l'enquête,***

Considérant que :

- ✓ dans le cadre de la procédure d'enquête publique, toutes les dispositions ont bien été prises pour informer le public,
- ✓ d'autres mesures, à l'initiative de la commune et hors cadre réglementaire, ont également été mises en œuvre pour informer le public de l'ouverture de l'enquête, notamment par le site internet de la commune,
- ✓ l'affichage de l'avis d'enquête en mairie et en d'autres lieux de la commune a bien été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête,
- ✓ les dispositions matérielles prises en mairie ont permis au public de consulter le dossier d'enquête et de formuler et consigner ses observations dans le registre d'enquête publique ou de les adresser, après avoir le cas échéant consulté le dossier « en ligne » de révision du PLU, à la « boîte de messagerie » ouverte par la mairie pour la présente enquête publique conformément à la réglementation en vigueur,
- ✓ Les permanences se sont déroulées sans incident et personne n'a mis en cause une absence d'information ou de n'avoir pu avoir accès au dossier.

***L'objectif essentiel de l'enquête publique a bien été satisfait par l'information, la publicité et les moyens mis à disposition du public pour qu'il puisse être convenablement renseigné sur le projet et qu'il puisse s'exprimer en connaissance de cause.***

## ***B - Concernant les observations du public et les avis des personnes publiques associées***

Trente – cinq observations portées par le public dans le Registre d'enquête du projet de révision du et neuf courriers adressés.

*Parmi ces 35 observations et 9 courriers :*

1- observations relatives à la ou aux propriétés des demandeurs : 1, 3, 4, 5, 6, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 21, 33, 34, 35, 36, 37, 38,

2- observations concernant un projet de lotissement ou de construction : 2, 9, 11, 19, 24, 27, 28, 38,

3 - observations relatives à la zone UI de Peytefoux : 5, 23, 26, 32, 39, 41, 43, 44,

4-observations concernant la création d'une voie piétons / deux roues entre le centre bourg et le quartier de Marion : 2, 21, 23, 24, 31, 39,

5 – observations sur l'urbanisation, la constructibilité (constructions, permis d'aménager) sur la commune : 1,3,7, 9, 11, 16, 19,24, 27, 28, 42,

6 – observations concernant la réalisation de piscines en zone naturelle N : 14, 20, 25,

7 – observations sur le possible « changement de destination de bâtiments » et le STECAL du château du Double : 8, 22, 38,

8 - modification du « zonage assainissement » de la commune : 39,

9 – observation relative au maintien d'un espace en zone naturelle : 29 et 40, 37,

10 – observations particulières : 7, 14, 30, 35, 38, 42, 43,

- ***C - Concernant ces trente-cinq observations portées par le public sur le Registre et ces neuf courriers adressés, la commune a apporté ses réponses dans le corps du Rapport.***

Il en ressort les points ci-après :

- ✓ ***La commune maintient auprès des demandeurs le classement en zones constructibles, le reclassement de zones constructibles en zone naturelle et classements en zone agricole et naturelle portés par le projet de révision du PLU,***
- ✓ ***La commune n'a pas souhaité mettre en œuvre les dispositions du « sursis à statuer », même à compter de l'arrêt du projet de révision du PLU, et conforte les demandeurs d'une demande de permis de construire dans la recevabilité du dépôt de telles demandes au regard du PLU en vigueur tant le projet de PLU n'a pas été approuvé,***
- ✓ ***La commune soutient le projet de maintien en zone UI de la zone de Peytefoux et assure les entreprises qui y sont implantées de leur possibilité d'extension,***
- ✓ ***Pour la voie piétonne entre le centre bourg et le quartier Marion, inscrite au projet de PLU en emplacement réservé, la commune affirme qu'il s'agit d'un projet à long terme et que ce projet fera l'objet de toute la concertation nécessaire avec les habitants,***

- **D - Concernant les « réserves », observations et recommandations portées par les personnes publiques associées :**

- ✓ **Les réserves portées par Monsieur le Préfet (Direction Départementale des Territoires) :**

- modification du zonage UI et mise en place d'un STECAL Ai délimité au plus près des bâtiments existants,
- suppression du STECAL Ne Marion et remplacement par un zone U indicé.

*ainsi que des remarques et recommandations sur la prise en compte des risques :*

-secteur Ne de Pré Plancher situé en zone inondable (rehausse nécessaire de la côte des planchers, limitation de l'emprise des ERP, dispositions diverses en zone inondable),

-compléter les servitudes de risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques conformément à l'arrêté préfectoral,

- ✓ **par la CDPENAF :**

- modification du zonage UI et mise en place d'un STECAL Ai délimité au plus près des activités existantes,
- respect des contraintes d'inondation pour la zone Ne de Pré Plancher,
- reclassement du STECAL Ne de Marion en zone urbaine,
- respect des règles de la CDPENAF pour les bâtiments isolés en zones A et N,

- ✓ **par le Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) des Rives du Rhône en date du 29 mars 2019, avec des réserves et observations sur :**

-Réserve 1 sur la délimitation au plus près des constructions existantes des zones urbaines des hameaux des « Grandes Biesses » et « Grands Georges »,

- Réserve 2 sur le règlement du PLU qui ne peut autoriser l'accueil de commerces en zone UI et dans les hameaux ; les surfaces commerciales doivent être encadrées en zone UA et UD par une surface de vente de 400 m<sup>2</sup>,

-Réserve 3 sur la zone d'activités UI de Peytefoux : « le projet d'extension nécessite d'être mieux justifié notamment au regard des enjeux agricoles et de la stratégie intercommunale, par le biais d'un schéma de développement économique comme le demande le SCoT. Actuellement, la Communauté de communes est dotée d'un schéma des zones d'activités économiques, qui par ailleurs n'identifie pas le site de Peytefoux ».

-le corridor écologique d'intérêt régional doit être identifié et sa fonctionnalité examinée,

- ✓ **par le Conseil départemental de la Drôme du 3 juin 2019, recommandations ci-après :**

- Espaces boisés classés (EBC) : prévoir une bande 5 à 10 mètres de part et d'autre des emprises des RD pour en permettre le « recalibrage »,
- rappel des marges de recul par rapport aux voies,

- prise en compte de la carte du PDNPIR,

✓ **par la Communauté de communes de Porte DrômArdèche du 15 juin 2019**, avec la réserve et les observations suivantes :

- Réserve : **reclassement de la zone d'activités UI de Peytefoux en un STECAL strictement délimité aux emprises des activités existantes,**
- **limiter le développement urbain des hameaux des « Grandes Biesses » et « Grands Georges » et resserrer davantage leur zone urbaine afin de ne pas permettre la construction de nouveaux logements,**
- **la présentation des OAP de Marion doit être clarifiée pour préciser s'il s'agit d'une ou de deux opérations d'aménagement d'ensemble pour la mise en œuvre opérationnelle de ce secteur,**
- **le développement du commerce de détail ne doit être autorisé qu'en zone UA et interdit en zones UD,**

✓ **par la Chambre d'Agriculture de la Drôme, Agricultures et Territoires, en date du 11 juin 2019**, réserves et recommandations concernant :

-Réserve pour la zone d'activités de Peytefoux : **les terrains d'extension présentant une très forte valeur agronomique, réserve sur cette extension et demande du retrait de cette extension, des parcelles ZB 36, 37 et 38 et leur reclassement en zone agricole,**

-**trois secteurs Ae dédiés aux éoliennes : ces secteurs représentant 15, 5 hectares de terres agricoles, devront être limitées selon les emprises existantes et ne devront pas « permettre l'extension et l'évolution des activités en place » au-delà des installations existantes,**

-zonage NCo : ce zonage inclut un verger d'un seul tenant sur la parcelle ZA 92. Ce zonage ne correspond pas aux critères définis pour un tel zonage,

-parcelle AN 143 : parcelle à reclasser en A puisque siège d'une exploitation agricole,

-aux Granges, entre la RD 137 et le ruisseau de Lentiol, le classement en A s'impose du fait de l'existence d'une étable d'élevage bovin ce qui pose par ailleurs la question du changement de destination du bâtiment 15,

-**le règlement du projet de PLU doit prendre en compte les dispositions de la Loi ELAN sur les constructions autorisées en zone agricole (bâtiments de transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles)**

✓ **par la Commune de Moras en Valloire du 24 mai 2019**, avis défavorable compte tenu des réserves suivantes :

-zonage UI sur le secteur de Peytefoux : **reclassement de la zone Ui en STECAL Ai en excluant les parcelles ZB39, moitié nord de la parcelle ZB 38, ZB 37 et 36,**

-**STECAL Ae pour les éoliennes : impact négatif sur les paysages et le bourg médiéval de Moras, réduction de la superficie des STECAL Ae aux strictes emprises nécessaires aux installations actuelles, interdiction de l'extension du parc éolien par de nouvelles installation.**

➤ ***A ces réserves et observations des personnes publiques associées (PPA), la commune apporte les réponses suivantes dans son mémoire en réponse :***

- ✓ ***Zone UI de Peytefoux et sa « transformation » en secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) Ai,***

La commune développe successivement (voir son « mémoire en réponse » du 16 août 2019 portée en Annexes) :

***-Le contexte des implantations actuelles et ses positions vis à vis de l'argumentaire des services de l'État et des personnes publiques associées (PPA),***

***-les motifs économiques qui légitiment le maintien des 2 hectares disponibles dans cette zone au-delà des superficies nécessaires aux indispensables extensions des activités qui y sont implantées pour les finances communales compte tenu des investissements consentis par la commune pour les infrastructures de desserte des entreprises installées, de la faiblesse de la dotation de compensation attribuée (16 € à Lens Lestang, 139 € en moyenne pour les 35 communes de Portes de DrômArdèche) et l'importance des revenus apportés par la taxe foncière,***

***-le caractère marginal des surfaces disponibles dans cette zone au regard de la superficie des milieux agricoles et naturels,***

***-son incompréhension du fait que la Communauté de communes n'ait pas retenu la zone de Peytefoux dans le schéma directeur des zones d'activités économiques qui n'est d'ailleurs pas finalisé,***

***-sa volonté de maintenir la ZAE de Peytefoux telle qu'en son projet initial, c'est-à-dire en procédant bien à la réduction de surface de 7000m<sup>2</sup> prévue,***

***-sa demande au cas où cette zone UI deviendrait un STECAL Ai l'inscription en STECAL de la délimitation de l'emprise actuelle de ladite ZAE, que ce STECAL intègre à la fois les parcelles nécessaires au développement des entreprises qui les possèdent et les 14 000m<sup>2</sup> de la partie de la parcelle ZB36 ainsi que les 1700m<sup>2</sup> de la parcelle ZB37 situés le plus au nord,***

- ✓ ***Secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Ne du quartier Marion et son classement en zone urbaine,***

***-La zone sera requalifiée en « U » indicée et dotée d'un règlement adapté autorisant uniquement les aménagements légers de loisir et de détente.***

- ✓ ***Délimitation au plus près des constructions existantes des zones urbaines des hameaux des « Grandes Biesses » et « Grands Georges » et la nécessité de pas y permettre la construction de nouveaux logements,***

***- S'agissant du développement des hameaux, le quasi carré des Grandes Biesses n'a pas été réduit au cours de l'élaboration du projet de PLU, au regard des considérations suivantes :***

***- des terrains encore constructibles ne représentent plus que 1,8 ha,***

*- constitués, pour 1 ha environ, en espaces aménagés en cours, jardins d'agrément ou jardins potagers, parkings, qui appartiennent en quasi-totalité aux propriétaires occupants les résidences déjà construites,*

*- en regard de la conformation du parcellaire, les surfaces qui pourraient être rendues utilement à l'activité agricole sont dérisoires.*

*Pour le quartier des Grands Georges, la zone laissée constructible n'est pas détachée du secteur déjà construit et à été maintenue en raison de son équipement déjà complet comprenant l'assainissement collectif et de la préexistence de deux maisons d'habitation récentes à très immédiate proximité.*

✓ **Zone Ne de pré Plancher et le risque inondation,**

*-En matière de risques d'inondation afférents au STECAL de Pré Plancher, la prise en compte des prescriptions de zone risque R3 sera mentionnée conformément à l'avis de la CDPENAF.*

✓ **Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) Ae, secteurs d'implantation de trois éoliennes, et pour leur « développement et extension »,**

*-Ces secteurs dédiés à l'implantation d'éoliennes sont désormais circonscrits aux aires sur lesquelles des aérogénérateurs sont déjà construits. Aucune extension n'est envisagée dans ces secteurs. Cela sera précisé dans le dossier du projet de PLU.*

✓ **Règlementation de l'implantation de surfaces commerciales,**

*-S'agissant du commerce, les réserves nous paraissent légitimement fondées et seront prises totalement en compte par la commune.*

✓ **Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée Ne du quartier Marion,**

*-Les recommandations de la CDPENAF seront prises en compte et ce STECAL reclassé en AUo.*

✓ **Préservation du corridor écologique d'intérêt régional du Régrimay,**

*-la demande du syndicat mixte du SCOT sera prise en compte. La valeur de ce corridor écologique sera mise en valeur dans le dossier de PLU. La commune attache un intérêt particulier à ce corridor et à ses ripisylves dans le contexte du changement climatique.*

✓ **Pour les servitudes de risques autour des canalisations de transport de matières dangereuses,**

*-Concernant les canalisations de transport, l'arrêté préfectoral n° 26-2018-10-02-034 du 02 octobre 2018 modifiant les servitudes d'utilité publique sera également pris en compte.*

✓ **Pour l'ambrosie,**

*-La lutte contre la prolifération de l'ambrosie sera prise en compte dans le rapport.*

✓ **Pour la parcelle ZA 92 en zone Nco,**

*-La parcelle ZA 92 en zone NCo sera reclassée en zone Ap.*

✓ **la parcelle AN 143 (siège d'une exploitation agricole),**

*-La parcelle AN 143 sera maintenue en zone naturelle N à la demande de son propriétaire.*

✓ **Parcelle AV 317 et changement de destination du bâtiment 15,**

*-Au quartier les Granges : la parcelle AV 317 sera classée en zone agricole A pour l'élevage bovin. En concertation avec l'exploitant agricole, le bâtiment 15 sera maintenu dans le bâti pouvant changer de destination.*

## **E - Concernant le projet de révision du PLU**

### **La commune et ses enjeux**

- une commune rurale de 920 habitants en limite des départements de la Drôme et de l'Isère,
- un territoire de collines avec un couvert forestier important et de plaine avec des espaces agricoles à forte valeur agronomique et pour une large partie irriguée,
- des espaces agricoles et naturels de grande valeur à préserver,
- une commune comportant un village et six hameaux,
- des enjeux bien identifiés et des orientations du PADD cohérentes avec ces enjeux,

*Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) confortant le caractère rural et paysager de la commune en s'inscrivant dans les orientations de la Loi Grenelle (Engagement National pour l'Environnement – ENE-), du schéma de cohérence territoriale des « Rives du Rhône » et du programme local de l'habitat de la communauté » de communes de Porte DromArdèche.*

*Les orientations du PADD visent maîtriser l'urbanisation en la concentrant dans le projet de révision du PLU sur le village avec une zone UD de superficie un peu accrue et des zones AUo1 et AUo2 qui ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le quartier de Marion à l'est du bourg, une zone UE pour le développement des équipements collectifs et deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) Ne pour la nouvelle salle des fêtes et une cantine en prenant en compte (notamment pour les ERP, le risque inondation), une zone Ne également pour un espace de détente et de jeux au quartier Marion en lien avec les secteurs AUo1 et AUO2 de l'OAP.*

- **E.1 - Concernant l'enjeu que représente l'actuelle zone UI de Peytefoux**

*Le choix d'une implantation d'activités économiques en zone agricole partiellement irriguée avec des sols de bonne valeur agronomique est aujourd'hui jugé contestable et peut étonner. D'autant que le projet de révision du PLU maintient la superficie de la zone UI à 9, 10 hectares prévue au PLU approuvé en 2007, alors que les implantations actuelles n'occupent que 5, 10 hectares et donc une capacité d'extension d'activités économiques sur 4 hectares.*

*Au regard de la réserve du syndicat mixte du SCoT des Rives du Rhône, la commune « exprime son incompréhension du fait que la Communauté de communes n'ait pas retenu la zone de Peytefoux dans le schéma directeur des zones d'activités économiques qui n'est d'ailleurs pas finalisé », mais l'avis formulé par la Communauté de communes de Porte DrômArdèche est tout à fait explicite à cet égard.*

**Les 2 scieries implantées ne sont pas sans lien avec la présence d'une couverture forestière importante sur le territoire, puisque ces massifs forestiers engendrent des activités de sylviculture (de plus, la transformation de bois locaux leur permet de fabriquer des produits utilisés par l'agriculture).**

**L'implantation d'une activité économique autre (entreprise de nettoyage) s'est faite compte tenu de disponibilités foncières sur cette zone.**

**Cependant l'implantation d'activités nouvelles dans une zone UI de 9 hectares dont près de 4 hectares sont encore disponibles au regard du PLU approuvé en 2007, alors que cette zone UI est située à plus de 1200 m de l'urbanisation principale du village et donc en discontinuité avec celle-ci, interroge.**

**Le « développement de nouvelles activités » sur une telle zone est peu cohérente avec la législation de l'urbanisme précisée pour ce territoire par le schéma de cohérence territorial des Rives du Rhône approuvé en 2012 et en cours de révision, dont les préconisations en termes de consommation d'espace et particulièrement de terres agricoles, sont très strictes.**

**Le maintien dans ce secteur agricole de la commune d'une zone urbaine de près de 10 hectares ne peut se concevoir après examen des prescriptions des textes législatifs successifs ( loi Solidarités et Renouvellement urbain (SRU) de 2000, loi « Engagement National pour l'Environnement » (ENE dite Grenelle) de 2012 (un des motifs de la prescription en 2015 de la révision son PLU et donc du projet de PLU objet de l'enquête publique), loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové(ALUR) de 2014, loi pour l'évolution du logement et aménagement numérique (ELAN) de 2018), prescriptions qui sont reprises par le Code de l'urbanisme et sont déclinées pour le territoire par le schéma de cohérence territorial des Rives du Rhône(SCoT) approuvé en 2012 (en cours de révision et de très prochaine approbation).**

**Par son « mémoire en réponse » la commune admet cette évolution du droit et des pratiques de l'urbanisme et considère que la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité pourrait être une réponse adaptée à cette problématique. Ledit mémoire en réponse précise que la commune consentirait à la création d'un STECAL au lieu de la zone urbaine UI sous condition d'y inclure toutes les parcelles incluses dans la zone urbaine UI proposée à l'exception des 7000 m<sup>2</sup> de la parcelle ZB 40.**

**Cette conditionnalité ne répond pas aux dispositions de l'article L 123.1.5 du code l'urbanisme :**

**« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».**

**L'article 40 de la loi ELAN précise comment apprécier le "caractère exceptionnel" des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui peuvent être prévus dans ces zones.**

**Il indique ainsi, à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, que le caractère exceptionnel des STECAL "s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs".**

**Il ressort de ces textes et de la jurisprudence que ces secteurs doivent être effectivement « de taille et de capacité d'accueil limitée » et être délimité « au plus près des constructions ou implantations pour lesquels ils ont été créés ».**

Ainsi, pour des activités économiques, le STECAL devrait être délimité au plus près des activités existantes en tenant compte des extensions nécessaires à la pérennité de ces activités économiques.

Ce STECAL ne peut selon les textes en vigueur, prévoir dans son périmètre l'accueil d'activités nouvelles ainsi que la commune semble le souhaiter par son « mémoire en réponse ».

Selon les observations formulées par les activités implantées à ce jour dans la zone de Peytefoux (voir courriers des entreprises Vallet Frères et Faure Nettoyage portées ci-dessus). Ces entreprises évaluent leurs besoins aux parcelles ZB 38, 39, 43, 49, 50 et 51 de cette zone.

Les parcelles 36 et 37 ne sont pas considérées par ces activités actuellement implantées sur la zone de Peytefoux comme nécessaire à leurs activités actuelles, à leur devenir et à leur pérennité.

*Ainsi, la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité Ai (STECAL telle que prévu par la loi ALUR de 2014 postérieure à l'approbation en 2007 du PLU en vigueur) devrait se substituer à la zone UI dans le projet de révision du PLU.*

- **E.2 - Concernant la délimitation de l'urbanisation et le développement de constructions des hameaux des Granges Biesses et des Grands Georges / Les Granges, Au regard du PLU en vigueur, PLU approuvé en 2007, le projet de révision ne retient une urbanisation limitée que sur deux des six hameaux et reclasse en zone naturelle N, les quatre autres.**

*Seuls les hameaux des Grandes Biesses et des Grands Georges / les Granges demeurent classés en UDa et leur urbanisation est limitée à leur « enveloppe actuelle ». Les hameaux des Petites Biesses, de Chatenay, de Saint Didier et de la Saone sont classés en zone naturelle.*

*Le Schéma de Cohérence territoriale des Rives du Rhône opposable au PLU de la commune prône dans le document en vigueur approuvé en 2012 et dans celui en cours d'approbation, la limitation voire la suspension de toute urbanisation nouvelle dans les hameaux et le « recentrage du développement urbain sur les villages ou bourgs centres avec une densité de logements par hectare pour les urbanisations nouvelles plus élevée (pour Lens Lestang : 15 et non plus 10 logements par hectare).*

*Les textes législatifs pris depuis l'approbation du PLU de la commune en 2007, préconisent la limitation de la consommation d'espaces agricole et naturelle, la « reconstruction de la ville sur la ville » et la prise en compte de l'environnement (au sens le plus large du terme). Le projet de révision du PLU de Lens Lestang prend en compte ces orientations et prescriptions.*

*Ces hameaux disposent encore de potentialités foncières et auraient capacité à accueillir un nombre limité de constructions nouvelles dans ces emprises.*

## **F - POINTS FORTS et ACCEPTABLES**

### **Considérant que :**

- le projet de révision du PLU est complet et conforme aux textes législatifs (dont la loi « Engagement National pour l'Environnement -ENE », dite Grenelle II) et réglementaires en vigueur,
- les atouts et handicaps de la commune ont été bien identifiés dans l'analyse et le diagnostic du projet,
- les enjeux essentiels sont mis en évidence,
- un objectif de développement démographique modéré, des prévisions de construction de logements, une densité de logements par hectare conforme aux objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) des « Rives du Rhône » et du programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes.
- la prise en compte du risque « inondation y compris dans le village,
- une volonté de maîtriser le développement urbain en reclassant en zone naturelle plusieurs hameaux en ne laissant ouvert à l'urbanisation que le village et les hameaux des Grandes Biesses et des Grands Georges, respectant ainsi les orientations et préconisations des lois Grenelle et ALUR, en mettant en œuvre des mesures de préservation des secteurs naturels, notamment les ZNIEFF, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, pelouses sèches, zones humides,
- un bon niveau pour les équipements communaux,
- une croissance des emplois sur le territoire communal,
- une attention toute particulière et des études approfondies des paysages et des continuités écologiques,
- des orientations pour le PADD cohérentes avec les choix retenus par la commune et en rapport avec les principaux enjeux identifiés,
- un seul secteur nouveau d'urbanisation situé dans le Village en continuité de l'urbanisation actuelle qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP),
- le règlement traduit les orientations du PADD pour ce projet de révision du PLU,
- les modifications et compléments apportés au PLU précisés par le « mémoire en réponse » de la commune en date du 16 août 2019, pour prendre en compte les avis des personnes publics associées et les observations du public,

## **G- POINTS FAIBLES et AMENDABLES**

- une zone d'activités UI insérée dans la zone agricole dans laquelle le projet de PLU prévoit l'accueil de nouvelles activités économiques sur les terrains non occupés,
- un territoire communal contraint par les zones inondables des ruisseaux à caractère torrentiel du Régrimay et du Dollure, les risques « mouvements de terrain » liés aux argiles et ceux correspondant aux six canalisations de transports de matières dangereuses,
- une commune au caractère résidentielle marquée dont seuls 18 % des actifs travaillent sur place et donc des migrations domicile travail importantes,
- quatorze bâtiments appelés à changer de destination dans les hameaux et groupements d'habitation de la commune ce qui conduit à renforcer le caractère multipolaire de la commune voire le mitage de son territoire,
- une absence de transports collectifs ou de transports à la demande rendant la population très dépendante de la voiture individuelle,

***Au vu des analyses précédentes, ainsi que du bilan entre points forts et points faibles,***

***J'émet un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Lens Lestang, assorti d'une réserve et de deux (2) recommandations :***

**Réserve sur la zone UI de Peytefoux :**

***Ainsi que la commune en convient dans son mémoire en réponse du 16 août 2019, la zone d'activités économiques UI de Peytefoux implantée dans la zone agricole de la commune (terres de bonne valeur agronomique et partiellement irriguées) doit se voir substituer un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Ai. La commune doit s'engager lors de l'approbation de son projet de PLU à ce que la délimitation de ce STECAL soit strictement conforme à l'article L 123.1.5 du Code de l'urbanisme ainsi que le paragraphe E.1 le rappelle.***

**Recommandation 1 :**

***Après reclassement en zone urbaine du STECAL Ne du quartier Marion, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) unique (secteurs avec des aménagements pouvant être échelonnés dans le temps) gagnerait à être élaborée.***

**Recommandation 2 :**

***La voie piétonne envisagée entre le centre bourg et le quartier Marion n'étant prévue qu'à long terme et après concertation, ne devrait pas faire l'objet d'un emplacement réservé (ER).***

**A Valence, le 26 août 2019  
Le Commissaire-enquêteur,**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Rioufol', with a long horizontal line extending to the right.

**Régis Rioufol**

Département de la Drôme

**COMMUNE de LENS LESTANG**

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE relative  
au projet de révision du PLAN LOCAL d'URBANISME  
et du Zonage Assainissement**

**Tribunal Administratif de Grenoble : décision N° E19000145 / 38  
en date du 9 mai 2019**

**CONCLUSIONS MOTIVEES relatives  
au projet de Zonage Assainissement**

## Rappels :

Monsieur le Maire de Lens Lestang a par arrêté du 31 mai 2019 prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et du zonage assainissement, et en a fixé les modalités ;

Le commissaire-enquêteur désigné le 9 mai 2019 par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a :

- examiné l'ensemble des pièces du dossier de révision du PLU soumis à l'enquête publique,
- reçu et entendu le public et examiné ses observations,
- visité les lieux,
- rédigé un Rapport sur le projet de révision du PLU, objet de l'enquête publique,

Les conclusions motivées du commissaire – enquêteur sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Lens Lestang sont les suivantes :

### *Concernant l'enquête,*

Considérant que :

- ✓ dans le cadre de la procédure d'enquête publique, toutes les dispositions ont bien été prises pour informer le public,
- ✓ d'autres mesures, à l'initiative de la commune et hors cadre réglementaire, ont également été mises en œuvre pour informer le public de l'ouverture de l'enquête, notamment par le site internet de la commune,
- ✓ l'affichage de l'avis d'enquête en mairie et en d'autres lieux de la commune a bien été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête,
- ✓ les dispositions matérielles prises en mairie ont permis au public de consulter le dossier d'enquête et de formuler et consigner ses observations dans le registre d'enquête publique ou de les adresser, après avoir le cas échéant consulté le dossier « en ligne » de révision du PLU, à la « boîte de messagerie » ouverte par la mairie pour la présente enquête publique conformément à la réglementation en vigueur,
- ✓ Les permanences se sont déroulées sans incident et personne n'a mis en cause une absence d'information ou de n'avoir pu avoir accès au dossier.

*L'objectif essentiel de l'enquête publique a bien été satisfait par l'information, la publicité et les moyens mis à disposition du public pour qu'il puisse être convenablement renseigné sur le projet et qu'il puisse s'exprimer en connaissance de cause.*

- ***Concernant les observations du public et les avis des personnes publiques associées (PPA),***

- Une seule observation a été portée par le public au registre d'enquête publique pour se « se féliciter » de l'extension du réseau d'assainissement engagée par la commune.
- Les personnes publiques associées n'ont formulé AUCUN AVIS au titre du Zonage Assainissement.

- ***Concernant le projet de Schéma directeur d'assainissement / Zonage Assainissement :***

✓ ***Au regard des enjeux de la commune :***

- Permet la desserte par l'assainissement collectif des hameaux dont l'ouverture à l'urbanisation a été maintenue,
- Assure l'assainissement collectif du quartier Marion où deux secteurs d'urbanisation ont été identifiés et font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP),

➤ ***POINTS FORTS et ACCEPTABLES***

***Considérant que :***

- le schéma directeur d'assainissement a pris en compte le schéma approuvé en 2005 et a fait l'objet d'une étude spécifique par un bureau d'études spécialisé, comportant toutes les « rubriques » prévues par la législation et la réglementation,
- ce schéma / zonage Assainissement a été conçu au cours de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune et en prenant en compte les orientations de développement urbain arrêtées par la commune pour ce PLU,
- la capacité de la station d'épuration de la commune à traiter ce surplus d'eaux usées a été examiné avec attention avec le SATESE,
- les conditions de mise en place d'installation d'assainissement non collectif dans les secteurs ne disposant pas de réseau, ont été examinées avec le SPANC,

➤ ***POINTS FAIBLES et AMENDABLES***

- les études menées pour le nouveau schéma d'assainissement collectif / Zonage assainissement renvoient trop fréquemment à la cartographie et au chapitre sur les « réseaux » figurant dans les Rapport de présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) alors qu'il aurait été plus compréhensible de les trouver dans cette étude spécifique,

***Au vu des analyses précédentes, ainsi que du bilan entre points forts et points faibles,***

***J'émet un avis favorable au projet de révision du « zonage de l'assainissement »  
de Lens-Lestang.***

**A Valence, le 26 août 2019  
Le Commissaire-enquêteur,**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line extending to the right.

Régis Rioufol

Département de la Drôme

**COMMUNE de LENS-LESTANG**

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE relative  
au projet de révision du PLAN LOCAL d'URBANISME  
et du Zonage Assainissement**

**Tribunal Administratif de Grenoble : décision N° E19000145 / 38  
en date du 9 mai 2019**

**ANNEXE :**

- **Mémoire en réponse en date  
du 16 août 2019 de la commune de  
Lens-Lestang au Procès-verbal de  
Synthèse du 2 août 2019**



## **Mémoire en réponse de la commune de Lens-Lestang au procès-verbal de synthèse en date du 2 août 2019**

vendredi 16 août 2019

### **I – Observations portées par le public**

#### **1.1 – sur le registre d'enquête**

**La commune appelle l'attention des demandeurs sur le préalable suivant :**

**La compatibilité obligatoire des PLU avec les documents hiérarchiquement supérieurs est une règle à laquelle sont astreintes toutes les collectivités qui élaborent un tel Plan. En outre, dans le respect de la loi (article L101-2 et suivants du Code de l'urbanisme), l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre de nombreux objectifs dont, par exemple et pour n'en citer que quelques-uns : le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la prévention des risques naturels prévisibles, la protection des milieux naturels et des paysages.**

**Ainsi, pour notre commune comme pour les autres collectivités publiques, le reclassement de zones A (agricoles) ou N (Naturelles) en zones constructibles est très strictement limité, ne peut relever que de très petits secteurs répondant à enjeux très particuliers. Il doit en outre obtenir l'accord de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lorsque la compétence de cette dernière est prévue par les textes légaux et réglementaires.**

1 – Monsieur BLAIN Joël, 670 rue des Grandes Biesses, propriétaires des parcelles ZB 152, ZB 155 classées au projet de PLU en zone constructible, demande que celles-ci restent constructibles en vue d'une construction dans les temps à venir et que ces parcelles demeurent en Uda.

Réponse de la commune :

**La commune souhaite ne modifier en rien le zonage actuel.**

2 – Madame Laurence LEPINE, 240, rue de Marion, propriétaire des parcelles 188, 189 (240), 402, 399, 196, 404 et 203, souhaite réaliser un lotissement de 5 lots sur ces 6 parcelles. Mme LEPINE ne pourra donner son accord au projet de voie prévue par la commune pour desservir les zones AUo1 et AUo2 que si ses parcelles sont constructibles. La commune connaît ce projet depuis 3 ans (courrier envoyé en 2016). Ses parcelles sont mieux situées par rapport au centre du village que celles des zones AUo1 et AUo2.

# Mémoire en réponse de la commune de Lens-Lestang au procès-verbal de synthèse en date du 2 août 2019

vendredi 16 août 2019

## I – Observations portées par le public

### 1.1 – sur le registre d'enquête

**La commune appelle l'attention des demandeurs sur le préalable suivant :**

**La compatibilité obligatoire des PLU avec les documents hiérarchiquement supérieurs est une règle à laquelle sont astreintes toutes les collectivités qui élaborent un tel Plan. En outre, dans le respect de la loi (article L101-2 et suivants du Code de l'urbanisme), l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre de nombreux objectifs dont, par exemple et pour n'en citer que quelques-uns : le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la prévention des risques naturels prévisibles, la protection des milieux naturels et des paysages.**

**Ainsi, pour notre commune comme pour les autres collectivités publiques, le reclassement de zones A (agricoles) ou N (Naturelles) en zones constructibles est très strictement limité, ne peut relever que de très petits secteurs répondant à enjeux très particuliers. Il doit en outre obtenir l'accord de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lorsque la compétence de cette dernière est prévue par les textes légaux et réglementaires.**

1 – Monsieur BLAIN Joël, 670 rue des Grandes Biesses, propriétaires des parcelles ZB 152, ZB 155 classées au projet de PLU en zone constructible, demande que celles-ci restent constructibles en vue d'une construction dans les temps à venir et que ces parcelles demeurent en Uda.

Réponse de la commune :

**La commune souhaite ne modifier en rien le zonage actuel.**

2 – Madame Laurence LEPINE, 240, rue de Marion, propriétaire des parcelles 188, 189 (240), 402, 399, 196, 404 et 203, souhaite réaliser un lotissement de 5 lots sur ces 6 parcelles. Mme LEPINE ne pourra donner son accord au projet de voie prévue par la commune pour desservir les zones AUo1 et AUo2 que si ses parcelles sont constructibles. La commune connaît ce projet depuis 3 ans (courrier envoyé en 2016). Ses parcelles sont mieux situées par rapport au centre du village que celles des zones AUo1 et AUo2.

Voir P.J N° 1

**Réponse de la commune :**

**Le classement ou reclassement en constructible des surfaces qui font l'objet de votre demande ne peut pas être autorisé.**

**La partie en zone UD demeurera cependant constructible.**

3 - Monsieur Daniel FAURE, 19, route de la Vallée, 26 240 Saint-Uze est venu consulter le PLU et s'enquérir de la différence entre zones urbaines et zone agricole. A son avis, il serait bon de rattacher le hameau des Combes au village en urbanisant le long de la route de Manthes car les désirs des habitants sont de construire en terrain plat et non humide.

Ces parcelles disposent de la viabilité. Il note qu'une extension de la zone UD est prévue vers l'Est et cela l'intéresse. Il est propriétaire des parcelles AV 35 en zone agricole et 161 vers l'Est.

**Réponse de la commune :**

**Le classement ou reclassement en constructible des surfaces qui font l'objet de votre demande ne peut pas être autorisé.**

4 - Monsieur VENTALON René, 15, impasse du Puits, demande le maintien de la parcelle ZB 154 en « constructible » aux Grandes Biesses, Impasse du Puits.

Réponse de la commune :

**La commune souhaite ne modifier en rien le zonage actuel.**

5 - Monsieur Jean-Luc VALLET, Gérant de la SARL Vallet, 420, Chemin de Peytefoux, a bien pris note du projet élaboré par la commune sur la zone UI et des Avis des personnes publiques consultées. Il souligne qu'il fera part des observations de sa société pour le 26.07.2019.

**Réponse de la commune :**

**La Sarl Vallet Frères, comme l'entreprise « Propreté Services » témoignent chacune, par l'exceptionnel succès entrepreneurial de leur parcours économique, de forts remarquables qualités de dynamisme et de gestion de leurs dirigeants.**

**La plus élémentaire préoccupation, tant de gestion locale que d'intérêt général, devrait être de prendre en toute première appréciation que ces agents économiques et employeurs en expansion et embauche constante ne doivent pas être étranglés par l'empêchement de leur évolution surfacique dans la zone actuelle de leur implantation.**

6 - Monsieur FAYAN Daniel, 5, rue des Ecoliers, constate que la parcelle AO1 est en partie constructible.

**Réponse de la commune :**

**La partie constructible de la parcelle AO1 n'a pas été remise en cause mais le classement ou reclassement des surfaces de la partie non constructible de la même parcelle ne peut pas être autorisé.**

7 - Madame MOTURY, née BENEFICE Hélène, 205, Chemin de Chatenay, a engagé l'acquisition des parcelles AH 28 et AH 29, jouxtant sa propriété (parcelles 443 et 27) auprès de M. MEYNE Joël, afin de faire construire une maison individuelle aménagée pour une personne à mobilité réduite (invalidité à 80 %) et avec 3 enfants à charge. Le permis de construire sera déposé fin juillet 2019 (contrat de maison individuelle signé avec la Maison des Compagnons). Elle ne peut plus vivre dans sa maison (ferme). La nouvelle construction est prévue sans étage et avec bardage en bois Acacia afin de se fondre dans le paysage.

P.J. N° 2.

**Réponse de la commune :**

**Tant que le nouveau PLU ne sera pas validé, c'est encore le régime du PLU actuel qui sera applicable. Ce PLU actuel autorise la construction du projet en l'objet et, en regard de son régime réglementaire, tout dossier de permis déposé complet et conforme devrait être accepté.**

8 – Monsieur et Madame KILARDJAN-DUFRENE, Château du Double, 310 chemin du Double,

souhaitent pouvoir développer dans un bâtiment proche du château, des manifestations culturelles, expositions d'art, vernissage, mariages, conférences et autres manifestations. Demandent le maintien de la zone Np prévue au PLU.

**Réponse de la commune :**

**La commune a toujours défendu le projet en l'objet et a obtenu l'accord de la CDPENAF lors de l'examen du projet en préfecture par la commission ad-hoc. Sa faisabilité ne semble donc plus faire de doute en matière de PLU. L'attention de Monsieur et Madame KILARDJAN-DUFRENE est cependant attirée sur la législation relative aux ERP qu'il conviendra de respecter scrupuleusement pour ne pas voir la finalisation de leur projet encore ajournée en regard de possibles non conformités qui seraient relevées par les services de l'État.**

9 – Messieurs ELIASON Anthony et Brian, 630, Route des Grandes Biesses, ont pour projet la construction d'une salle (non habitable) sur le terrain du 632, Route des Grandes Biesses (maison anciennement de Mme Vallard , parcelle ZC 51 ) qu'ils ont en acquisition cet été et demandent si cette acquisition et cette transformation de construction sont conformes au PLU.

Réponse de la commune :

**La commune souhaite ne modifier en rien le zonage actuel. En regard, les réserves du SCOT et de la communauté de communes contestent cette volonté alors même que la Chambre d'agriculture n'a émis, elle, aucune réserve.**

10 - Madame MERMET Hélène, 20, impasse Falconon, demande la constructibilité de la parcelle AO 7 d'une superficie de 1975 m<sup>2</sup> aux Granges.

propriétaire de la parcelle AO 7 d'une superficie de 19 ares 75 située aux Granges, demande que cette parcelle soit reclassée en zone constructible ainsi qu'elle l'était il y a

quelques années. Ne comprend pas pourquoi cette parcelle n'est plus constructible alors que des demandes de construction lui avaient été faites.

Voir P.J. 3.

**Réponse de la commune :**

**Le classement ou reclassement des surfaces de la partie non constructible de la parcelle AO1 ne peut pas être autorisé.**

11 - Monsieur VALLET François-joseph, a pris connaissance des observations portées au registre et du projet de Mme LEPINE. Il déposera une observation sur ce projet avant la clôture de l'enquête publique.

**Réponse de la commune :**

**Le classement ou reclassement en constructible des surfaces qui font l'objet de votre opposition ne peut pas être autorisé.**

12 – Monsieur et Madame CARRAUD Jean, 550, route de Manthes, demande que leur parcelle AO 47 au hameau Le Pinet soit reclassée en zone agricole afin d'en préserver l'usage pour des vergers expérimentaux.

**Réponse de la commune :**

**La parcelle AO47 a été classée en EBC (espace boisé classé). De ce fait cette parcelle est préservée de toutes constructions.**

13 - Monsieur et Madame MERANDAT Fernand, 35, rue Pré Plancher, notent que leur parcelle AN 1 est toujours constructible en zone UD et selon le même périmètre.

14- Monsieur MEYNIER Louis Hugues, 170, Chemin du coteau, souligne que sa propriété est séparée en deux par un chemin communal. Il demande que ce chemin communal qui empêche les vaches d'avoir accès aux parcelles situées contre le coteau et de descendre à la rivière puissent traverser ce chemin sans aucune difficulté, soit aménagé par la commune pour répondre à ces besoins. Le chemin communal pourrait passer en crête de coteau ce qui faciliterait les déplacements des vaches dans toutes les parcelles. Il s'est par ailleurs vu refuser au printemps une demande de travaux pour une piscine (en zone naturelle). A sa connaissance, aucune décision de sursis à statuer n'a été prise par le Conseil municipal et porté à la connaissance de la population et le règlement du projet de révision du PLU ne s'oppose pas à cette réalisation en zone N et souhaite déposer une nouvelle demande. Celle-ci sera-t-elle recevable ?

**Réponse de la commune :**

**La législation propre au chemin incriminé interdit qu'il ne puisse plus être emprunté par le public. Cependant, une rencontre entre municipalité et demandeur est prévue pour trouver, d'un commun accord, une solution permettant de résoudre le problème posé par les besoins du bétail.**

**Dans le nouveau règlement élaboré par la commune la création de piscines à été élargie aux zones A et N.**

**Les piscines seront ainsi autorisées, sous condition stricte que la superficie du bassin soit limitée à 50 m<sup>2</sup> et que leur implantation se situe à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation préexistante. La construction éventuelle et associée d'un local technique abritant la machinerie et les accessoires (pompes, filtres, bâches, produits de traitement de l'eau, etc.) ne devra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>. S'agissant d'absence de sursis à statuer, dont au demeurant la mise en œuvre est très souvent épineuse, la commune ne l'a pas mis en œuvre en regard de l'écriture précise de la loi. La loi, en effet, (article L153-11 du code de l'urbanisme) n'énonce que deux types de motivations permettant la mise en œuvre du sursis à statuer**  
*« L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des **constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.** »*

15 – Madame MANDRAND Chantal, 10 Chemin de la Renèze, 38 150 Ville-sous-Anjou, propriétaire en indivis avec 5 autres personnes, s'interroge quant à la construction sur la parcelle cadastrée AV 287 sur la route de Manthes.

Ce terrain peut-il être classé constructible avec le changement de PLU ?

**Réponse de la commune :**

**Le classement ou reclassement en zone constructible de la parcelle en l'objet ne peut pas être autorisé.**

16 – Monsieur PONCET Jean-Louis, 1418, Route de Manthes, 38270 Beaurepaire a déposé un permis de lotissement le 8 décembre 2018 pour 3 lots (référence Dossier 18496, dossier N° PA 26 162 19 00001, déposé le 9.01.2019 et complété le 11.02.2019, affiché le 9.01.2019 et signé par Monsieur le Maire le 25.02.2019) et vu la modification du zonage UDa, demande le maintien en zone urbaine pour prendre en compte le règlement du PLU actuel dans le règlement de lotissement en gardant les mêmes possibilités de construction.

**Réponse de la commune :**

**Le permis de lotir de Monsieur PONCET est valable 5 ans, à compter de février 2019. Le règlement zone Uda du PLU approuvé en 2007 s'applique à ce permis.**

17 – Monsieur FILLET Christian, 35, Impasse des Jardins, a consulté le PLU et adresse un courrier.

(non parvenu).

18 – Monsieur SASSOULAS Gilles, Madame BERNE Bernadette, 710 route de Manthes, sont venus consultés le PLU et ont noté que les parcelles N° 298, 299, 301 et 128 sont classées constructibles en UD.

19 – Madame MULARD Priscille, Gérante du « Palais de l'Immobilier », 21, grande Rue, Hauterives, mandatée par la succession VALLARD Francia pour vendre leur propriété aux Grandes Biesses, interroge la commune sur le devenir de la

constructibilité de parcelles dans le hameau des Grandes Biesses suite à la révision du PLU.

Réponse de la commune :

**La commune souhaite ne modifier en rien le zonage actuel.**

20 – Monsieur ADAM Olivier, 750, Route de Marcollin, demande à quel moment il pourra être autorisé à construire sa piscine en annexe à son habitation sachant que sa première demande a été refusée en mars 2019.

Réponse de la commune :

**Réponse de la commune :**

**Dans le nouveau règlement élaboré par la commune la création de piscines a été élargie aux zones A et N.**

**Les piscines seront ainsi autorisées, sous condition stricte que la superficie du bassin soit limitée à 50 m2 et que leur implantation se situe à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation préexistante. La construction éventuelle et associée d'un local technique abritant la machinerie et les accessoires (pompes, filtres, bâches, produits de traitement de l'eau, etc.) ne devra pas dépasser 30 m2.**

21 – Monsieur VALLET Pierre, 310, rue de Marion, souhaite que sa parcelle AV 53 devienne constructible et s'oppose fermement au projet de schéma de principe de l'orientation d'aménagement du quartier Marion concernant la création d'une voie piétons / 2 roues qui traverserait ma propriété en limite des parcelles AL 155 et AL 72. Souhaite être consulté ainsi que ses enfants sur l'aménagement de cette voie.

Voir P.J. 4.

**Réponse de la commune :**

**Pour ces raisons, le classement ou reclassement en constructible de la parcelle en l'objet ne peut pas être autorisé.**

22 – Monsieur et madame d'ANTHONY Georges, 275, Chemin de Levaux, Lors de la visite de la commission chargée d'examiner les possibilités de « changement de destination » des constructions (dont monsieur le Maire faisait partie) en 2018, avions évoqué le souhait que soit pris en compte à ce titre le bâtiment numéroté 4 au projet de PLU, mais également le bâtiment perpendiculaire le plus proche de celui-ci. Pourquoi ce bâtiment n'a pas été pris en compte ?

**Réponse de la commune :**

**Ainsi, même pour notre commune, qui en avait fait la demande expresse en vue de la sauvegarde de bâtiments d'intérêt spécifiques, le changement de destination du bâti existant des zones A (agricoles) ou N (Naturelles) a été très strictement limité. Dès lors, à l'issue la visite de la commission chargée d'examiner les possibilités des changements de destination, le choix ultime des bâtiments retenus a relevé de l'arbitrage conjoint de la chambre d'agriculture et des services de l'État. Pour ces raisons, le bâtiment perpendiculaire au n°4 et objet de votre demande n'a pas été retenu.**

23 – Monsieur BRUN Paul- Luc, 362 chemin de Marion a consulté le projet de PLU et adresse un courrier. **Réponse 39**

24 – Monsieur VALLET Jean-Luc, 90, Impasse de la Source, au vu du projet de PLU, comportant la création d'une voie piétonne depuis le centre-bourg jusqu'au quartier Marion, voie qui traverse sa propriété, s'oppose à ce projet de voie nouvelle. Concernant le projet immobilier de Madame LEPINE, s'oppose à ces constructions projetées. Ce terrain doit rester un espace naturel.

**Réponse de la commune :**

**La partie en zone UD demeurera cependant constructible.**

25 – Monsieur RICHE Romain, 1810, route de Marcollin, Consultation du règlement du projet de PLU pour la réalisation d'une piscine à coté de son habitation en zone naturelle.

**Réponse de la commune :**

**Dans le nouveau règlement élaboré par la commune la création de piscines à été élargie aux zones A et N.**

**Les piscines seront ainsi autorisées, sous condition stricte que la superficie du bassin soit limitée à 50 m2 et que leur implantation se situe à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation préexistante. La construction éventuelle et associée d'un local technique abritant la machinerie et les accessoires (pompes, filtres, bâches, produits de traitement de l'eau, etc.) ne devra pas dépasser 30 m2.**

26 – Monsieur FAURE Jean-François, Gérant de l'entreprise Propreté Services, Peytefoux, Gérant de l'entreprise implantée sur la parcelle N°ZB 38 de la zone UI de Peytefoux, s'interroge sur le devenir des activités de cette zone et de son entreprise ?

Après avoir pris connaissance des avis portés sur le projet de révision du PLU par Monsieur le Préfet, la CDPENAf, la Chambre d'agriculture et la Communauté de communes qui sont défavorables à l'extension de la zone de Peytefoux, déposera un courrier expliquant les besoins d'extension de son entreprise, liés au développement de son activité économique.

**Réponse de la commune :**

**La Sarl Vallet Frères, comme l'entreprise « Propreté Services » témoignent chacune, par l'exceptionnel succès entrepreneurial de leur parcours économique, de forts remarquables qualités de dynamisme et de gestion de leurs dirigeants.**

**La plus élémentaire préoccupation, tant de gestion locale que d'intérêt général, devrait être de prendre en toute première appréciation que ces agents économiques et employeurs en expansion et embauche constante ne doivent pas être étranglés par l'empêchement de leur évolution surfacique dans la zone actuelle de leur implantation.**

27 – Madame LECLERC Estelle, 715b, Route de Vienne, 38270, Primarette a déposé un permis de construire sur la parcelle AH 28 du hameau de Chatenay Est et prend

connaissance du classement projeté de son terrain en zone naturelle, rappelle que cette demande de permis de construire a pour objet de se rapprocher de Madame Hélène MOTURY, personne atteinte d'une maladie invalidante, qui fait actuellement construire une maison de plain pied adaptée à sa situation de mobilité réduite, pour pouvoir lui porter aide le cas échéant, Demande la prise en compte de sa demande de permis de construire par la commune.

**Réponse de la commune :**

**Tant que le nouveau PLU ne sera pas validé, c'est encore le régime du PLU actuel qui sera applicable. Ce PLU actuel autorise la construction du projet en l'objet et, en regard de son régime réglementaire, tout dossier de permis déposé complet et conforme devrait être accepté.**

28 – Monsieur HUSTACHE Michaël, 5, Chemin des Charmes dépose un permis de construire sur la parcelle AL 161 en conformité avec son classement dans le PLU en vigueur et souhaite que le permis de construire puisse être délivré avant l'approbation du PLU en projet, souligne qu'il avait déjà déposé un permis de construire pour cette habitation en 2018 et que ce permis lui avait été refusé en raison de l'absence d'étude de sol dans un secteur soumis à mouvement de terrains.

**Réponse de la commune :**

**Le maire a l'obligation d'intégrer l'ensemble des données relatives aux risques prévisibles et aux nuisances dans les documents de planification de la commune pour garantir un aménagement durable du territoire et les mettre à disposition du public (Code de l'Urbanisme, articles L.121-1 3°, R.123-11b et R.124-2-2°). Parmi les risques prévisibles, de possibles mouvements de terrains, dans la zone en l'objet, sont identifiés dans le PLU actuellement en cours. Une étude de sol est encore attendue pour permettre le l'instruction d'un dossier complet de permis. Le permis de construire pourrait être délivré avant l'approbation du PLU en projet. si l'étude de sol concluait à l'absence de risque**

29 – Madame AUBERT Nathalie, 50, chemin des Vernes, exprime dans le courrier joint (voir son contenu porté en observation N° 40) son souhait du maintien d'un espace classé en zone naturelle par le PLU en vigueur et présentant un réel enjeu pour la biodiversité,

**Réponse de la commune :**

**Les zonages territoriaux du secteur en cause ont été jugés conformes et reconduits. Ainsi, la partie constructible de la parcelle AO1 n'a pas été remise en cause mais le classement ou reclassement des surfaces de la partie non constructible de la même parcelle ne peut pas être autorisé.**

*30 – Madame RUCKEBUSH Catherine, 555, route de Marcollin, demande par courrier joint (voir son contenu porté en observation N° 42), la rectification du règlement du projet de PLU concernant les marges de recul liées aux infrastructures et pour ce qui la concerne pour un projet de construction sur sa parcelle située à proximité de la RD 538.*

*La rédaction sur les marges de recul des infrastructures telles que mentionnées s'appuie sur l'article L 111.6, article devenu le L 111.1.4, du Code de l'urbanisme n'est pas*

*applicable aux bâtiments d'exploitation agricole. Demande que cet élément du Code l'urbanisme soit bien mentionné dans le Règlement du PLU en projet.*

*L'article L 111.1.4, du Code de l'urbanisme stipule en effet que les marges de recul en l'objet ne sont pas applicables aux bâtiments d'exploitation agricole.*

**Réponse de la commune :**

***L'article L. 111-1- 4 du Code de l'urbanisme énonce, en particulier, que l'obligation de zones de recul routier ne s'applique pas « aux bâtiments d'exploitation agricole »***

**La loi n° 2018-1021 (dite loi « ELAN »), codifiée à l'article L. 151-11 II du Code de l'urbanisme, a permis, pour les zones agricoles ou forestières, sous certaines conditions (dont autorisation d'urbanisme soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - CDPENAF), « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».**

**En ce qui vous concerne et pour permettre la réalisation de votre projet, notre commune a prévu de transformer la zone N recevant votre lieu de vente estival en zone A. Elle entend également préciser et élargir, dans son règlement du PLU, la définition de l'activité agricole en y incluant les constructions visées à l'article L. 151-11 II du Code de l'urbanisme**

31 – Monsieur FAYAN Patrick, 260, rue de Marion,  
Propriétaire des parcelles AL 192, 193 et 194, s'oppose fermement au projet de voie piétons / deux roues entre le centre bourg et le quartier de Marion, voie traversant ses propriétés. Réponse de la commune :

### **Idem réponse 21**

32 – Monsieur FERLAY, Maire de Moras en Valloire et Vice-Président de la communauté de communes de Porte DrômArdèche, réaffirme le point de vue la Communauté de communes et de sa commune, réserve portée par le Préfet, la CDPENAF et la Chambre d'agriculture, sur le nécessaire classement en STECAL de l'actuelle zone UI de Peytefoux,, STECAL à délimiter au plus près des bâtiments existants (notamment pour l'entreprise de nettoyage).

**Réponse de la commune :**

**La Sarl Vallet Frères, comme l'entreprise « Propreté Services » témoignent chacune, par l'exceptionnel succès entrepreneurial de leur parcours économique, de forts remarquables qualités de dynamisme et de gestion de leurs dirigeants.**

**La plus élémentaire préoccupation, tant de gestion locale que d'intérêt général, devrait être de prendre en toute première appréciation que ces agents économiques**

**et employeurs en expansion et embauche constante ne doivent pas être étranglés par l'empêchement de leur évolution surfacique dans la zone actuelle de leur implantation.**

33 – Madame PEYRON Marie-Thérèse, née GLANET, 1790, route de Marcollin, constate que sa parcelle AH 362 à Chatenay qui était jusqu'ici constructible et maintenant reclassée en zone naturelle par le projet de PLU. Changement de zonage et passage de Uda à N

**Réponse de la commune :**

**Pour notre commune comme pour les autres collectivités publiques, le maintien en zones constructibles est très strictement limité pour les parcelles situées en hameaux ou quartiers périphériques. Pour ces raisons, le classement ou reclassement en constructible de la parcelle en l'objet ne peut pas être autorisé.**

34 – Madame LUTTRIN Christine, 85, chemin du Pavé, demande que ses parcelles AN 122 et AN 66 soient classées par le projet de PLU en zone constructible.

**Réponse de la commune :**

**Le classement ou reclassement en constructible de la parcelle en l'objet ne peut pas être autorisé.**

35 – Monsieur et Madame LOISON Philippe et Audrey, 100, chemin des Vernes, constatent que la parcelle AO 1 devient constructible selon le projet de révision du PLU et font part à la commune des remarques suivantes pour les constructions nouvelles possibles :

- passage dangereux d'engins agricoles durant la journée et la nuit sur le chemin des Vernes, et demi-tour de ces engins sur leur parcelle,
- intérêt de la parcelle AO 1 en tant qu'espace naturel entre les deux hameaux et notamment pour la faune sauvage,
- dangerosité de la sortie du chemin des Vernes sur la route de Manthes
- présence d'animaux de la ferme voisine (parcelle AO 3) sur leur parcelle et nuisances en résultant, donc possibles conflits de voisinage,
- présence du saumoduc (qui traverse leur parcelle en diagonale) et nécessité pour de nouvelles constructions de respecter les contraintes liées à cet ouvrage, P.J. N° 5.

**Réponse de la commune :**

**Les zonages territoriaux du secteur en cause ont été jugés conformes et reconduits. Ainsi, la partie constructible de la parcelle AO1 n'a pas été remise en cause mais le classement ou reclassement des surfaces de la partie non constructible de la même parcelle ne peut pas être autorisé.**

## **I.2 – Courriers adressés au Commissaire enquêteur**

36 – Madame MERMET, 20, impasse Falconon, rappelle les observations portées au registre (observations 10 et 16) et demande pourquoi la commune n'a pas classé sa parcelle AO 7 des Granges en zone constructible au projet de PLU.

Réponse de la commune : **Réponse 10**

37 – Monsieur et Madame LOISON Philippe et Audrey, 100, chemin des Vernes, Eléments de ce courrier repris dans l'observation 35 ci-dessus. **Réponse 35**

38 – Madame MOTURY, née BENEFICE Hélène, 205, Chemin de Chatenay, Voir observation 7 ci-dessus. rappelle son projet de changement de destination de la grange située sur la parcelle N° AH 29 de la zone Uda pour en faire un gîte touristique en conservant le caractère traditionnel de la région. Demande la suite donnée par la commission venue examinée les « changements de destination » en avril 2019 dans le projet de PLU.

Réponse de la commune : **Réponse 7**

39 – Monsieur BRUN Jean-Luc, 362, rue Marion, Voir observation 23.

est défavorable à la voie piétons / deux roues entre le centre bourg et le quartier Marion qui traverse ses parcelles AL 122 et AL 61 d'autant que ce projet de voie se situe sur un « droit d'eau. estime qu'il serait judicieux d'aménager le quartier Marion qui a fait l'objet des dernières années de nombreux travaux de réseaux (eau, égouts et enfouissement du réseau électrique lié aux éoliennes) en mettant en place des trottoirs.

se félicite de la mise en place du réseau des eaux usées, souligne que depuis le début des années 2000, les élus locaux et l'administration l'ont incité à déplacer sa scierie implantée dans ce quartier, pour l'installer dans la ZI de Peytefoux sur les parcelles ZI 50 et 51 qu'il a dû acquérir et aujourd'hui revendues à l'entreprise Vallet.

rappelle qu'il a également acquis la parcelle ZI 52 afin d'avoir la possibilité de développer son activité dans le futur et qu'il n'accepte pas que cette parcelle ne soit plus constructible selon les avis rendus par les personnes publics associées. Il souhaite en connaître la raison,

**Réponse de la commune :**

**Dans le respect de la loi (article L101-2 et suivants du Code de l'urbanisme), l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre de nombreux objectifs dont, par exemple et pour n'en citer que quelques uns : le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain, une utilisation économe des espaces naturels.**

**L'emplacement réservé à vocation de future voie piétonnière / deux roues, qui a été tracé entre le centre bourg et le quartier Marion déjà largement équipé, a été porté en**

**prévision lointaine de cohérence d'urbanisation future et partielle de la zone effectivement traversée. Ce projet, s'il avait dû se concrétiser, aurait alors fait l'objet d'une large concertation avec les propriétaires concernés avant toute décision définitive de mise en œuvre.**

**En tout état de cause, prenant en compte autant l'inquiétude suscitée que la presque absence d'utilité technique du tracé primitivement proposé, l'emplacement réservé en l'objet sera supprimé de l'actuel projet de PLU.**

**Enfin, concernant les parcelles ZI 50 et 51, leur réaffectation a été souhaitée par notre municipalité.**

40 – Mame AUBERT Nathalie, 30, chemin des Vernes,

Ayant pris connaissance du changement de zonage de la parcelle AO 1, zone jusqu'ici naturelle, qui deviendrait constructible sur sa partie Est, s'étonne que cette parcelle classée depuis des années en zone naturelle, donc non constructible, compte tenu du passage du saumoduc devienne ainsi constructible, considère que cette parcelle située entre les hameaux du Pinay et du Vernay est un vrai poumon vert pour la partie Ouest du village et d'une très grande richesse de biodiversité (oiseaux, guêpiers, insectes, faune sauvage. Cette parcelle entretenue par un agriculteur est un espace naturel à préserver, fait partie du patrimoine commun, et que dans l'intérêt de tous, il protège le cadre de vie des habitants, la qualité de l'air, le climat et la biodiversité, Demande que ce champ soit maintenu en zone naturelle et soit préservé de toute « bétonnage » par réalisation de constructions,

P.J. N° 3.

Réponse de la commune : **Réponse 35**

41 – Monsieur LACROIX Philippe, 17, impasse Jean Blanc, avait signé un compromis de vente pour sa parcelle avec l'entreprise Terra forme dans la zone de Peytefoux et apprend que la Communauté de communes et d'autres personnes publiques demandaient que la zone de Peytefoux ne soit pas étendue et qu'aucune activité nouvelle n'y soit implantée, Le Maire de Moras en Valloire serait lui-aussi défavorable mais sa commune et la Communauté de communes auraient d'autres souhaits,

Pourquoi ne pas poursuivre le développement de la zone de Peytefoux ?

P.J. N° 4.

Réponse de la commune :

**L'entreprise Terra forme suite à son dépôt de certificat d'urbanisme, a été contrainte de renoncer à son implantation à Lens-Lestang, alors même que le PLU en vigueur le lui permettait. La communauté de communes a refusé de prendre en charge les branchements de proximité en eau et électricité et menacé de soulever l'illégalité d'une éventuelle prise en charge desdits branchements par notre municipalité.**

**L'entreprise Terra forme, ensuite et selon ses dires, n'a pas jugé acceptables les offres qui lui avaient été faites de s'installer à Moras-en-Valloire. Elle a dû, depuis, chercher une implantation dans le département de l'Isère.**

42 – Madame RUCKEBUSH Catherine, 555, route de Marcollin.

Voir contenu de son courrier dans l'observation N° 30 ci-dessus. **Réponse 30**

43 – Monsieur VALLET Jean-Luc, Gérant de la Scierie VALLET Frères, ZA de Peytefoux, demande le maintien en zone UI de la zone de Peytefoux.

souligne la croissance de son entreprise créée en 1960, le rachat qu'il vient d'effectuer de la scierie de Monsieur Brun Jean-Luc, la nécessaire extension des bâtiments des scieries pour pérenniser ses 25 emplois, demande que soit prise en compte l'acquisition de la parcelle ZB 39 par son entreprise, acquisition qui a fait l'objet d'un compromis de vente début juillet 2019 et qu'un permis de construire de nouveaux bâtiments va être déposé, que soit noté que la scierie transforme en piquets, tuteurs et clôtures pour la profession agricole des bois locaux du massif des Chambarans, rappelle que son entreprise implantée lors de sa création dans le quartier Marion au village a dû en raison des nuisances qu'elle engendrait pour son voisinage s'implanter à Peytefoux en 2007, que le chiffre d'affaires de cette entreprise est en constante augmentation et à sa croissance externe marquée par l'acquisition de la scierie de Monsieur Brun, considère que le projet de création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (SRTECAL) délimité au plus près des activités existantes en lieu et place de la zone UI actuelle porterait un grave préjudice à son entreprise si ce secteur ne permettait pas ses nécessaires extensions, souligne que cette décision d'urbanisme peut être lourde de conséquences pour son entreprise et ses employés, demande le maintien de la zone UI ou a minima que le périmètre du secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) souhaité par certaines personnes publiques, soit délimité en prenant compte des besoins d'extension de son entreprise et des terrains déjà acquis ou en cours d'acquisition,

P.J. N° 6.

Réponse de la commune : **Réponse 5**

44 – Monsieur FAURE Jean-François, Gérant entreprise Faure Propreté Services, ZA de Peytefoux,

Faisant suite à mon entretien ce jour avec M RIOUFOL, Commissaire enquêteur, concernant la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de LENS LESTANG, j'attire votre attention sur la modification de l'usage de notre parcelle cadastrée ZB 38 sis 320 chemin de Peytefoux à LENS LESTANG.

En 1991, J'ai créé mon entreprise de nettoyage de process industriel à l'âge de 23 ans sur la commune de MANTHES d'où je suis originaire. J'ai débuté dans le garage de mes parents, puis en 1995 acheté un terrain sur cette même commune afin d'y implanter un bâtiment à usage professionnel de 300 m2.

J'ai développé l'activité dans le domaine du nettoyage agro-alimentaire, puis chimie, embauché jusqu'à atteindre le nombre de 43 salariés en 2015.

Ma recherche de créneaux porteurs m'a orienté sur la dépollution de pièces industrielles nécessitant un laboratoire (unité fixe), j'ai obtenu le marché de dépollution de pièces pour la SNCF et d'autres affaires auprès de grandes entreprises Nationales (ENGIE, ADISSEO...).

Cette activité nécessitait un doublement des surfaces de bâtiment, malheureusement l'extension des locaux sur la commune de Manthes n'était pas possible : situé à moins de 500 m d'un clocher classé, accès véhicules lourds non adapté car en centre village, risque ICPE, contraintes sonores avec le voisinage et absence de zone artisanale.

Habitant la commune rurale de LENS LESTANG depuis 2003 je me suis naturellement rapproché de la mairie afin de proposer mon projet d'implantation dans la zone artisanale de Peytefoux située à 1 km de mon domicile, déjà occupée par deux entreprises. La situation isolée de toutes habitations convenait parfaitement à nos activités classées (soumises à déclaration au titre des ICPE) dangereuses et bruyantes (Dépollution de pièces amiantes, classement ICPE, décapage très haute pression 2500 bars « 130" décibels). Après un avis favorable du conseil municipal, j'ai acquis un terrain sur la zone artisanale de Peytefoux (ZB 38) et déposé un permis de construire ainsi qu'une déclaration ICPE, obtenu la qualification désamianteur « Unité fixe» Après accord des organismes d'Etat, j'ai lancé la construction d'un bâtiment adapté à notre nouvelle activité avec l'intégration d'une salle blanche, réalisé toutes les démarches et investissements nécessaires (eau, renforcement poste EDF, création d'une ligne Téléphone sur 800 m, Traitement des eaux avec station, installé la fibre internet en association avec l'entreprise voisine "Ets VALLET"). En 2016 s'est achevé notre bâtiment, d'une surface de 800 m2 avec aire de retournement des camions. Depuis 2016, date de notre implantation à LENS LESTANG nous avons embauchés : 2 personnes en 2016 ; 5 personnes en 2017 ; 10 personnes en 2018 ; 5 personnes depuis le 1er janvier 2019. A ce jour l'effectif de l'entreprise est de 65 salariés, nous réalisons un chiffre d'affaires de : 3 800 000 € HT.

3

Compte tenu du projet de révision du PLU de la commune qui sera modifié pour tenir compte des avis de vos services, je constate que notre terrain acheté à usage professionnel se trouve réduit puisque la moitié deviendrait non constructible.

J'appelle votre attention sur le fait que cette nouvelle disposition interdit toute extension de notre bâtiment.

Monsieur le Préfet, suite à la prise en compte de ces éléments portés à votre connaissance, Je sollicite pour le compte de mon entreprise un aménagement de la modification du projet de révision du PLU de la commune résultant des avis de vos services et de la CDPENAF afin de maintenir "constructible" toute la surface de notre terrain dans le cadre d'un éventuel projet d'extension de nos locaux.

Je me tiens à la disposition de vos services pour toutes informations complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de mes respectueuses salutations.

M FAURE Jean-François

Réponse de la commune : **Réponse 26**

## II – Réponses aux questions posées par le commissaire-enquêteur

### 1 - Absence de sursis à statuer :

Ni le maire, ni moi-même, n'avons cru bon de mettre en œuvre cette disposition pour les raisons suivantes :

La loi (article L153-11 du code de l'urbanisme) n'énonce que deux types de motivations permettant la mise en œuvre du sursis à statuer « *L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient **de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse** l'exécution du futur plan.* » Or, les permis déposés depuis l'adoption du projet ne nous ont pas paru être à même de compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

En outre, les petites communes comme la nôtre, par souci de sécurisation juridique, s'en tiennent à entériner toujours les CU rédigés par le service spécialisés de la communauté de communes sans jamais les contester. Cela, alors même que les CU délivrés n'ont jamais fait mention de sursis à statuer. Cette situation ne permet pas de surseoir à statuer après délivrance d'un CU positif comme le confirme l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. « *Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause* ».

Enfin, le sursis à statuer fait l'objet de très nombreux recours devant les tribunaux et, en la matière, la jurisprudence du conseil d'État fait apparaître que les arrêts rendus sont très majoritairement en défaveur des collectivités s'en prévalant.

### 2 - Urbanisation dans les hameaux :

La réalisation d'un lotissement aux **Petites Biesses** (et non aux Grandes Biesses) renvoie au 1 supra « Absence de sursis à statuer ». Cette opération est en phase de début de chantier après délivrance d'un CU positif et relève de sa conformité au règlement du PLU approuvé en 2007.

S'agissant des **Grandes Biesses** et du PLU en voie de finalisation, le courrier reçu du SCOT et portant avis de ce dernier contient effectivement la réserve suivante :

#### **Réserve n°1 relative au développement des hameaux « Grands Georges » et « Grandes Biesses »**

Le Scot prévoit que le développement de l'habitat dans les hameaux ne se réalise que par le remplissage des dents creuses. Ainsi, l'enveloppe urbaine des hameaux de « Grands Georges » et « Grandes Biesses » doit être définie au plus près des constructions pour être pleinement compatible avec le Scot.

Cependant, si le très petit périmètre de ce hameau des Grandes Biesses n'a pas été encore réduit au cours de l'élaboration du PLU actuellement en enquête publique, c'est en regard de considérations spécifiques.

- A. Les terrains encore constructibles ne représentent plus que 1,8 ha.
- B. Ils sont constitués, pour 1 ha environ, en espaces aménagés en cours, jardins d'agrément ou jardins potagers, parkings, qui appartiennent en quasi-totalité aux propriétaires occupants les résidences déjà construites.
- C. Sur le surplus, en regard de la conformation du parcellaire, les surfaces qui pourraient être rendues utilement à l'activité agricole sont dérisoires.
- D. La Chambre d'agriculture n'y mentionne pas d'enjeu.

### 3 – questions diverses

#### 3- a – Zone UI (ou ZAE de Peytefoux)

##### **Le contexte des implantations actuelles et l'argumentaire des services de l'État.**

Les services de l'État font valoir deux arguments destinés à légitimer leur demande de passage en zone agricole des terrains du secteur UI non encore construits.

Le premier prend argument que la communauté de communes n'a pas retenu Peytefoux comme zone d'activité.

Le second entend privilégier le secteur économique agricole sur les 3,4 hectares comptabilisés comme encore nus, arbitrant ainsi en défaveur, mais sans y faire mention, de la centaine d'emplois industriels et de services déjà présents sur place.

Si la communauté de communes n'a pas encore retenu Peytefoux comme zone d'activité tout porte à raisonnablement penser qu'il n'en sera plus de même dans le proche futur en raison de l'obligation légale qui lui est faite de prendre en charge ce pôle économique inscrit dans un territoire relevant de sa compétence.

La Réponse du Ministère de l'intérieur publiée dans le JO Sénat du 31/05/2018 - page 2705 précise clairement : « *Ainsi, l'EPCI a vocation à créer de telles zones, **mais également à assurer l'entretien et la gestion des zones existantes**. Cette compétence est attribuée par la loi aux EPCI à fiscalité propre **sans condition de reconnaissance d'un intérêt communautaire**. »*

Peytefoux remplit par ailleurs tous les critères énoncés par les services centraux de l'État en la matière et publiés par de nombreuses préfectures, savoir :

##### **Quels éléments peuvent être pris en compte pour définir ou identifier une ZAE ?**

- La vocation économique de la zone est mentionnée dans un document d'urbanisme,
- la zone présente une certaine superficie et une cohérence d'ensemble,
- la zone regroupe plusieurs établissements/entreprises,
- la zone est le fruit d'une opération d'aménagement publique,
- la zone traduit une volonté publique (passée, actuelle ou future) d'un développement économique coordonné.

Les 3 entreprises qui sont d'ores et déjà installées y totalisent à ce jour 93 salariés, selon les lettres qui viennent de se voir adressées par leurs dirigeants à Monsieur le Préfet. Le détail des emplois est le suivant : Faure Propreté Services, 43 salariés en 2015 plus 25 embauches depuis son installation à Lens-Lestang ; Sarl Vallet Frères, 25 emplois après le tout récent rachat de l'entreprise Brun sur la même ZAE. Ces 93 salariés constituent en outre une exceptionnelle densité d'emploi pour notre territoire rural, en proportion du foncier consommé.

La Sarl Vallet Frères, comme l'entreprise « Propreté Services » témoignent chacune, par l'exceptionnel succès entrepreneurial de leur parcours économique, des fort remarquables qualités de dynamisme et de gestion de leurs dirigeants.

La plus élémentaire préoccupation, tant de gestion locale que de l'intérêt public, devrait être de prendre en toute première appréciation que ces agents économiques et employeurs en expansion et embauche constante ne doivent pas être étranglés par l'empêchement de leur évolution surfacique dans la zone actuelle de leur implantation. Si la vision des services de l'État entend méconnaître l'évidence de cette réalité, la commune la place en première et vigilante préoccupation et oppose à l'avis desdits services la plus ferme inacceptation à leur impossibilité de se développer encore sur place.

Les capacités d'accueil d'activités de notre ZAE étaient d'environ 10 ha lors de la création de cette zone UI. Elles sont désormais réduites à un peu plus de 2 ha disponibles après qu'une parcelle d'environ 7 000 M<sup>2</sup> (ZB 40) a été reclassée en zone A dans le futur PLU communal en voie de finalisation. La Sarl Vallet va acquérir, en vue de l'extension nécessaire à l'entreprise, environ 11 000 M<sup>2</sup> localisés, sur la parcelle voisine de son exploitation actuelle (ZB 39 dont l'acte d'acquisition devra être signé prochainement). Il est également difficilement pensable, plus au nord, que le développement de Faure Propreté Services puisse être interdit sur la partie libre du terrain où elle est déjà implantée et qui a été acquis par elle au titre de réservation foncière à sa future extension bâtie.

La problématique est donc circonscrite à un secteur ou moins de deux ha sont en jeu.

En regard, ce secteur UI concentre un rare cumul de points positifs :

- Il n'est soumis à aucun risque naturel.
- Il n'est soumis à aucune situation d'enclavement de quelque nature que ce soit.
- Il est situé en zone de convergence des RD 1 et 538 de notre département ainsi que des RD 1 et 538 iséroise (Route de Grenoble – tracé rapide 2X2 voies de l'axe de Bièvre).
- Toutes ces voies sont non seulement à accès direct mais ne connaissent aucun risque de saturation, même à long terme.
- Il est situé à proximité de la desserte ferroviaire de Beaurepaire et à moins de trois kilomètres de la zone d'activité majeure de la CC du Pays Beaurepairois (Zac du Champlard).
- Son accès routier à l'aéroport de Saint-Geoirs y est beaucoup plus rapide qu'à partir de Grenoble.

- Les références récentes d'acquisition de foncier y induisent, pour une éventuelle évaluation domaniale, des prix de marché particulièrement bas.
- Outre l'accès au réseau d'eau potable, notre commune a déjà équipé cette zone d'une voie d'accès interne goudronnée qui s'avère en parfait état.

## **Avis de la CDPENAF**

Le Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le Ministère de l'Agriculture et de l'alimentation ont procédé, conjointement, à la publication d'une fiche technique. Ladite fiche, relative aux objectifs et modalités de fonctionnement de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), commente, en lien direct et étroit avec le corpus légal, le rôle et la portée des avis donnés par cette institution.

*La page 3 contient les précisions suivantes : «**Ses avis sont l'occasion de porter des messages à visée pédagogique, voire de conseil, à destination des élus territoriaux.** »*

Les avis de la CDPENAF n'ont donc pas de caractère contraignant.

A l'exception de notre ZAE, les observations reçues par notre commune ont été pourtant pris en très complète considération en regard, justement, de leur qualité et de la parfaite adéquation de leur assise argumentaire à notre territoire communal. Dès lors, les réserves des avis favorables 1 et 2 feront l'objet de mises en conformité (Règlement R3 en Pré Plancher, surface maximale des extensions en secteur Garenne). Dès lors, également, pour en lever les raisons, l'avis défavorable pour le secteur Marion conduira notre commune à rédiger un règlement adapté et à une requalification de zone et les réserves concernant les zones A et N conduiront à des textes modifiés dans le sens de la commission.

S'agissant de notre ZAE, notre collectivité considère que l'inscription en STECAL de la délimitation de son emprise actuelle, modifié par le seul retrait des 7 000 M<sup>2</sup> en parcelle ZB 40, permettra une « sanctuarisation » bienvenue des espaces agricoles alentours. La commune n'entend cependant pas sacrifier le peu restant pour les nombreuses raisons qui sont détaillées supra.

Il sera rappelé toutefois que pour notre commune, il ne peut être décevantement décidé :

De voir les trois entreprises déjà installées, devenant bientôt deux, et employant au total déjà près de 100 personnes, perdre les réserves foncières indispensables à leur croissance future.

De voir les 1,6 hectares restant (non encore non acquis par des entrepreneurs), faisant cependant l'objet d'une forte demande de leur part, privés d'accueillir d'autres entreprises dont les finances communales, parent très pauvre en terme de rentrées d'origine économique, ont fort besoin. La dotation de compensation attribuée par habitant ne

représente en effet à Lens-Lestang que 11,6 % de celle attribuée en moyenne par habitant dans notre communauté de communes.

De voir pour partie, les importants investissements consentis sur cette zone et entièrement pris en charge par notre municipalité, gaspillés.

De nous voir ainsi trahir la confiance de nos administrés et consentir à leur défaveur alors que nous renforçons la superficie des zones « A » de près de 10 % d'un PLU à l'autre et que l'ajout que vous sollicitez des 1,6 ha en cause ne représentent que moins de 0,2 % de la surface des zones A du nouveau PLU.

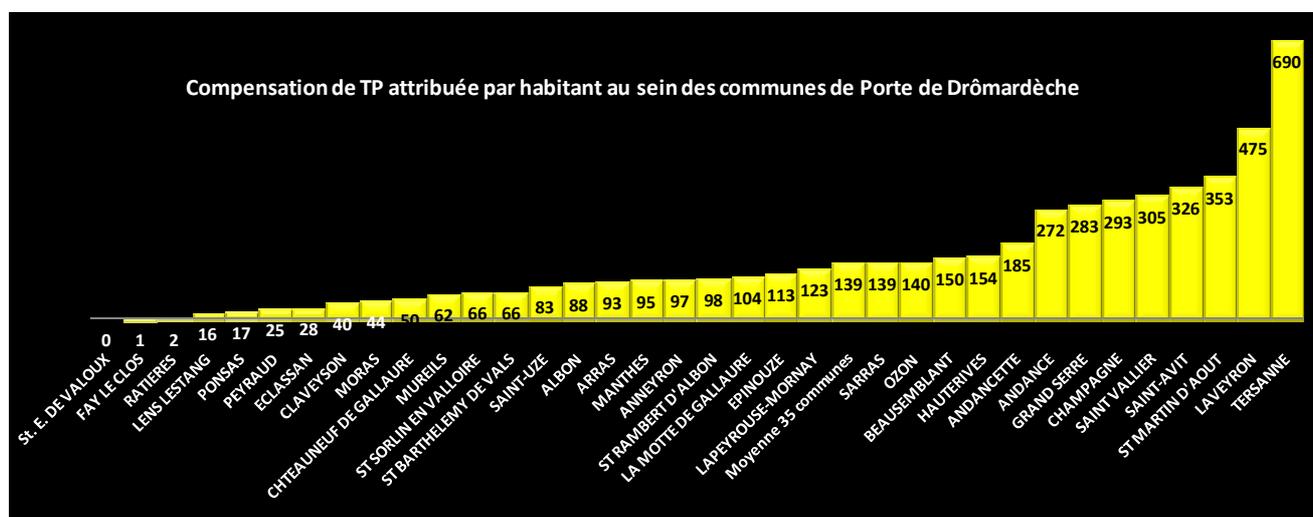
### **Compétence du maire de Moras, es qualité.**

Le Maire de Moras semble s'exprimer au nom de la Communauté de communes dont il est vice-Président.

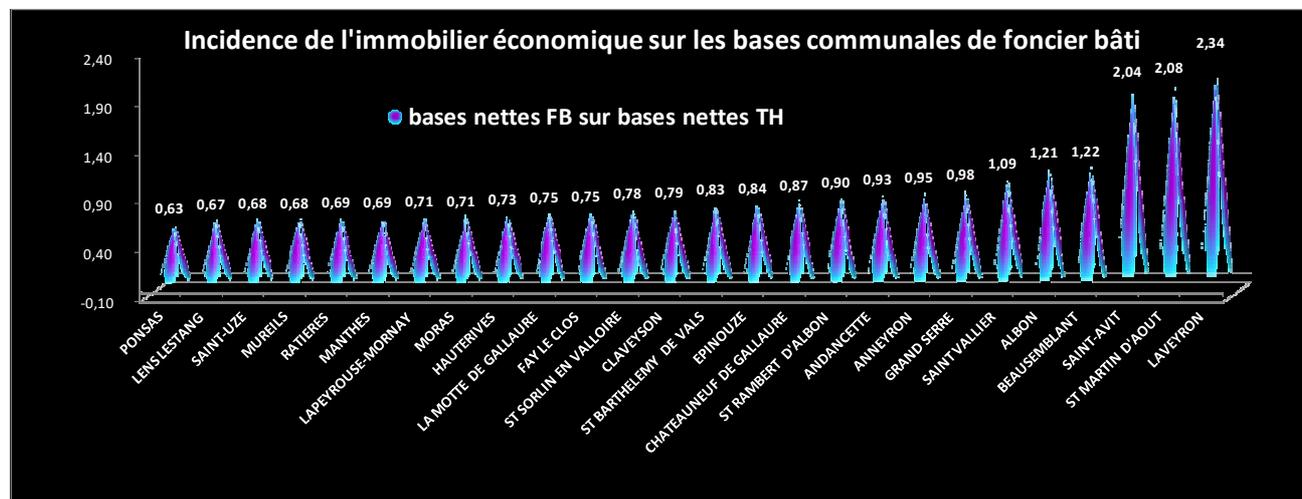
### **Avis de la Chambre d'agriculture.**

Globalement, la Chambre d'agriculture considère que le projet de PLU de notre commune respecte les équilibres territoriaux et préserve les espaces agricoles et sylvicoles. Son avis défavorable quant à la zone UI s'avère marginal puisqu'il concerne un peu moins de deux hectares (la parcelle ZB 39 ne sera en effet plus agricole), soit moins de deux millièmes des territoires naturels et agricoles représentant plus des 2/3 d'une commune de 1641 hectares.

La ZAE actuelle a été équipée et financée entièrement par notre commune qui manque cruellement de ressources fiscales d'origine économique (dotation de compensation issue de la taxe professionnelle et taxe foncière relevant d'implantations économiques). La dotation de compensation reçue à Lens-Lestang par habitant était de 16 euros pour une moyenne intercommunale de 139 euros à l'échelle des 35 communes composant la communauté de communes.



De même, en début de la présente mandature l'indice de l'immobilier économique sur les bases de foncier bâti était de 0,67 à Lens-Lestang pour une moyenne intercommunale de 0,96 à l'échelle des 35 communes composant la communauté de communes.



Fermer les deux ha réellement restants serait délibérément gaspiller les coûts d'équipements pris en charge par notre commune et arbitrer contre la création d'emploi local. Deux candidats à l'implantation à Peytefoux ont été éconduits ces derniers mois dont une entreprise du BTP iséroise et une autre du Tournonais.

Arbitrer en défaveur de l'emploi local pour sanctuariser une aussi faible part d'espace rural alors que nous augmentons déjà les zones « A » de près de 10% et consentons à toutes les autres demandes, par ailleurs fort bien documentées et justifiées, contenues dans l'avis de la Chambre d'Agriculture nous apparaît à la fois largement déraisonnable et proprement abusif au regard de l'intérêt de nos administrés.

### **Avis de la communauté de communes.**

La communauté de communes n'a pas placé la ZAE de Peytefoux dans son schéma des zones d'activités en prétendant qu'elle ne remplissait pas les critères retenus par l'État et conteste son maintien au nouveau PLU de ce fait. Nous contestons radicalement ce point de vue en référence, justement, aux critères effectivement adoptés par l'État. Nous rappelons ainsi, les critères retenus dans les publications de certaines préfectures et la réponse ministérielle citées plus haut.

Nous prenons pour preuve, également, le texte de base repris ci-dessous, qui a été publié à l'occasion de l'entrée en vigueur de la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et qui est signé du Premier ministre :

« Les « zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » très souvent appelées zones d'activités économiques, ne sont à ce jour définies ni par un texte législatif ou réglementaire, ni par la jurisprudence.

La zone d'activité est donc définie de manière factuelle, au cas par cas, par le biais du faisceau d'indices. Une zone d'activité économique (ZAE) est en principe délimitée géographiquement, elle comporte à minima deux parcelles ou une grande parcelle à diviser, et fait l'objet d'une cohérence d'ensemble et d'une continuité territoriale. Une ZAE est destinée à être aménagée et viabilisée par la collectivité maître d'ouvrage, qui dispose de la compétence relative à la réalisation des infrastructures nécessaires. Une ZAE est destinée à accueillir des activités économiques, de nature « industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ». Elle regroupe plusieurs établissements et entreprises. »

## Avis du SCOT

Il est essentiel que les documents d'urbanisme locaux soient compatibles avec les documents de planification hiérarchiquement supérieurs. Ce lien de compatibilité, moins contraignant que le lien de conformité, se justifie, notamment, par le principe de libre administration des collectivités territoriales posé à l'article 72 de la Constitution. Au demeurant et dans les faits, le corps réglementaire actuel conduit à concentrer la totalité des normes hiérarchiquement supérieures dans les prescriptions du SCOT

Dans ce cadre juridique, en outre, le Conseil d'État rappelle régulièrement qu'un document qui s'applique en termes de compatibilité « *ne saurait avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité* » aux plans qu'il encadre (CE, 10 juin 1998, SA Leroy Merlin, n° 176920 ; plus récemment : CE, 2 novembre 2015, Commune de Maisons Laffitte, n° 375814). Cette jurisprudence repose sur la volonté de respecter la « *marge d'appréciation dont dispose la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans la détermination du zonage exact* » (CE, 2 novembre 2015, Commune de Maisons-Laffitte).

En regard des principes qui viennent d'être évoqués, il est rappelé que le SCOT, par décision du 3 avril 2019, a émis un avis favorable sur le projet de PLU.

### DELIBERE

Article 1 : Le Bureau syndical émet un **avis favorable** sur le projet de PLU assorti de trois réserves et une recommandation :

S'agissant de la réserve relative à ZAE de Peytefoux, elle est fondée sur la possible extension de la zone. Ce qui n'est pas le cas puisque, au contraire, le projet de PLU réduit la surface actuellement classée comme telle. En outre, même dans cette lecture erronée d'extension, La réserve du SCOT n'est littéralement justifiée que par l'absence de schéma de développement économique qui n'a pas été réalisé par la communauté de communes. Comme l'indique la dernière phrase achevant la motivation de la réserve reprise ci-dessous, ce schéma de développement économique souhaitée et devant donc avoir valeur prospective, ne saurait se confondre avec un schéma statique d'identification des zones d'activité tel que celui réalisé par Porte de Drômardèche, reçu en préfecture le 07/06/2017.

### **Réserve n°3 relative à la zone d'activités de Peytefoux**

Le projet d'extension de la zone d'activités de Peytefoux nécessite d'être mieux justifié notamment au regard des enjeux agricoles et de la stratégie intercommunale, par le biais d'un schéma de développement économique comme le demande le Scot. Actuellement, la communauté de communes est dotée d'un schéma des zones d'activités économiques, qui par ailleurs n'identifie pas le site de Peytefoux.

### **La jurisprudence administrative en matière de parti d'aménagement à retenir**

Il revient aux seuls auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le type d'aménagement la plus approprié à leur collectivité dès lors que leurs choix est conforme à la législation existante et ne résulte pas d'erreur d'appréciation ou d'appui sur des éléments factuels infondés. Ainsi, Cour administrative d'appel de Lyon, arrêt N° 13LY03066 du mardi 6 janvier 2015 :

*« Considérant qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer, en conséquence, le zonage et les possibilités de construction ; que leur appréciation, sur ces différents points, ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts. »*

### **Conclusion relative à la Zone UI (ou ZAE de Peytefoux)**

En conclusion, la commune entend maintenir la ZAE de Peytefoux telle qu'en son projet initial, c'est-à-dire en procédant bien à la réduction de surface de 7000m<sup>2</sup> prévue initialement mais seulement à celle-là.

Cela étant, notre collectivité considère que l'inscription en STECAL de la délimitation de l'emprise actuelle de ladite ZAE, diminuée par le seul retrait des 7 000 M<sup>2</sup> en parcelle ZB 40, permet, pour le futur, une « sanctuarisation » des espaces agricoles alentours quelle appelle également de ses vœux. Ce STECAL n'étant donc consenti que s'il intègre à la fois les parcelles nécessaires au développement des entreprises qui les possèdent ou sont en voie de finaliser leur acquisition par acte notarié et, également les 14 000m<sup>2</sup> de la partie de la parcelle ZB36 ainsi que les 1700m<sup>2</sup> de la parcelle ZB37 situés le plus au nord et non encore acquis par des entreprises.

### **3- b – STECAL NE de Marion et classement en zone U ou AU - Recommandations de la CDPENAF en matière de zonage.**

Les réserves du Préfet et de la CDPENAF, qui nous paraissent légitimement fondées, seront prises totalement en compte par la commune. La zone sera requalifiée en « U » indicée et dotée d'un règlement adapté autorisant uniquement les aménagements légers de loisir et de détente.

### **3- c – Réserve de la CDPENAF relative aux bâtiments isolés en A ou N.**

Pour les habitations en zone A et N, concernant les extensions et annexes des habitations, les indications de la CDPENAF seront prises en compte par la commune, savoir :

- Limiter à 33% l'extension des constructions existantes
- Prendre en compte la surface de plancher et l'emprise au sol dans la définition de la surface totale des annexes.
- Limiter à 5 m la hauteur des annexes.

### **3- d – Secteurs Ae**

Ces secteurs dédiés à l'implantation d'éoliennes sont désormais circonscrits aux aires sur lesquelles des aérogénérateurs sont déjà construits. De fait, les autres secteurs préexistants dans le premier PLU ont été supprimés. S'agissant donc, pour les secteurs Ae, de diminution de surfaces et non d'extension, la réserve de la commune de Moras, découlant s'une analyse erronée, est en tous points infondée.

Au demeurant, même si le PLU permettait l'installation de nouvelles éoliennes, la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 22 mai 2012, n° 326367), considère que l'invocation de seuls troubles visuels ne constitue pas un intérêt à agir : « *si le projet de ferme éolienne est situé en dehors du territoire communal de Vauxcéré, il ressort des pièces du dossier que les éoliennes seraient visibles par les résidents de la commune ; qu'en se référant ainsi au seul intérêt de ses résidents, sans caractériser en quoi l'intérêt propre de la collectivité était lésé par la décision que celle-ci attaquait, la cour administrative d'appel de Douai a commis une erreur de droit ; que, son arrêt doit donc être annulé ;* »

S'agissant des réserves de la Chambre d'agriculture, elles nous paraissent légitimement fondées et peuvent, dès lors, être prises totalement en compte par la commune.

Cependant, prévoit déjà : « 1-2-3 Dans le secteur Ae - Les installations d'éoliennes ne doivent pas générer de gênes ou de nuisances aux activités agricoles »

### **3- e – Réserves du SCOT et de la communauté de communes**

S'agissant du développement des hameaux.

Le quasi carré des Grandes Biesses a fait, supra, l'objet d'un développement justificatif au II - Urbanisation dans les hameaux.

Pour le quartier des Grands Georges, la zone laissée constructible n'est pas détachée du secteur déjà construit et à été maintenue en raison de son équipement déjà complet comprenant l'assainissement collectif et de la préexistence de deux maisons d'habitation récentes à très immédiate proximité.

S'agissant du commerce. Les réserves du SCOT nous paraissent légitimement fondées et seront prises totalement en compte par la commune.

### **3- f - Extensions en secteurs Ae**

Aucune extension n'est envisagée en tel secteur. Cela sera précisé.

### **3- g – Prise en compte des demandes des services du Préfet en secteurs inondables et en matière de canalisations de transport et d'ambroisie.**

En matière de risques d'inondation afférents au STECAL de Pré Plancher, la prise en compte des prescriptions de zone risque R3 sera mentionnée conformément à l'avis de la CDPENAF.

Concernant les canalisations de transport, l'arrêté préfectoral n° 26-2018-10-02-034 du 02 octobre 2018 modifiant les servitudes d'utilité publique sera également pris en compte.

La lutte contre la prolifération de l'ambroisie sera prise en compte dans le rapport. Celui-ci renverra en outre à l'arrêté municipal pris pour prolonger et renforcer, au niveau local de notre commune, les effets de l'arrêté préfectoral du 5 juillet 2019. Le texte de cet arrêté est en pièce jointe.

### **3- h – Prise en compte des recommandations du conseil départemental sur les EBC, les marges de recul et la prise en compte du PDNPIR**

S'agissant de ces prises en compte qui nous paraissent légitimement fondées elles seront respectées par la commune.

### **3- i – Prise en compte des recommandations de GRT Gaz.**

S'agissant de ces prises en compte, qui nous paraissent légitimement fondées, elles seront respectées par la commune.

### **3- j – Justifications en secteurs Ae**

La commune, par la phrase comprenant les termes « permettre le développement et l'extension des éoliennes », conçoit simplement que les aérogénérateurs déjà présents puissent voir certains de leurs éléments modifiés pour permettre un meilleur rendement (c'est souvent le cas pour les pales dont l'aérodynamisme peut être amélioré), ou être complètement remplacés, à terme, par des appareils présentant un plus important rendement énergétique.

### **3- k – Classement en UD de la parcelle AO1.**

La commune a tenu à réduire le nombre des délimitations en créneaux résultant du classement systématique de parcelles entières en un même zonage. Au cas particulier et dans cette optique, la parcelle AO1 a vu sa délimitation prolongée la ligne formée par l'ouest des parcelles AO2 et AO3.

**Signature du Représentant de la commune**

**Jean-Pierre Olmos,  
1<sup>er</sup> adjoint.**

### 3- k – Classement en UD de la parcelle AO1.

La commune a tenu à réduire le nombre des délimitations en créneaux résultant du classement systématique de parcelles entières en un même zonage. Au cas particulier et dans cette optique, la parcelle AO1 a vu sa délimitation prolongée la ligne formée par l'ouest des parcelles AO2 et AO3.

**Signature du Représentant de la commune**

**Jean-Pierre Olmos,  
1<sup>er</sup> adjoint.**

