

République Française
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
Séance du 24 avril 2025
Convocation en date du 15 avril 2025

Membres afférents au Conseil Syndical : 18

Membres présents :

AURIAS Claude ; BENOIT Denis ; BORDERES Danielle ; BOUVIER Jean-Marc ; CAILLET Christian ; CHAVE Philippe ; DELAYE Dominique ; FAYARD Francis ; LEMERCIER Christophe ; MOREL Loïc ; PELAEZ-BACHELIER Hélène ; POINT Jean-Pierre.

Pouvoirs : Dominique MARCON donne pouvoir à Frédéric TRON ; Dominique DELAYE donne pouvoir à Christophe LEMERCIER ; Cyrille VALLON donne pouvoir à Loïc MOREL ; Robert ARNAUD donne pouvoir à Jean SERRET ; Muriel LORENZETTI donne pouvoir à Denis BENOIT.

A été élu secrétaire de séance : PELAEZ-BACHELIER Hélène

Votants : 13

Exprimés : 18

DELIBERATION N° 11 BIS

ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION n°11 pour erreur matérielle

Objet : AVIS PPA sur le PLUi du Val de Drôme en Biovallée

Monsieur le Président du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval, indique que par courrier reçu en date du **06 février 2025**, la communauté de communes du Val de Drôme en Biovallée a notifié au Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval l'arrêt du PLUi le 29 janvier 2025, conformément aux articles L153-16 et R153-4 du Code de l'Urbanisme.

Il précise que le Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval, dont l'approbation a eu lieu le 18 décembre 2024, est compétent pour statuer de la compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Vallée de la Drôme Aval situés dans son périmètre.

Il précise qu'une commission de mise en compatibilité, composée de 6 élus (3 de chacun des EPCI composant le SCoT), s'est réunie 4 fois pour examiner la compatibilité du PLUi de la CC du Val de Drôme en Biovallée avec le SCoT de la Vallée de la Drôme Aval.

Ce travail a été synthétisé dans une note technique annexée à la présente délibération.

Jean-Pierre POINT indique que lors de la dernière commission de mise en compatibilité qui s'est déroulée le mardi 22 avril 2025, la commission a émis des propositions d'avis point par point, regroupées en treize thématiques qu'il convient d'étudier et de voter aujourd'hui en conseil syndical.

Le relevé des décisions est présenté ci-dessous.



Remarques d'ordre général sur le projet de PLUi

OBSERVATION : De manière générale, les différentes pièces du PLUi arrêté, mais surtout les pièces opposables, voient leur lisibilité complexifiée par la représentation graphique et par certaines rédactions du règlement écrit qui peuvent nuire à la bonne compréhension de la règle mais également mener à des fragilités juridiques dans l'octroi des autorisations d'urbanisme par les maires des communes.

Décision : Adoptée à l'Unanimité

OBSERVATION : De manière générale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont peu précises et peuvent parfois témoigner d'un manque de maturité des projets. La prise en compte des enjeux, notamment agricole, n'est pas suffisante : le prélèvement des sites d'OAP sur des espaces agricoles n'est pas justifié et la séquence ERC n'est pas mise en avant, contrairement aux orientations du SCoT (OR 53). Il conviendrait d'approfondir dans le PLUi arrêté l'outil réglementaire que représente l'OAP en optimisant les OAP sectorielles établies et en ajoutant des OAP thématiques et des OAP densités.

Décision : Adoptée à l'Unanimité

Avis favorable avec 2 observations

Scénario de développement territorial (démographie / logements)

OBSERVATION : Le PLUi arrêté estime le besoin à 2 444 logements à créer entre 2024 et 2036. La démonstration du besoin en logement est peu argumentée et il serait intéressant de détailler, parmi ces logements à produire, la part affectée au maintien de la population du territoire et celle affectée à l'accueil des 4 010 habitants nouveaux.

Décision : Adoptée à l'Unanimité

OBSERVATION : Concernant le logement abordable, les objectifs de production du PLH 2022-2028 actuel auraient pu être prolongés sur la durée du PLUi afin de maintenir l'effort de production actuel sur toute la durée du document d'urbanisme. Plusieurs outils du PLUi auraient pu être davantage mobilisés tels que des Emplacements Réservés pour le logement social, ou des dispositions particulières inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Décision : Adoptée à l'Unanimité

Avis favorable avec 2 observations



Définition des EUE et densités

OBSERVATION : Le PLUi doit revoir la délimitation des Enveloppes Urbaines Existantes en cohérence avec la définition qu'il en donne, afin notamment de ne pas y inclure de grandes parcelles agricoles qui constituent de la consommation foncière réelle. Il doit également veiller à respecter la vocation de ces EUE (densification/extension ou densification uniquement) et ne pas prévoir d'extension urbaine sur les EUE de niveau 2 du SCoT, que ce soit par un étalement artificiel de la zone urbaine mixte (UC, UR) en dehors de l'enveloppe SCoT ou par l'adjonction d'une zone AU.

VOTE :

- **9 votes pour l'observation**
- **9 votes pour la mettre en réserve**

Décision :

La voix du président étant prépondérante, adoptée en OBSERVATION.

OBSERVATION : Il est difficile d'apprécier la compatibilité du PLUi avec le SCoT en ce qui concerne la réalisation de l'objectif de production de 1660 logements en densification des enveloppes urbaines. Il conviendrait que le PLUi soit précisé sur ce point, après reprise de la délimitation des enveloppes urbaines et décompte des logements produits dans ces EUE.

Décision : **Adoptée à l'Unanimité**

OBSERVATION : Le PLUi présente les densités moyennes des secteurs d'OAP. Cependant, sur ce point, la comparaison du PLUi arrêté avec le SCoT est difficile car toutes les OAP ne constituent pas des secteurs d'extension urbaine. Plusieurs OAP sont incluses dans les EUE existantes et ne sont pas concernées par les dispositions du SCoT sur les densités des secteurs de projet.

Décision : **Adoptée à l'Unanimité**

Avis favorable avec 3 observations

Consommation foncière

VOTE :

- **7 votes pour un défavorable**
- **2 votes pour une réserve**
- **9 votes pour une observation**

Décision : **Adoptée en OBSERVATION avec la mention suivante** : Le PLUI doit veiller à sa compatibilité au niveau de la consommation foncière avec le SCoT.

Avis favorable avec 1 observation



Parcs d'activités et activités artisanales et industrielles

RESERVE : De manière générale, les attentes du SCoT en matière de qualité des aménagements au sein des parcs d'activités sont peu retranscrites dans les pièces opposables du PLUi.

Décision : **Adoptée à l'Unanimité**

RESERVE : Concernant les entreprises isolées, les STECAL sont utilisés pour l'implantation d'entreprises isolées nouvelles, sans conditionnalité à l'exploitation d'une ressource primaire locale. Les extensions d'entreprises existantes sont prévues par des STECAL dont la superficie totale semble excéder l'enveloppe de 1.5ha du SCoT (horizon 2041).

Décision : **Adoptée à l'Unanimité**

OBSERVATION : Pour les entrepôts, il conviendrait de préciser le règlement du PLUi pour y introduire les conditions de surfaces du SCoT.

Décision : **Adoptée à l'Unanimité**

Avis favorable avec 2 réserves et 1 observation

Activités commerciales : centralités, SIP et diffus

RESERVE : Si la délimitation des zones UAc du PLUi correspond bien aux SIP du SCoT, les dispositions règlementaires associées ne sont pas cohérentes avec le SCoT : les SIP et donc les zones UAc ne doivent admettre que le grand commerce.

Décision : **Adoptée à l'Unanimité**

RESERVE : L'extension du Parc des Crozes doit également adopter une vocation uniquement commerciale, avec les mêmes conditions d'implantation qu'en zone UAc.

Décision : **Adoptée à l'Unanimité**

OBSERVATION : Dans le diffus, le PLUi autorise certaines implantations commerciales nouvelles alors que le SCoT les interdit.

VOTE :

- 9 pour l'observation
- 4 pour la mettre en réserve
- 5 abstentions

Décision : **Adoptée en OBSERVATION**

OBSERVATION : Il conviendrait de resserrer les périmètres de zones UC du PLUi au plus près des centralités commerciales figurant dans le DAACL du SCoT, afin de maintenir l'effet de polarisation commerciale souhaité.

Décision : **Adoptée à l'Unanimité**

OBSERVATION : Dans le PLUi, les centralités commerciales reposent sur leur association à la zone UC. Pour davantage de lisibilité et de cohérence, il aurait été préférable d'adopter une représentation graphique par superposition d'une trame, associée à des dispositions règlementaires portant sur les destinations des constructions admises par la trame.

Décision : **Adoptée à l'Unanimité**

Avis favorable avec 2 réserves et 3 observations

Agriculture

OBSERVATION : Le PLUi n'intègre pas la démonstration de la prise en compte de l'ambition du SCoT de diviser par plus de 3.6 le rythme de consommation de foncier agricole observée sur la période 2011-2021.

Décision : **Adoptée à l'Unanimité**

Changements de destination :

OBSERVATION :

Les destinations futures des constructions situées en zone A et N pouvant bénéficier d'un changement de destination, doivent être compatibles avec les orientations du SCoT, notamment concernant les activités de commerces et services relevant de la sphère présenteielle.

Décision : **Adoptée à l'Unanimité**

OBSERVATION : Justifier les modalités de desserte aux réseaux techniques, eau potable notamment. Les secteurs non raccordés au réseau d'eau potable ne sont pas à privilégier compte tenu de l'évolution possible de la ressource en eau potable par rapport au changement climatique et de la possible nécessité de raccorder dans le futur ces secteurs par la commune concernée.

Décision : **Adoptée à l'unanimité**

Avis favorable avec 3 observations

Tourisme

RESERVE : La surface du camping Le Couspeau au Poët-Célarde est d'environ 8 ha. L'OBJ60 du DOO du SCoT indique que les campings de plus de 4 ha ne peuvent pas s'étendre.

VOTE :

- 11 votes pour la réserve
- 5 votes pour un avis défavorable
- 2 abstentions

Décision : **Adoptée en RESERVE**

RESERVE : De nombreux STECAL sont à vocation touristique (gîtes, hébergement insolite, campings...) et ne sont pas cohérents avec l'orientation OR 68 du SCoT qui vise à localiser ces hébergements, services, équipements touristiques en priorité dans les EUE.

VOTE :

- 17 pour une réserve
- 1 abstention

Décision : **Adoptée en RESERVE**



OBSERVATION : Les sites touristiques majeurs du territoire ne font pas l'objet de dispositions spécifiques dans le PLUi arrêté : leurs aménagements éventuels ne sont pas conditionnés à de fortes exigences environnementales (OR 67 du SCoT). Les sites touristiques sont gérés par le règlement de la zone dans laquelle ils s'inscrivent, sans distinction de dispositions particulières sur ces secteurs à forts enjeux. Le règlement du PLUi arrêté ne prévoit pas d'exigences environnementales ou énergétiques renforcées pour les équipements touristiques.

Décision : **Adoptée à l'unanimité**

Avis favorable avec 2 réserves et 1 observation

Ressource en eau :

Ressource en eau :

OBSERVATION : Le SCoT, dans son OBJ 75 conditionne toute ouverture à l'urbanisation à la ressource en eau aussi bien en qualité, qu'en quantité. Le PLUi ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation.

Décision : **Adoptée à l'unanimité**

OBSERVATION : Le PLUi ne retranscrit pas à l'échelle parcellaire les zones de sauvegarde et n'a pas prévu de dispositions particulières concernant la protection de la ressource dans le périmètre de cette zone.

Décision : **Adoptée à l'unanimité**

OBSERVATION : L'OBJ 71 du SCoT, préserve la zone de la recharge à Vaunaveys la Rochette, le PLUi n'a pas prévu de disposition particulière afin d'en assurer la protection.

Décision : **Adoptée à l'unanimité**

RESERVE : A La Roche sur Grâne, il y a une zone AU dans le périmètre de captage (zone AUH OAP Les Fayes) sans disposition spécifique pour la protection de la ressource.

Décision : **Adoptée à l'unanimité**

RESERVE : Le SCoT proscrie toute destruction de zones humides dans l'OBJ 73 du DOO. L'autorisation d'exceptions par le PLUi en zones A, N et U, qui rend possible les constructions, nuit à la compréhension de la règle.

Décision : **Adoptée à l'unanimité**

OBSERVATION :

Eaux usées :

Le PLUi ne retranscrit pas l'OBJ 79 du SCoT dans son règlement. Il ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation aux capacités d'assainissement. Le diagnostic du PLUi indique que plusieurs STEP sont en dysfonctionnement ou saturées.

Décision : **Adoptée à l'unanimité**

OBSERVATION :

Eaux pluviales :

Concernant la gestion du pluviale, les OAP sectorielles reprennent pour la plupart cet enjeu mais il est peu détaillé. Le PLUI n'a pas intégré les zonages pluviaux, dans les choix d'urbanisation et les modalités d'aménagement. Il aurait été intéressant d'avoir une approche intégrée de la gestion des eaux pluviales à l'échelle des opérations et des OAP.

Décision : Adoptée à l'unanimité

Avis favorable avec 2 réserves et 5 observations

Energies

RESERVE : Le sujet de l'agrivoltaïsme n'est pas évoqué dans le règlement du PLUI arrêté, alors qu'il est encadré par le SCoT. L'objectif OBJ 86 du DOO limite la surface de l'installation agrivoltaïque à 3ha par exploitation agricole ; l'installation de panneaux photovoltaïques est limitée à 3ha par exploitation agricole sur les nouvelles serres et à 800 m² par exploitation pour les toitures des nouveaux bâtiments et hangars agricoles.

Décision : Adoptée à l'unanimité

RESERVE : Le STECAL Nbeaufort2 à Beaufort-sur-Gervanne est non cohérent avec les règles d'implantation des ENR.

Décision : Adoptée à l'unanimité

OBSERVATION : Le PLUI ne prévoit pas de secteur de performance énergétique renforcée.

Décision : Adoptée à l'unanimité

Avis favorable avec 2 réserves et 1 observation

Paysages, biodiversité, fonctionnalité écologique

OBSERVATION : L'objectif OBJ 96 du SCoT, qui prévoit la création d'une zone tampon de 30 mètres en lisière des massifs boisés n'est pas repris dans le règlement du PLUI.

VOTE :

- 16 votes pour l'observation
- 2 votes pour la mettre en réserve

Décision : Adoptée en OBSERVATION

Avis favorable avec 1 observation



Risques, nuisances, carrières

OBSERVATION : Une cartographie synthétique des risques naturels et technologiques croisés avec les secteurs d'extension urbaine pourrait apporter une meilleure lisibilité des critères ayant prévalu aux choix de localisation des zones AU.

Décision : **Adoptée à l'unanimité**

Avis favorable avec observation

Mobilités

Décision : **avis favorable adoptée à l'unanimité**

Avis favorable

Fait et délibéré par les délégués syndicaux soussignés
Ont signé au registre les membres présents.

**Le Président
Loïc MOREL**

