RAPPORT de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à l'élaboration du PLUiH de la Communauté de Communes RHÔNE CRUSSOL

conduite du lundi 13 octobre au vendredi 14 novembre 2025

Ordonnance du Tribunal Administratif de Lyon n° E25000122/69 du 11 juillet 2025

Arrêté du Président de la CCRC arrêté n° 2025-0012 du 4 août 2025

Commission d'enquête :

Président : Monsieur Bernard Giazzi
Membres titulaires : Madame Françoise Batifol , Monsieur Jean Pierre Revol
Membre suppléante : Madame Isabelle CARLU

Table des matières

1 GENERALITES 13
1.1 Le cadre général du projet 13
1.2 L'objet de l'enquête 15
1.3 Le cadre juridique de l'enquête publique 15
1.3.1 Autorité compétente pour élaborer le PLUiH 15
1.3.2 Arrêt projet, bilan de la concertation, avis, enquête publique préalable à l'adoption du projet 15
1.3.3 Désignation de la commission d'enquête 16
1.3.4 Arrêté de mise à l'enquête 16
1.3.5 Rapport de la commission d'enquête 17
1.3.6 Approbation du projet 17
1.4 Les principales orientations du dossier 18
1.4.1 Présentation générale du projet de PLUiH 18
1.4.2 Population 19
1.4.3 Emploi 20
1.4.4 Economie 20
1.5 Présentation du projet de plan local d'urbanisme intercommunal d'habitat (PLUiH) 22
1.5.1 Le diagnostic territorial 22
1.5.2 Le PADD 22
1.5.3 Consommation de l'espace 23
1.5.4 Logement, POAH 24
1.5.5 "Le premier PLH de Rhône-Crussol (2017-2022)" 25
1.5.6 Les enjeux démographiques et du logement 26
1.5.7 Le zonage 27
1.5.7.1 Les zones urbaines 27
1.5.7.2 Les Zones AU (à urbaniser) destinées à être ouvertes à l'urbanisation 28
1.5.7.3 La zone agricole (A) 28
1.5.7.4 La zone naturelle (N) 28
1.5.8 Améliorer les mobilités 29
1.5.9 Patrimoine Naturel et Biodiversité 29
1.5.10 La Transition Energétique et le Changement Climatique 30
1.5.11 Annexes 31
1.5.12 La liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier 31
2 ORGANISATION DE LA CONCERTATION ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE 34
2.1 Organisation et Bilan de la concertation 34

2.1.1 Avec le Public 34
2.1.2 Avec les Communes concernées 36
2.1.3 Avec les Personnes publiques associées 37
2.1.4 Avec les acteurs économiques locaux 37
2.1.5 Conclusion : Une démarche collaborative 38
2.2 Organisation de l'enquête 39
2.2.1 Désignation de la commission d'enquête 39
2.2.2 Arrêté de mise à l'enquête publique. 39
3 DEROULEMENT 44
3.1 Fréquentation des permanences 44
3.2 Registre d'enquête publique dématérialisé 45
4 THEMES GENERAUX- Analyse des avis des PPA et du public 51
4.1 Introduction 51
4.2 Sujets généraux abordés dans les avis 52
4.2.1 La consommation d'espace – scénario démographique et économique 52
4.2.2 Politique de l'habitat-les objectifs de production de logement 55
4.2.3 Le rapport de présentation 59
4.2.4 Le PADD 67
4.2.5 Les OAP 73
4.2.5.1 Les OAP sectorielles 73
4.2.5.2 Les OAP thématiques 73
4.2.5.3 OAP Confort urbain 73
4.2.5.4 OAP Mobilité 75
4.2.5.5 OAP Tourisme-Les STECAL 78
4.2.5.6 OAP TVB – Les zones A et N 82
4.2.6 Le règlement écrit 87
4.2.6.1 Les emplacements réservés 87
4.2.6.2 Les changements de destination 90
4.2.7 Agriculture et viticulture 93
4.2.8 Enjeux environnementaux 102
4.2.9 Les ressources en eau potable et l'assainissement 112
4.3 Observations du public sur les thématiques générales 115
4.3.1 Consommation d'espace 116
4.3.2 Carrières 119
4.3.3 OAP Louis-Frédéric DUCROS 1 et 2 124

4.3.4 Déviation de St-Péray 126
4.3.5 La plaine – ZAP 130
5 ANALYSE PAR COMMUNE 133
5.1 ALBOUSSIERE 133
5.1.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 133
5.1.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC 135
5.1.2.1 Contribution 7 de Avril DESPLANCHES 135
5.1.2.2 Contribution 19 de Martine GARNIER 135
5.1.2.3 Contribution 68 de Wilfrid ODDOU 136
5.1.2.4 Contribution 135 de Annie BOYER 137
5.1.2.5 Contribution 217 de Fabrice GENTHIAL 138
5.1.2.6 Contribution 219 de Célia SONIER 140
5.1.2.7 Contribution 221 de Robin BARTHÉLÉMY 142
5.1.2.8 Contribution 295 de Sonia BONNET et François DEBAUD 143
5.1.2.9 Contribution 379 de Jacqueline MAISONNEUVE 145
5.1.2.10 Contribution 397 de Éric et Sophie BELOTTI 146
5.1.2.11 Contribution 445 de Pascale MICHON-PONSERRE 147
5.1.2.12 Contribution 492 de Marie-Florence MENGUAL 149
5.1.2.13 Contribution 502 de Gérard BAUDET 149
5.1.2.14 Contribution 513 de Fabrice Genthial 151
5.1.2.15 Contribution 541 de Pascale et Rémy RIFFARD (registre papier) 151
5.1.2.16 Contribution 552 de Christian MEREL (registre papier) 153
5.1.2.17 Doublons reçus pour la commune d'Alboussière : 154
5.2 BOFFRES 154
5.2.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 154
5.2.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC 157
5.2.2.1 Contribution 41 de Anne-Laure BERNARD 157
5.2.2.2 Contribution 67 de Marc MERLIN-CHALAMET (registre papier) 158
5.2.2.3 Contribution 67 de Marc MERLIN-CHALAMET (registre papier) 160
5.2.2.4 Contribution 156 de la SAS CACHMO représentée par son président 161
5.2.2.5 Contribution 348 de Romain Guilbaud 162
5.3 CHAMPIS 163
5.3.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 163
5.3.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC 166
5.3.2.1 Contribution 51 de Jean-Baptiste ROUX (registre papier) 166

5.3.2.2 Contribution 177 de Anny CHALAMET 166
5.3.2.3 Contribution 187 de Yvonne Callon, Gilbert Romain et M.P. FASSION (registre papier). 169
5.3.2.4 Contribution 383 de Valérie BATHAIL 170
5.3.2.5 Contribution 525 de Vincent BACHOFNER 170
5.4 CHARMES 172
5.4.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 172
5.4.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC 174
5.4.2.1 Contribution 84 de Didier VALETTE 174
5.4.2.2 Contribution 137 anonyme 175
5.4.2.3 Contribution 239 de Roland Pelurson 176
5.4.2.4 Contribution 337 de Alain Pontal 178
5.4.2.5 Contribution 473 de René et Carmen ISSARTIAL 179
5.4.2.6 Contribution 530 de Patricia et Claude MILESI 181
5.4.2.7 Contribution 543 de Lise BUISSON (registre papier) 182
5.4.2.8 Contribution 107 de Elisabeth Lohse : identique à la 84. 183
5.5 CHATEAUBOURG 184
5.5.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 184
5.5.2 OBSERVATIONS du PUBLIC 188
5.5.2.1 Contribution 17 : Maître Isabelle POITOUT avocat au barreau de PARIS (COURBIS) 188
5.5.2.2 Contribution 91 : Monsieur Romuald ROBEIL 190
5.5.2.3 Contribution 92 : Madame Severine CONTU 190
5.5.2.4 Contributions 94 et 100 : Monsieur Yvan PASCOLETTI 191
5.6 CORNAS 192
5.6.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 192
5.6.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC 200
5.6.2.1 Contribution 25 de Joël et Cécile COURBIS 200
5.6.2.2 Contribution 26 de Claude et Axel LECHENARD 202
5.6.2.3 Contribution 27 de Lucie COMBEDIMANCHE et Laurence GAMONET 204
5.6.2.4 Contribution 196 de l'indivision MAURICE 205
5.6.2.5 Contribution 231 anonyme 206
5.6.2.6 Contribution 233 anonyme 207
5.6.2.7 Contribution 234 anonyme 209
5.6.2.8 Contribution 241 de Agnès LIONNET 209
5.6.2.9 Contribution 341 de Laurent PEILLON 210
5.6.2.10 Contribution 357 et 358 anonymes (à priori du même contributeur) 212

5.6.2.11 Contribution 557 de Christelle MICHEL 212
5.7 GUIHERAND 214
5.7.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 214
5.7.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC 222
5.7.2.1 Contribution 49 de M. et Mme SAUVAGET (registre papier) 222
5.7.2.2 Contribution 127 de Monsieur LIOUX 223
5.7.2.3 Contribution 146 de l'Indivision GAUTHIER (registre papier) 224
5.7.2.4 Contribution 175 de Monsieur GOMEZ DE MERCADO 225
5.7.2.5 Contribution 183 de Mesdames ROCHETTE (registre papier) 226
5.7.2.6 Contribution 201 de Monsieur RAVIT Sébastien 227
5.7.2.7 Contribution 202 de l'association « Les Freydières - Croisières » - Madame RIOU 228
5.7.2.8 Contribution 304 de Monsieur JANNEAU (résumé) 231
5.7.2.9 Contribution 423 de Madame Claudie BRUYERE 232
5.7.2.10 Contribution 433 par Anonyme (registre papier) 233
5.7.2.11 Contribution 435 de Mme et M. DEBORDES (registre papier) 234
5.7.2.12 Contribution 495 de Monsieur Christian CHEZE (résumé) 236
5.7.2.13 Contribution 503 des habitants du village de Guilherand 236
5.7.2.14 Contribution 547 de Monsieur Didier JOUANNY (registre papier) 238
5.7.2.15 Contribution 557de Madame Denise GHIRONZI (registre papier) 239
5.8 SAINT-GEORGES-les -BAINS 240
5.9 SAINT-PERAY 297
5.9.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 297
5.9.2 OBSERVATIONS du PUBLIC 309
5.9.2.1 Contribution 1 : Monsieur Jean Louis FRAISSE 309
5.9.2.2 Contribution 2 : Monsieur Vincent FRAISSE 310
5.9.2.3 Contribution 5 : Madame Myriam FRAISSE 310
5.9.2.4 Contribution 6 : Monsieur Damien FRAISSE 310
5.9.2.5 Contribution 8 : Madame Julie FLEURY 310
5.9.2.6 Contribution 9 : Monsieur et Madame Pascal et Françoise ALLIBERT 310
5.9.2.7 Contribution 13 : Monsieur André PICAUT 311
5.9.2.8 Contribution 21 : Monsieur Robert JAUDON 311
5.9.2.9 Contribution 24 : Monsieur Robert LUCAS 311
5.9.2.10 Contribution 34 : Monsieur Christian COUPAUD 312
5.9.2.11 Contribution 45: Monsieur Patrice MONNA 312
5.9.2.12 Contribution 47 : Monsieur Daniel DESPAGNE 313

5.9.2.13 Contribution 48 : Madame Fabienne GRANJON 314
5.9.2.14 Contribution 52 : M. et Mme Jean-Pierre JABELAS 314
5.9.2.15 Contribution 53 : Monsieur René MILLIAND propriétaire –Madame Arlette BOGIRAUD gérante 315
5.9.2.16 Contribution 54 Ludovic CANEL 315
5.9.2.17 Contribution 56 : Madame ROULET 316
5.9.2.18 Contribution 57 : Madame Marie Hélène PRADON 317
5.9.2.19 Contribution 58 : M. et Mme Serge NOUNOUSHIAN 318
5.9.2.20 Contribution 59 : Mme Evelyne ROULET 319
5.9.2.21 Contribution 60 : Mme Agnès ASTIER 319
5.9.2.22 Contribution 61 : Monsieur Dominique DURAND 319
5.9.2.23 Contribution 66 : SCI LANGEVIN 320
5.9.2.24 Contribution 71 : Monsieur Laurent AUDRAS 320
5.9.2.25 Contribution 72 : Monsieur Jean GRUEL 323
5.9.2.26 Contribution 78 : Monsieur Pierre ESCHALIER , syndic de la copropriété « La Crozette » 323
5.9.2.27 Contribution 97 : Madame Annie BOUTY 324
5.9.2.28 Contribution 102 : Anonyme 325
5.9.2.29 Contribution 106 : Monsieur Jean-Louis Fraisse 325
5.9.2.30 Contribution 114 : Madame et Monsieur Jacqueline et Georges CHARENTUS 326
5.9.2.31 Contribution 118 : Madame Isa-Bellou 327
5.9.2.32 Contribution 122 : Monsieur IAPTEFF Régis 327
5.9.2.33 Contribution 124 : Madame Annie ENARD 328
5.9.2.34 Contribution 125 : Madame Myriam FRAISSE 328
5.9.2.35 Contribution 126 : Monsieur Vincent FRAISSE 328
5.9.2.36 Contribution 138 : Anonyme 328
5.9.2.37 Contribution 145 : Monsieur René MILLIAND propriétaire –Madame Arlette BOGIRAUD gérante 329
5.9.2.38 Contribution 147, 523 et 553 (doublon) : Messieurs Nicolas GARNIER - Didier GARNIER 329
5.9.2.39 Contribution 154 : Monsieur Julien BERT 331
5.9.2.40 Contribution 162 : Monsieur Patrick DELATTRE 331
5.9.2.41 Contribution 179 : Elie NURY 332
5.9.2.42 Contribution 181 : Mme BERT LEMEZEC 332
5.9.2.43 Contribution 182 : Mme MIENVILLE 332
5.9.2.44 Contribution 185 : Monsieur BOUTY 333

5.9.2.45 Contribution 186 : M. et Mme Jérôme COURTIAL 333
5.9.2.46 Contribution 188 : M. et Mme BOURBON 333
5.9.2.47 Contribution 189 : M. et Mme ABISSET 333
5.9.2.48 Contribution 191 : Mme GOURDON 333
5.9.2.49 Contribution 193 :Madame Evelyne ROULET 333
5.9.2.50 Contribution 195 : Anonyme 333
5.9.2.51 Contribution 195 : Monsieur Dominique TESTU 334
5.9.2.52 Contribution 199 : Monsieur Olivier 334
5.9.2.53 Contribution 212 : Maitre Louis Chevallier pour l'indivision Mienville-Bedejus 335
5.9.2.54 218 : Madame Flore REBISCHUNG 335
5.9.2.55 Contribution 220 : Madame Claire CHAMBON 337
5.9.2.56 Contribution 232 : Association Syndicale Libre des Perdrioles 339
5.9.2.57 Contribution 236 : Monsieur Jean-Claude PAGES 339
5.9.2.58 Contribution 250 : : Monsieur Olivier 339
5.9.2.59 Contribution 302 : Madame Aline TIXERAND 339
5.9.2.60 Contribution 310 : Madame Nathalie CHIGNIER 339
5.9.2.61 Contribution 312 : Madame Laure DESCAMPS 339
5.9.2.62 Contribution 315 : Monsieur Dominique COURTOIS 339
5.9.2.63 Contribution 318 : Monsieur DIBI Marc 340
5.9.2.64 Contribution 326 : Monsieur Antoine DESCAMPS 340
5.9.2.65 Contribution 333 : Monsieur Pierre ESCHALIER 340
5.9.2.66 Contribution 340 : Monsieur Hervé MATHIAS 340
5.9.2.67 Contribution 342 : Madame Christine BARD 341
5.9.2.68 Contribution 343 : Madame Micheline Guiot 342
5.9.2.69 Contribution 346 : Monsieur Alain MICHELAS 342
5.9.2.70 Contribution 352 : Monsieur Gilles 342
5.9.2.71 Contribution 362 : Monsieur Gérard BOURBON 343
5.9.2.72 Contribution 363 : Madame Sonia BOURBON 343
5.9.2.73 Contribution 369 : Madame Natacha CHAMPS 343
5.9.2.74 Contribution 373 : Monsieur Jean SALVADOR 343
5.9.2.75 Contribution 382 : Madame Nathalie BABOIN 344
5.9.2.76 Contribution 385 : Monsieur BOUVIER Lionel 344
5.9.2.77 Contribution 392 : Madame Françoise MALGOUYARD 345
5.9.2.78 Contribution 394 : Monsieur Frédéric GRAZIANO 345
5.9.2.79 Contribution 400 : Madame Salomé DIBI 345

5.9.2.80 Contribution 404 : Pascal MALGOUYARD 346
5.9.2.81 Contribution 415 : Monsieur Laurent ROSSELOT 346
5.9.2.82 Contribution 420 : Anonyme 347
5.9.2.83 Contribution 422 : Monsieur Thierry MAUDOU 347
5.9.2.84 Contribution 428 : Monsieur DIMBERTON/PRADON 348
5.9.2.85 Contribution 443 :Madame Maud GRARD 350
5.9.2.86 Contribution 448 : Monsieur Benoît VERZAT 351
5.9.2.87 Contribution 457 : Madame Renée BONNET 352
5.9.2.88 Contribution 465 : Monsieur Julien BONNET 353
5.9.2.89 Contribution 467 : Monsieur Pascal MALGOUYARD 353
5.9.2.90 Contribution 470 : Monsieur Luc PENDRIÉ 354
5.9.2.91 Contribution 472 : Monsieur Stéphane JAUMIER, ... 354
5.9.2.92 Contribution 476 : Madame Annie ENARD 355
5.9.2.93 Contributions 496 et 498: Monsieur Hubert GOETZ 355
5.9.2.94 Contribution 497 : Madame Claire GONTHIER 356
5.9.2.95 Contribution 499 : Madame Maud GRARD 356
5.9.2.96 Contribution 500 : Madame Mireille Bert Le Mezec 357
5.9.2.97 Contribution 508 : Monsieur VOUTE Rémi 357
5.9.2.98 Contribution 510 Monsieur LIONEL 358
5.9.2.99 Contribution 519 : Monsieur Patrick ASTIER 358
5.9.2.100 Contribution 520 : Madame Pascale GUILLERMIN 358
5.9.2.101 Contribution 546 : Monsieur Gilbert LUYTON 359
5.9.2.102 Contribution 549 : Monsieur Julien PLAGNAS 359
5.9.2.103 Contribution 551 : Monsieur Claude FILAMBEAU 360
5.9.2.104 Contribution 557 : Madame Chrystelle MICHEL 360
5.10 SAINT-ROMAIN-DE-LERPS 362
5.10.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 362
5.10.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC 364
5.10.2.1 Contribution 79 et 123 de Mesdames Agnès et Laurence ROMAIN de l'indivision ROMAIN (registre papier) 365
5.10.2.2 Contribution 80 de Magali JACQUES et Frédéric JOANNES **(registre papier)** 366
5.10.2.3 Contribution 81 de Monsieur THERON **(registre papier)** 367
5.10.2.4 Contributions 82 et 184 de Madame Barbara ROMAIN **(registre papier)** 367
5.10.2.5 Contribution 83 de Monsieur Claude FERATON **(registre papier)** 368
5.10.2.6 Contribution 87 de Monsieur Jean-Claude FOUREL 369
5.10.2.7 Contribution 139 de Madame Françoise GACHE 370

5.10.2.8 Contributions 149 et 213 de Maître ARNAUD pour Monsieur Christophe FUSTIER 371
5.10.2.9 Contribution 158 de Madame et Monsieur Bernard DESPESSE 372
5.10.2.10 Contribution 165 de Monsieur Guy ROMAIN 374
5.10.2.11 Contribution 194 de Monsieur René BOULON 375
5.10.2.12 Contribution 206 de Madame Chantal SABONNADIERE 376
5.10.2.13 Contribution 211 de Monsieur Christophe FUSTIER 376
5.10.2.14 Contribution 501 de Monsieur Jean-Pascal FUSTIER 376
5.10.2.15 Contribution 531 de Monsieur Pascal CARIAC **(registre papier)** 377
5.10.2.16 Contribution 532 de Madame Maud GRARD **(registre papier)** 378
5.10.2.17 Contribution 534 de Monsieur DREVET **(**registre **papier)** 378
5.10.2.18 Contribution 550 de Monsieur François MICHELAS **(registre papier)** 378
5.11 SAINT-SYLVESTRE 379
5.11.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 379
5.11.2 OBSERVATIONS du PUBLIC 383
5.11.2.1 Contribution 129 : Monsieur Patrick BOGIRAUD 383
5.11.2.2 Contribution 223 Monsieur Nicolas GOLLET 384
5.11.2.3 Contributions 288 et 446 de Monsieur Michel MOUNIER 385
5.11.2.4 Contribution 324 Monsieur Cyril BOUVIER 386
5.11.2.5 Contribution 328 : Madame Christelle DEVISE 387
5.11.2.6 Contributions 381 et 447 : Madame Valérie BATHAIL 388
5.11.2.7 Contribution 444 : Monsieur Patrick BOGIRAUD 388
5.11.2.8 Contribution n°450 de l'Indivision Gilbert DEVISE 389
5.11.2.9 Contribution n°475 : Madame Elodie PARRIAUX 389
5.11.2.10 Contribution n°507 Madame Marie-Claire GUILHERMONT 390
5.11.2.11 Contribution n°515 Madame Marianne DEVISE 391
5.11.2.12 Contribution n°528 : Madame Bernadette FUSTIER 393
5.11.2.13 Contribution n°544 : Madame Guylène DEVISE 394
5.12 SOYONS 395
5.12.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 395
5.12.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC 401
5.12.2.1 Contribution 3 de Monsieur Fabrice BLANCHARD 401
5.12.2.2 Contribution 15 de Monsieur Bernard BONNARDEL 402
5.12.2.3 Contribution 46 de Madame Jennifer ASTIER KHATTIR 403
5.12.2.4 Contribution 63 de Mmes CHAMBONNET et JULIEN 403
5.12.2.5 Contribution 90 de Madame Christiane DELAYGUE **(registre papier)** 405

5.12.2.6 Contribution 105 de Monsieur Christian GUIOT 406
5.12.2.7 Contribution 190 de Madame Patricia GUILHOT (registre papier) 406
5.12.2.8 Contribution 210 de Monsieur BRUN **(registre papier)** 407
5.12.2.9 **Contribution 222 de Monsieur ROUX Jean Marie** 408
5.12.2.10 Contribution 228 de Madame Laurence VALETTE 409
5.12.2.11 Contribution 303 de Monsieur Emmanuel RUBIO 410
5.12.2.12 Contribution 338 de Mme et M. DUPRE **(registre papier)** 410
5.12.2.13 Contribution 359 de Anonyme 411
5.12.2.14 Contribution 378 de Maryse et Patrick **CHARRA** 412
5.12.2.15 Contribution 433 de Anonyme **(registre papier)** 413
5.12.2.16 Contribution 442 de Maryse CHARRA et Jean Pierre CHAPELLE 413
5.12.2.17 Contribution 442 de Madame Françoise RIOU CHAUVIN - Présidente Association Freydières-Croisières 414
5.12.2.18 Contribution 478 de Monsieur Lionnel DUPRE 415
5.12.2.19 Contribution 493 de l'Association Sauvegarde de l'Environnement de Soyons 416
5.12.2.20 Contribution 545 de Monsieur Bernard DURAND de l'Association Soyons sans Eolienne (registre papier) 418
5.13 TOULAUD 419
5.13.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 419
5.13.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC 421
5.13.2.1 Contribution 28 de Monsieur Philippe BRIERE (registre papier) 421
5.13.2.2 **Contribution 85 de Monsieur** Sébastien **BOUVIER** 422
5.13.2.3 **Contribution 238 de Madame Aurélie VELIT** 423
5.13.2.4 **Contribution 280 de** Monsieur **Michel CRESPIN** 424
5.13.2.5 **Contribution 453 de Madame** Jeanne **RIOU** 424
5.13.2.6 **Contribution 505 de** l'Association **de Sauvegarde de l'Environnement de Soyons** 425
5.13.2.7 **Contribution 517 de Monsieur Francis** MOTTET (registre papier) 426
5.13.2.8 **Contribution 555 de Monsieur** Emmanuel **RUBIO** (registre papier) 427
6 CONTRIBUTIONS REÇUES DE LA PART D'ASSOCIATIONS ET PETITIONS 428
6.1 FRAPNA ARDECHE et DRÔME 428
6.1.1 Sur l'OAP des Peyrouses et les zones 1AURd et 2AU (Urbanisation) 428
6.1.2 Sur les emplacements réservés pour des secteurs touristiques et de loisirs 429
6.1.3 Sur la non-représentation des infrastructures structurantes 430
6.1.4 Sur l'occupation du sol et la consommation d'espace 430
6.1.5 Sur l'extension de la carrière Bonnardel 431
6.1.6 Conclusion et Demandes 431

6.2 **ALTERRE – RÉSUMÉ DE LA CONTRIBUTION N° 482** 432
6.2.1 Déviation de St-Péray 432
6.2.2 Plaine de St-Péray 432
6.2.3 Carrière Bonnardel 433
6.2.4 Manque de concertation 433
6.3 LPO ARA – Délégation Drôme-Ardèche – RÉSUMÉ DE LA CONTRIBUTION N° 514 433
6.3.1 Contradiction avec l'objectif ZAN 433
6.3.2 TVB : des discontinuités et un manque de précision 433
6.3.3 Zones humides et milieux aquatiques 433
6.3.4 Prise en compte insuffisante des espèces protégées 434
6.3.5 Déviation de St-Péray 434
6.4 QUESTIONS DE LA COMMISSION SUITE AUX CONTRIBUTIONS DE LA FRAPNA 26 (142), DE LA FRAPNA 07 (360), D'ALTERRE (482) ET DE LA LPO (514) 434
6.4.1 Déviation et Plaine de St-Péray 435
6.4.2 Transports en commun - Mobilités 439
6.4.3 Trame verte et bleue – Espèces protégées 440
6.4.4 Carrière de St-Péray 441
6.5 PÉTITIONS REÇUES PENDANT L'ENQUÊTE 442
6.5.1 Contribution 229 – Collectif des riverains de Châteaurouge à St-Georges-les-Bains 442
6.5.2 Contribution 489 – Déviation 442
6.5.3 Contributions 181 et 500 – Carrière 442
6.5.4 Contribution 503 – Aire des gens du voyage 442
Annexes 444

1 GENERALITES

1.1 Le cadre général du projet

La Communauté de Communes Rhône Crussol (CCRC), compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme depuis mars 2017, a délibéré le 27 juin 2019 (annexe 1) pour prescrire l'élaboration d'un PLUiH (plan local d'urbanisme intercommunal et d'habitat) sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes.

Elle a été créée en 2005 avec 5 communes, puis l'adhésion de Soyons en 2009. Une 1ère fusion avec Pays de Crussol a eu lieu en 2011 (11 communes) puis une 2ème fusion est intervenue en 2014 avec Les deux Chênes pour arriver à la configuration actuelle. Depuis 2014, le territoire de la CCRC comprend 13 communes situées au nord-est du département de l'Ardèche, dans l'Aire urbaine de Valence, et compte un peu plus de 35 000 habitants. Guilherand-Granges et St-Péray concentrent plus de 50 % de la population du territoire.

Les 13 communes sont couvertes par un PLU.

Le PLUiH permet de doter la Communauté de Communes d'un projet de territoire commun, d'une gouvernance simplifiée, d'une harmonisation des règles d'urbanisme, ainsi qu'une mise en cohérence des politiques d'habitat et d'urbanisme.

C'est le document de programmation qui fixe les orientations d'aménagement et les règles d'urbanisme de la CCRC pour 15 ans, sur la période 2026-2041. La délibération du 27 juin 20019 fixe les objectifs suivants :

<u>Objectifs pour l'organisation du territoire :</u>

- Affirmer un projet qui assure un aménagement et un développement durable de l'ensemble du territoire de la CCRC riche par sa diversité, en veillant également à la bonne articulation avec les territoires voisins et aux enjeux supra-communautaires,
- Renforcer l'attractivité et redynamiser les bourgs- centres et les villages,
- Affirmer l'identité du territoire en s'appuyant sur les paysages, le patrimoine naturel, les espaces agricoles pour définir un projet environnemental.

<u>Objectifs pour l'habitat :</u>

- Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels avec des objectifs de qualité de logements, de mixités sociale et générationnelle,
- Disposer de formes urbaines diversifiés et de typologies de logements en rapport avec
- les besoins,
- Favoriser la rénovation du bâti ancien, notamment dans el domaine énergétique,
- Identifier les fonciers disponibles en matière d'accueil des gens du voyage,
- Mettre en œuvre la réforme des attributions de logement social pour faciliter l'accès au logement des ménages.

<u>Objectifs en matière de déplacement :</u>

- Prendre en compte les spécificités des territoires de Rhône Crussol et la diversité des besoins de déplacement dans l'offre de mobilité et les aménagements d'espaces publics et des voiries,
- Faciliter le recours aux modes de déplacements durables, lutter contre l'autosolisme, et poursuivre le développement d'itinéraires de déplacement doux,
- Permettre le développement des infrastructures liées au numérique.

Objectifs en matière d'environnement :

- Prendre en compte les enjeux Air, Energie, Climat dans le PLUiH,
- Promouvoir des modes de conception urbaine vertueux en mobilisant les outils réglementaires en faveur de la lutte contre le changement climatique,
- Favoriser la sobriété énergétique, le recours aux énergies renouvelables,
- Intégrer les éléments de la trame verte et bleue, assurer la préservation et la remise en état des continuités écologiques et veiller au maintien de la biodiversité.

Objectifs en matière d'économie :

- Développer et structurer un territoire attractif, soutenir le développement économique, maintenir et promouvoir les services et commerces, notamment de proximité,
- Définir un projet économique ambitieux en optimisant les zones d'activités existantes et permettre la requalification des plus anciennes d'entre elles ou la reconversion des sites pollués ou délaissés,
- Aménager de nouvelles zones économiques et tendre vers l'autoconsommation,
- Permettre de répondre aux besoins des porteurs de projets en termes de foncier et de services.

Objectifs en matière d'agriculture :

- Préserver et développer les espaces et activités agricoles en limitant l'impact des aménagements sur le bon fonctionnement des exploitations et des filières concernées,
- Définir un projet agricole en assurant le maintien des exploitations existantes, et en encourageant le développement des circuits courts, et la diversification des activités,
- Favoriser l'installation de nouvelles fermes.

Objectifs pour le développement du tourisme :

- Renforcer l'attractivité touristique,
- Afficher les ambitions du territoire en matière culturelle et touristique,
- Développer une offre touristique en circuit court.

La modération de la consommation d’espace et la lutte contre l’étalement urbain sont des impératifs à prendre en compte.

L’enquête publique sur le PLUiH, arrêtée par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Rhône Crussol le 9 septembre 2025 signe la dernière étape de la concertation, durant laquelle les citoyens pourront transmettre leurs observations sur le document de programmation arrêté (annexe 2).

L'approbation du PLUiH, suite au rapport de la commission d'enquête, marquera la fin de l'élaboration progressive du document débutée en 2019.

Le PLUiH entrera alors en vigueur et deviendra contraignant pour tous les projets ayant trait à la consommation de l'espace de manière à garantir la cohérence et la pérennité des opérations d'aménagement sur le territoire, tout en assurant une gestion équilibrée et durable de l'urbanisme.

Si le PLUiH vise un développement du territoire jusqu'en 2041, il pourra être modifié ou révisé selon les besoins, les évolutions du territoire ainsi que pour répondre aux modifications législatives et réglementaires, ainsi qu'aux documents cadre (SRADDET, SCOT du Grand Rovaltain, PPR…) .

L'écriture du document a été réalisée en concertation avec les différentes communes concernées, avec les acteurs locaux lors des ateliers de travail associant les commerçants, entreprises et associations du territoire ainsi qu'avec les personnes publiques associées (PPA) telles que l'État, le département de l'Ardèche, les collectivités voisines, le SCoT ou encore les chambres consulaires d'agriculture de commerce et d'industrie.

Les citoyens ont été sollicités lors des réunions publiques ou des permanences : leurs observations ont nourri l'écriture du PLUiH afin que les orientations et prescriptions du document de programmation soient partagées par le plus grand nombre.

Par délibération du 26 juin 2025 la Communauté de Communes a tiré le bilan de la concertation, arrêté le projet de PLU intercommunal valant PLH (PLUiH) des 13 communes du territoire.

1.2 L'objet de l'enquête

L'enquête publique conjointe porte sur le projet de plan local de l'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH).

1.3 Le cadre juridique de l'enquête publique

1.3.1 Autorité compétente pour élaborer le PLUiH

L'article L153-8 du code de l'urbanisme dispose que le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ici la Communauté de Communes Rhône Crussol, arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres.

1.3.2 Arrêt projet, bilan de la concertation, avis, enquête publique préalable à l'adoption du projet

En application du L153-14 du code de l'urbanisme, la Communauté de Communes Rhône Crussol arrête le projet de PLUiH. La collectivité a délibéré le 26 juin 2025 pour arrêter le projet et le bilan de la concertation.

La Communauté de Communes Rhône Crussol a procédé aux consultations des personnes publiques associées ainsi que des entités en ayant fait la demande dans les conditions prévues aux articles L153-16 à L-153-17 du code de l'urbanisme ainsi qu'à l'autorité environnementale en application de l'article R122-7 et R122-6 du code de l'environnement.

L'article L153-19 dispose que le projet de PLUiH arrêté est soumis à enquête publique par le président de la Communauté de Communes Rhône Crussol, réalisée conformément aux articles L123-1 à L123-18 du code de l'environnement.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

1.3.3 Désignation de la commission d'enquête

A la demande du Président la Communauté de Communes Rhône Crussol , autorité organisatrice de l'enquête, le tribunal administratif de Lyon a nommé une commission d'enquête dont les membres sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour l'année 2025 pour le département de l'Ardèche, définie par décision du 26 décembre 2024 de la présidente du TA de Lyon, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture du département de l'Ardèche.

Mme la Présidente du Tribunal administratif de Lyon a désigné par décision N° E25000122 du 11 juillet 2025 (annexe 3) la commission suivante :

- **Mr Bernard Giazzi, Président**
- **Mme Françoise Batifol, Membre**
- **Mr Jean-Pierre REVOL, Membre**
- **Mme Isabelle CARLU Suppléante**

1.3.4 Arrêté de mise à l'enquête

Le Président la Communauté de Communes Rhône Crussol, après avoir consulté la commission d'enquête, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies par l'article R. 134-3 .
A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à un mois. Il détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ces registres, à feuillets non mobiles, sont cotés et paraphés par le Président de la commission d'enquête.

Enfin, il désigne les lieux où siégera la commission d'enquête.
Il indique l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

Le Président la Communauté de Communes Rhône Crussol qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 134-10 du code de l'environnement fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés. Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

L'accomplissement des mesures de publicité incombe au Président la Communauté de Communes Rhône Crussol, qui doit les certifier.

Le Président la Communauté de Communes Rhône Crussol a pris l'arrêté de mise à l'enquête n°2025-012 le 9 septembre 2025 (Annexe 3).

1.3.5 Rapport de la commission d'enquête

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion.

Article L123-16 : le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci.

Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné.

1.3.6 Approbation du projet

- L'article L153-21du code de l'urbanisme dispose qu'à l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, est approuvé par la Communauté de Communes Rhône Crussol à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

- **Article L153-22 :** Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

1.4 Les principales orientations du dossier

Les textes de référence cadrant l'élaboration du PLUiH sont les articles L151-1 à L154-4 du Code de l'urbanisme ainsi que R151-1 à R153-3. A ces articles du Code, s'adjoignent des textes législatifs et réglementaires qui peuvent avoir un impact direct sur l'élaboration et la mise en œuvre du PLUiH en imposant certaines contraintes ou en fixant des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Les code de l'urbanisme et de l'habitat ont intégré notamment les lois et réglementations suivantes qui impactent le PLUiH:

- **La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose un quota minimum de logements sociaux** dans le parc résidentiel des communes de Guilherand-Granges et St Peray,
- **La loi Montagne, qui concerne 6 communes du territoire,** édicte des règles d'aménagement spécifique en matière d'aménagement, de développement économique et touristique et de protection de l'environnement,
- **Les lois Climat et résilience imposent aux territoires de poursuivre une trajectoire vers le « Zéro Artificialisation Nette » en 2050.**

1.4.1 Présentation générale du projet de PLUiH

Contexte et présentation du territoire

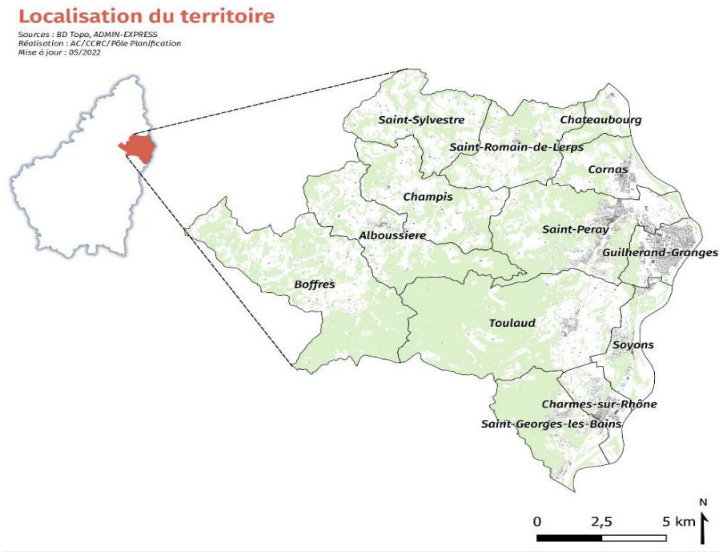
La Communauté de Communes de Rhône Crussol est située au nord-est du département de l'Ardèche, dans l'Aire urbaine de Valence. Elle regroupe treize communes et accueille 34 630 habitants en 2021 (source INSEE) répartis sur 200 km². Elle est scindée en deux sous unités. La première à l'Ouest située sur le plateau Ardéchois, extrémité orientale du Massif central, la seconde située sur le piémont des côtes du Rhône (Chateaubourg, Cornas, Saint-Péray, Toulaud, Soyons, Charmes-sur-Rhône et Saint-Georges-les-Bains et Guilherand-Granges).

Le territoire de Rhône-Crussol est parfaitement desservi par les grands axes routiers et ferrés. L'accès à l'autoroute s'effectue facilement grâce aux échangeurs autoroutiers de Valence Sud et Valence Nord, situés respectivement à 4 et 6,5 kilomètres de Guilherand-Granges. Ils permettent de rejoindre rapidement l'autoroute A7 (Lyon – Marseille) et l'autoroute A49 (Sillon Alpin).

Le territoire profite également de la proximité de la gare de Valence TGV, située à 19 kilomètres.

- Le territoire est diversifié et s'articule autour de 3 entités définies par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche qui acte cette décomposition.
- **Village et bourg-centre :** Boffres, Champis, Saint-Romain-de-Lerps et Saint-Sylvestre constituent les villages de l'espace rural. Le territoire de Rhône-Crussol dispose d'un bourg-centre : Alboussière.
- **Le pôle périurbain :** Saint-Péray (à l'ouest voie ferrée), Soyons (hors secteur des Freydières), Charmes-sur-Rhône, Cornas, Saint-Georges-les-Bains et Toulaud forment le pôle périurbain de Rhône-Crussol. Chateaubourg est un village dans l'espace périurbain.

- **Le pôle urbain :** Guilherand-Granges, et l'espace à l'est de la voie ferrée à Saint-Péray et le secteur des Freydières à Soyons constituent le pôle urbain du territoire.



1.4.2 Population

En 2018, Rhône-Crussol compte 33 809 habitants, un tiers d'entre eux sont sur le pôle urbain de Guilherand-Granges (10 760 hab.). Cependant, depuis 1999, la répartition de la population entre armatures

territoriales évolue avec un poids plus important des communes périurbaines, au détriment du pôle urbain. La population des villages et bourgs-centre a suivi les mêmes tendances que les pôles périurbains et tend à se stabilise.

Entre les périodes 2008-2013 et 2013-2018, Rhône-Crussol a vu sa croissance démographique reculer légèrement en passant de 0,65 % par an à 0,56 % par an. Ce taux est inférieur à celui de la Drôme et supérieur à celui de l'Ardèche. Sur la période récente, cette croissance est portée par un solde naturel (0,19 % par an) et par un solde migratoire (0,37 % par an) positifs. Ces taux sont, là aussi, inférieurs à ceux de la Drôme. Par rapport à l'Ardèche, le territoire affiche une croissance naturelle supérieure mais une croissance migratoire inférieure.

Sur l'ensemble de Rhône-Crussol, un vieillissement de la population est enregistré, mais c'est principalement la commune de Guilherand-Granges qui enregistre à la fois la proportion la plus importante de personnes de plus de 60 ans, et la proportion la moins importante de jeunes de moins de 20 ans.

En 2018, le territoire compte 15 207 ménages, avec une taille moyenne de 2,19 personnes par ménage, sensiblement identique aux niveaux départementaux de la Drôme et de l'Ardèche

En 2018, le revenu fiscal médian des ménages de RHONE-CRUSSOL est d'environ 23 080 € par an, soit un peu plus de 2 900 € de plus que la médiane ardéchoise et de 2 500 € de plus que la médiane drômoise. Une démarcation nette est observée entre les communes du plateau (environ19 000 €) et celles de la plaine (23 / 24 000 €).

L'objectif du SCoT du Grand Rovaltain prévoit une croissance démographique annuelle de plus de 0,71 % en moyenne sur son territoire pour la période 2016-2040. La croissance de Rhône-Crussol est en deçà de cet objectif.

On constate la présence de catégories sociaux-professionnelles qualifiées. La part de cadres et professions intellectuelles supérieures (16 %) et de professions intermédiaires (30 %) sont supérieures aux moyennes départementales de l'Ardèche et de la Drôme.

RHONE CRUSSOL connait un taux de chômage (au sens du recensement) de 9,1 %, très inférieur aux moyennes départementales de la Drôme et de l'Ardèche (13,7 %).

De plus, on observe une diminution du nombre de personnes couvertes par le RSA entre 2016 et 2020 sur les principales communes du territoire, ce dernier atteignant un total de 550 personnes soit 1.6 % de la population de la CC Rhône-Crussol bénéficiaire en 2020.

Par contre, on enregistre une augmentation du nombre de ménages fragiles avec un taux de 68% de ménages éligibles à un logement social.

En conclusion, la population a une situation globalement privilégiée, mais avec des disparités et des fragilités.

L'évolution de la population, sur 20 ans, se caractérise ainsi :

- Un vieillissement de la population à rééquilibrer
- Une dynamique différente sur les villages, plus jeunes
- La taille des ménages diminue
- Une population privilégiée malgré des disparités plateau/plaine
- Les cadres et professions intermédiaires plus nombreux que dans les territoires voisins et taux de chômage relativement bas
- Une augmentation des ménages fragiles et notamment les personnes seules

1.4.3 Emploi

L'intercommunalité de RHONE-CRUSSOL enregistre un taux de couverture en emplois inférieur à celui de l'Ardèche et de la Drôme. Seule la commune de Guilherand-Granges enregistre un taux supérieur. Elle est le pôle d'emplois du territoire en concentrant 51 % des emplois du territoire intercommunal.

Le taux de couverture en emplois sur le territoire témoigne d'une dépendance globale vis-à- vis des emplois de Valence-Romans-Agglo.

Plus d'un actif sur trois (35,7 %) réside et travaille sur le territoire de RHONE-CRUSSOL. Parmi eux, 21 % résident et travaillent sur la même commune.

Plus des deux cinquièmes des actifs (43,2 %) travaillent sur le Valentinois drômois, qui est attractif en termes d'emploi.

1.4.4 Economie

En matière économique, Rhône-Crussol compte 2722 établissements en 2024.

Les établissements sans salariés représentent la majorité des entreprises sur Rhône-Crussol (76%)

Le territoire se caractérise surtout par une plus forte proportion d'entreprises dans le secteur des services : 1702 dans les services (62%), 456 dans le BTP (16%), 342 dans le commerce (12%) et 214 dans l'industrie (8%).

La CCRC compte environ 9631 emplois en 2020, un niveau d'emploi stable depuis 2009. On observe une

légère perte d'emploi dans l'industrie.

Le secteur des services reste dynamique, avec un taux de création d'établissements comparable à ceux observés sur Valence Romans Agglo et au niveau national. Parmi les activités de services, on observe une forte représentation des activités de santé l'information et de la communication, voire du numérique. Le territoire dispose du plus grand centre privé de soin de la Vallée du Rhône : Clinique Pasteur et le centre Claude Bernard . Sur les 2714 entreprises du territoire, 288 (10%) concernent des activités pour la « santé humaine ».

La situation des commerces de centre-ville et de centre-bourg se dégrade. L'offre commerciale en terme de « Grandes Surfaces » parait surdimensionnée à l'échelle du territoire et plus largement à l'échelle du bassin valentinois.

Le secteur de la construction est un secteur dynamique à l'échelle de Rhône-Crussol. En effet, le BTP représente 15 % de l'emploi total et 17 % des emplois dans l'espace rural de Rhône-Crussol (8% en vallée du Rhône).

Le taux de création des établissements industriels reste relativement faible sur le territoire de Rhône-Crussol. L'industrie, qui représente encore 9 % du total des emplois sur la communauté de communes, a connu une baisse importante des effectifs. Il y a une réelle difficulté à attirer de nouveaux établissements industriels.

La Communauté de Communes intervient pour la gestion, l'entretien de 8 zones d'activités publiques :

- ZA la Chalaye à Alboussière,
- ZA la Plaine à Soyons,
- ZA les Vergers / Champ Trentenier à Charmes sur Rhône,
- ZA les Ufernets à Toulaud,
- ZA les Croisières à Guilherand-Granges,
- ZA la Maladière et Pôle 2000 à Saint Péray,
- ZA du Turzon à Saint-Georges-Les-Bains.

Les sites d'accueil d'activités économiques sont essentiellement localisés dans la Vallée du Rhône à proximité de la RD 86 et représentent 3200 emplois

On retrouve sur Rhône-Crussol dans la plupart des centres des communes, des activités économiques essentiellement à vocation commerciale (boulangerie, boucherie/ charcuterie, petits supermarchés de proximité, fleuriste, tabac/ presse, …) et de services (coiffeur, poste, station- service, assurances, banques, …). Ils sont essentiellement voués à répondre aux besoins de la population locale. Ces rues commerçantes

sont surtout au sein des communes les plus peuplées. La plupart de ces commerces de plus grandes tailles sont implantés dans les zones commerciales de la Vallée du Rhône et dans les centres-villes. Sur la partie rurale du territoire, Alboussière offre un éventail de commerces et services de proximité suffisant pour son rôle de bourg-centre.

1.5 Présentation du projet de plan local d'urbanisme intercommunal d'habitat (PLUiH)

1.5.1 Le diagnostic territorial

La démarche d'élaboration du PLUiH a commencé par le diagnostic territorial et le constat de l'état initial de l'environnement. Un portrait du territoire ainsi que les trajectoires majeures de l'agglomération depuis ces dix dernières années ont été mises en évidence.

Le diagnostic analyse les dynamiques du territoire sur les différents champs suivants :

- le territoire et l'armature urbaine ;
- le patrimoine ;
- les formes urbaines ;
- la transition énergétique et le changement climatique ;
- l'agriculture ;
- les équipements et services ;
- le développement économique ;
- les mobilités.

Ce diagnostic permet de dresser les enjeux et besoins pour le territoire, auquel le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) apporte une réponse en proposant des orientations stratégiques qui seront ensuite déclinées réglementairement dans les règlements (écrit et graphique) et les OAP thématiques et sectorielles

1.5.2 Le PADD

Ce document est l'expression politique du projet de territoire. A partir du diagnostic territorial, socio-démographique et environnemental, et en intégrant les contraintes à respecter des documents supérieurs, notamment le SRADDET et le SCoT du GRAND ROVALTAIN, il porte la vision du futur du territoire et formule les orientations qui seront déclinées sur le plan réglementaire.

L'enjeu est d'avoir à disposition un projet de vie global pour l'avenir de RHÔNE CRUSSOL faisant le lien vers l'urbanisme opérationnel. Ce document est donc le résultat d'une volonté politique tout en étant partagé avec les habitants et les partenaires locaux. Le PADD, avant d'être un document technique, est ainsi destiné à l'ensemble des citoyens : son rôle est de décrire des orientations générales permettant un développement cohérent, équilibré et durable du territoire.

Le PADD intègre les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. L'ensemble de ces orientations sont établies en vue de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et en vue de combattre l'étalement urbain

en application de la loi Climat et Résilience qui dispose que l'ensemble du territoire national poursuit une trajectoire vers le « Zéro Artificialisation Nette » en 2050.

Pour ce faire, et en cohérence avec la loi donc, le PLUiH de RHÔNE CRUSSOL tend à aboutir progressivement à une trajectoire visant à réduire de moitié, entre 2020 et 2030, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observés entre 2010 et 2020, puis au quart sur la décennie suivante 2030-2040.

Le PADD, à l'horizon de 12 ans, a retenu le scénario d'un rythme de croissance démographique qui conduit à la production de 1776 logements dont 776 logements sociaux (43%)

Il est organisé autour de onze grandes orientations :

- Soutenir le potentiel productif agricole et viticole du territoire
- Préserver les richesses naturelles, la biodiversité et le bon fonctionnement écologique du territoire
- Maitriser les risques
- Adapter le territoire au changement climatique
- Prévoir un développement résidentiel équilibré, diversifié et solidaire
- Préserver et valoriser la qualité de nos paysages et de notre patrimoine
- Développer l'offre touristique de loisirs
- Soutenir le développement économique local
- Favoriser les modalités durables
- Consolider l'offre d'équipement et permettre un accès équitable à l'ensemble de la population
- Protéger et valoriser les ressources du territoire

1.5.3 Consommation de l'espace

D'après la Justification des choix, le bilan de la consommation d'espace de RHÔNE CRUSSOL sur la période 2013-2022 s'élève à 124 ha. Le quota de consommation d'espace sur la période 2023-2033 est par conséquent de 62 ha , sur lesquels il faut déduire la consommation de 21,4 ha pour les années 2023 et 2024, il reste 40,5 ha sur la période 2025-2032. Le PLUiH durant jusqu'en 2036, il convient d'intégrer les 4 années supplémentaires, sur une base de division par 2 par rapport à la période de référence 2023-2032, soit 3,1 ha/an (12.4 ha pour les 4 ans). **Le potentiel de consommation d'espace jusqu'à 2036 serait donc d'environ 53 ha.**

Le document présenté annonce une consommation foncière d'Espaces Naturels et Forestiers (ENAF) sur la période 2025-2037 de **60.53 ha** :

- **39.19 ha** en habitat
- **15.08 ha** à destination du développement économique
- **4.8 ha** pour les emplacements réservés
- **1.46 ha** pour les STECAL

44 changements de destination sont prévus en zone A et N.

Le nouveau projet de territoire compte 73 opérations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (68 OAP à dominante habitat, 5 OAP économiques.

Le dossier comprend également quatre OAP thématiques : Confort Urbain, Mobilité, Tourisme et Trame Verte et Bleue.

1.5.4 Logement, POAH

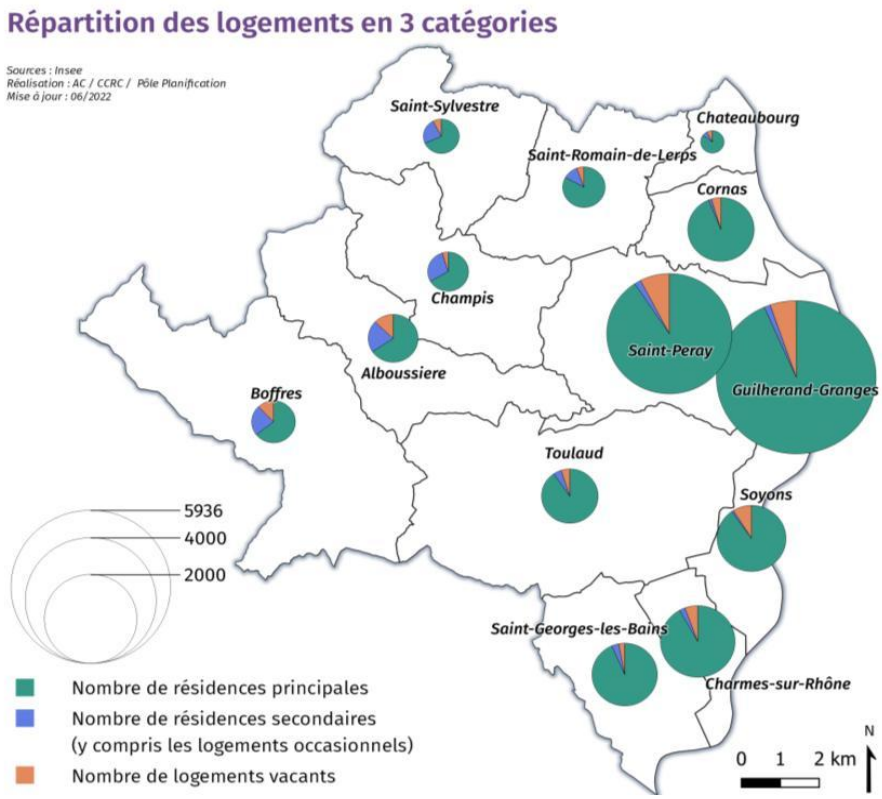
Conformément à l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, lorsque le PLUi tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH), celui-ci comprend un Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POAH).

Le POAH a pour objet de traduire la politique globale de l'habitat de l'agglomération. Il présente les actions et mesures opérationnelles qui constituent des leviers pour la mise en œuvre des politiques sectorielles.

Le diagnostic : "Les dynamiques du logement"

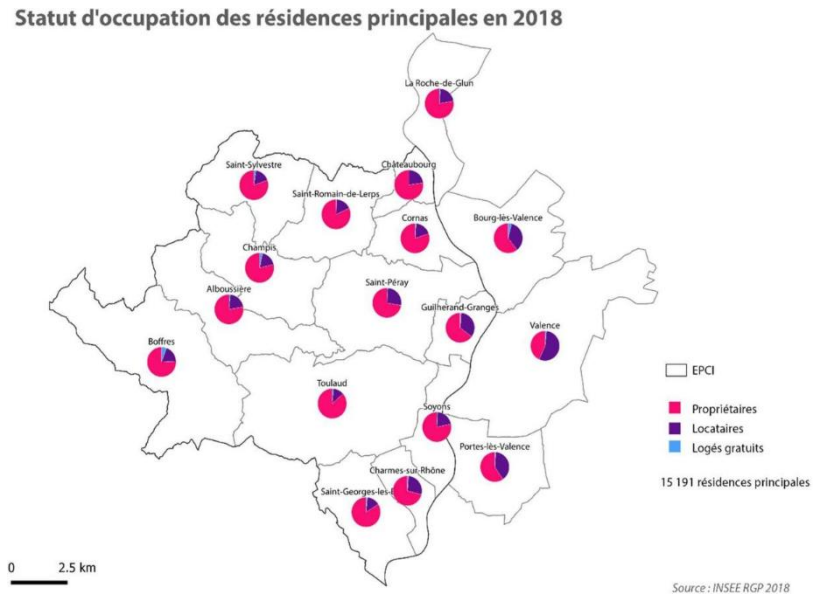
Il met en évidence les points suivants :

- **Parc de logements** : Le territoire a une vocation d'habitat permanent, avec près de 9 logements sur 10 qui sont des résidences principales, avec une répartition un peu différente sur le plateau-rural et dans la plaine-urbain.



- **Un parc ancien surtout sur le plateau :** 55 % du parc a été construit entre 1971 et 2005 et 13 % après 2005, avec une nette évolution de la commune urbaine depuis 1945, liée au développement de la centralité de Valence. Ce parc ancien nécessite de mettre en place des dispositifs d'aide à la rénovation énergétique performante pour les propriétaires modestes et très modestes.

- **Domination de la maison individuelle** : Le marché immobilier est fortement marqué par la **propriété** et la **maison individuelle**. Les propriétaires occupants sont souvent âgés (88 % ont plus de 40 ans, avec une moyenne de 60 ans), et la taille des logements est importante, avec près de la moitié des biens ayant au moins 5 pièces. Les copropriétés (442) sont concentrées sur les villes centre (178 à Guilherand Granges et 115 à St-Péray)



- **Adéquation avec les besoins** : Le parc de logements est de moins en moins adapté aux besoins des ménages. Il y a une sous-occupation des logements. L'offre de petits logements (T1-T2) est limitée, ce qui peut pousser les ménages recherchant des appartements à quitter le territoire ; il est donc nécessaire de produire ce type de logements.

- **Logement social** : L'offre de logement social est limitée, bien qu'en développement. Près des deux tiers des ménages sont éligibles à un logement social. Le parc locatif privé joue le rôle de parc social « de fait ». Cependant, l'offre est concentrée sur certaines communes, et deux d'entre elles sont en retard par rapport à leurs obligations de logements sociaux. La demande est très forte, particulièrement sur la commune de Guilherand-Granges.
- **Publics spécifiques** : Le document reconnaît la nécessité d'étudier les besoins en logements des publics spécifiques tels que les seniors (actuellement 6 EHPAD pour 447 places sur Guilherand, St Peray, Charmes et Alboussière, soit 124 place pour 1 000 PA /Ardèche : 172 pour 1 000), les jeunes, ou les gens du voyage, pour qui des besoins particuliers ont été identifiés, ainsi que pour les saisonniers
- **Marchés immobiliers et fonciers** : Une analyse du marché foncier des maisons, appartements et terrains à bâtir est incluse dans le diagnostic.

1.5.5 "Le premier PLH de Rhône-Crussol (2017-2022)"

- **Production de logements** : La production globale de logements a été proche des objectifs fixés. Cependant, elle a été fortement dominée par la **maison individuelle**, ce qui a entraîné une

consommation foncière importante. Les efforts restaient importants sur la production des logements locatifs sociaux.

- **Logements collectifs et intermédiaires** : La production de logements collectifs et intermédiaires était insuffisante. À l'exception de Guilherand-Granges, la majeure partie de la production neuve s'est orientée vers les maisons individuelles.
- **Logements abordables** : Le programme a noté un manque de logements abordables et intermédiaires sur le territoire.
- **Consommation foncière** : La forte présence des maisons individuelles a conduit à une importante consommation foncière. Cependant, le bilan de la seconde période triennale (2020-2022) montre une amélioration dans la répartition de la production et donc de meilleurs résultats sur la consommation foncière.

Le document présente également un aperçu des six actions prévues dans ce premier PLH pour atteindre ses objectifs:

- Mieux encadrer le foncier à vocation d'habitat : une étude sur les gisements fonciers dans les 13 communes a permis de renforcer l'analyse des potentiels de renouvellement urbain pour l'avenir.
- Soutenir la production publique de logements abordables : 227 logements abordables ont été subventionnés alors que l'objectif était de 500.
- Mobiliser le parc existant pour produire des loyers maîtrisés avec des primes au conventionnement (119 logements ont été conventionnés).
- Réhabiliter le parc ancien et encourager sa performance énergétique avec l'OPAH : 341 dossiers montés pour les propriétaires occupants dont 54 % en rénovation énergétique avec l'ANAH.
- Assurer le suivi, l'animation et l'évaluation du PLH.
- Gérer la demande de logement social : en 2018, mise en place d'une Commission Intercommunale du Logement (CIL) mais jamais réunie.

1.5.6 Les enjeux démographiques et du logement

Un développement démographique maîtrisé et équilibré

- Adapter les objectifs de construction à une croissance plus modérée.
- Privilégier un développement équilibré entre les différentes armatures territoriales.
- Éviter la concentration du développement dans les seuls espaces périurbains.

Le vieillissement de la population

- Adapter l'offre de logements (accessibilité, maintien à domicile).
- Développer des services et équipements pour les seniors.
- Prévoir la reconfiguration du bâti et de l'espace public (mobilité douce, accessibilité…).

La recomposition des ménages et de l'évolution des besoins en logement

- Diversifier l'offre de logements : petits logements, locatif social, logement pour personnes âgées.
- Encourager la mixité sociale et générationnelle.

Attractivité résidentielle et parcours résidentiel

- Faciliter le parcours résidentiel local
- Renforcer l'attractivité du territoire pour les familles.
- Créer une offre de logement adaptée pour garder les jeunes et les seniors.

Economique et emploi : dépendance externe et déséquilibre spatial

- Favoriser le développement économique local (zones d'activités, services de proximité).
- Articuler urbanisation et emploi pour limiter les déplacements pendulaires.
- Promouvoir une meilleure répartition géographique des emplois

Social : un territoire globalement favorisé mais contrasté

- Rééquilibrer les politiques de l'habitat : accès au logement pour les publics modestes.
- Renforcer l'offre de logement social et l'accompagnement social.

Foncier et de production de logements

- Optimiser le renouvellement urbain et la densification douce.
- Prioriser la construction dans les secteurs bien desservis et structurés.
- Maîtriser l'étalement urbain en protégeant les espaces agricoles et naturels.

1.5.7 Le zonage

1.5.7.1 Les zones urbaines

Les zones urbaines U recouvrent les secteurs déjà urbanisés qui sont déclinés en plusieurs rubriques :

- **Zone UV (U Village)** qui correspond au village ancien dont le caractère patrimonial doit être préservé avec 1 sous-secteur :
- **UV1** sur les communes viticoles et vinicoles de Saint-Péray, Cornas et Chateaubourg.
- **Zone UC (U Centre)** qui est une zone urbaine mixte de forte densité correspondant aux centres villes avec 2 sous-secteurs :
- **UC1** sur les communes viticoles et vinicoles de Saint-Péray, Cornas et Chateaubourg.
- **UC2** sur le centre-ville de Guilherand-Granges
- **Zone UR (U résidentielle)** qui correspond à une zone urbaine à vocation principalement résidentielle à caractère diffus avec 3 sous-secteurs :
- **URd (U résidentielle dense)** qui correspond à une zone urbaine à vocation principalement résidentielle à caractère dense.
- **UR1** sur les communes viticoles et vinicoles de Saint-Péray, Cornas et Chateaubourg.
- **UR2, UR3 et URd1** sur la commune de Guilherand-Granges

- **Zone URnd (U résidentielle non densifiable)** qui correspond à une zone urbaine à vocation principalement résidentielle à caractère diffus sur les coteaux où la densification n'est pas autorisée avec 1 sous-secteur :
- **URnd1** sur la commune viticole et vinicole de Saint-Péray.
- **Zone UL (U loisirs)** à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de loisirs et de sports.
- **Zone UE(U économique)** qui correspond aux activités économiques essentiellement artisanales et industrielles non compatibles avec de l'habitat avec 6 sous-secteurs :
- **UE1** sur la commune viticole de Cornas
- **UEc** dédiée principalement au commerce
    - **UEc1** dédiée uniquement au commerce
- **UEi** destinée à accueillir de l'industrie
- **UEm** destinée à accueillir des activités médicales
- **UEx** correspond aux zones d'activités mixtes
- **Zone UT (U tourisme)** zone support d'activités touristiques (camping) dans le centre-bourg d'Alboussière.

1.5.7.2 Les Zones AU (à urbaniser) destinées à être ouvertes à l'urbanisation

Les secteurs **1AU** correspondent à des zones bâties ou non destinées à recevoir des OAP avec 4 sous-secteurs :

- **1AUV** zone à urbaniser des villages
- **1AUC** zone à urbaniser des centres-villes
- **1AUR** zone à urbaniser à vocation résidentielle
    - **1AURd** zone à urbaniser à vocation résidentielle dense
- **1AUE**
    - **1AUEi** zone à urbaniser à vocation d'industrie
    - **1AUEx** zone à urbaniser à vocation d'économie

Les secteurs **2AU (à urbaniser)** correspondent à des secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation mais dont les équipements sont insuffisants avec 2 sous-secteurs : 2AUe (économie), 2AUr (résidentiel)

1.5.7.3 La zone agricole (A)

La zone A (Agricole) du PLUiH qui couvre 7 246 ha soit 36% de la surface de l'intercommunalité. comprend les parcelles source de richesse biologique, agronomique et économiques dont les terrains sont exclusivement réservés à l'exploitation agricole avec 3 sous-secteurs :

- **Zone At (Agricole touristique)** : il s'agit des STECAL At1 à At9 à vocation de tourisme et d'hébergements touristiques.
- **Zone Ap (Agricole paysager**) correspond à des zones agricoles à protéger sur lesquelles aucune construction n'est tolérée.
- **Zone Am (Agricole maraichage**) correspond à la zone agricole de la plaine du Rhône.

1.5.7.4 La zone naturelle (N)

La zone N (Naturelle) qui couvre 11 000 ha soit 55 % du territoire comprend les secteurs naturels et forestiers avec 6 sous-secteurs :

- **Zone Nt (Naturelle touristique)** : il s'agit des STECAL Nt1 à Nt5 à vocation de tourisme et d'hébergements touristiques.
- **Zone Ns (Naturelle sensible protégée**) caractérisée par les réservoirs de la trame verte et bleue.

- **Zone Nl (Naturelle de loisirs**) destinée aux constructions et installations à vocations de loisirs, de sports et de détente.
- **Zone Ne (Naturelle énergie renouvelable)** correspond aux secteurs de parcs éoliens et photovoltaïques.
- **Zone Nj(Naturelle de jardins)** correspond aux secteurs de jardins familiaux.
- **Zone Nf (Naturelle forêt urbaine)** correspond à l'entrée Sud de Guilherand -Granges

1.5.8 Améliorer les mobilités

Sur le territoire RHÔNE CRUSSOL, environ 31% des émissions à effet de serre sont dues au transport routier des biens et des personnes.

Une OAP thématique « Mobilités » vient conforter la volonté des élus d'engager un travail sur ce thème en collaboration avec Valence Romans Mobilités qui a cette compétence.

Compte-tenu des caractéristiques du territoire de Rhône-Crussol, les enjeux majeurs de la gestion de la mobilité seront différents suivant les différents secteurs : vallée/plateau. Néanmoins, l'usage de la voiture est prépondérant. Sans surprise, la part des déplacements domicile-travail en voiture est très importante (83,60%) sur l'ensemble du territoire. Le trafic journalier se concentre sur les accès au pôle d'emploi principal du territoire (Guilherand-Granges) et sur les axes qui traversent le Rhône vers l'agglomération valentinois.

Valence Romans Mobilités (VRM) est l'autorité organisatrice de la Mobilité Urbaine et des déplacements sur un périmètre de 67 communes drômoises et ardéchoises. Le réseau CITEA, mis en place par VRM, dessert la plupart des communes urbaines et péri-urbaines avec des niveaux de services très différents. Seules les communes de Guilherand-Granges, Saint-Péray et Cornas disposent d'un bon maillage et d'un cadencement renforcé qui permettrait de réduire l'usage de la voiture.

L'utilisation du vélo dans les déplacements quotidiens reste faible, mais sa marge de progression est grande grâce notamment au développement du vélo à assistance électrique. **Les infrastructures doivent toutefois être améliorées pour que le vélo devienne une alternative réelle aux transports motorisés.**

1.5.9 Patrimoine Naturel et Biodiversité

L'une des trois ambitions majeures de ce PLUiH est la préservation de l'environnement. En aménagement du territoire, l'environnement est souvent associé au concept de « Trame Verte et Bleue » (TVB) : un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques reliées entre elles par des « corridors écologiques ». La préservation de cette trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces ainsi qu'au bon état écologique des masses d'eau.

Deux sites Natura 2000 au titre de la Directive « Habitats » se situent sur le territoire de la CCRC. Il s'agit des Zones Spéciales de Conservation « Massifs de Crussol, Soyons, Cornas-Chateaubourg » et « Affluents rive droite du Rhône »

Le territoire est concerné par 12 ZNIEFF de type I et 3 ZNIEFF de type II

ZNIEFF de type I : ZNIEFF

- Vallon de Rioudard
- Vieux Rhône à la Roche-de-Glun
- Vieux Rhône à Bourg-lès-Valence
- Vallon de l'Argentière
- Montagne de Crussol

- Ile et Lône de Blaud
- Vallons de Jergne et de Trévalon
- Vallons du Mialan et du Gibarlet
- Serre de Guercy, serre d'Aurouze
- Lône de l'Ove
- Vallon du Turzon
- Vieux Rhône d'Etoile et ile des Petits-Robin

ZNIEFF de type II :

- Ensemble fonctionnel formé par le moyen Rhône et ses annexes fluviales
- Corniche du Rhône et ensemble des vallons rhodaniens de Tournon à Valence
- Gorges du Doux, du Duzon et de la Daronne

Rhône Crussol est concernée par les Plans Nationaux d'Actions des espèces suivantes : Chiroptères, Gypaète barbu (territoires de présence), Loutre d'Europe, Milan royal, Cistude d'Europe et Lézard ocellé.

Plusieurs zones humides sont présentes sur Rhône Crussol.

Les Espaces naturels sensibles (ENS) sont des sites remarquables par leur diversité biologique, paysagère ou géologique. Au nombre de 16 et répartis sur l'ensemble du département, ils couvrent plus de 15 % de son territoire et sont représentatifs de la grande diversité des écosystèmes que l'on peut rencontrer en Ardèche, que ce soit en montagne ou dans la plaine.

Rhône Crussol compte un seul ENS « Crussol et Soyons ».

Les réservoirs de biodiversité définis dans le SRADDET correspondent aux périmètres des sites Natura 2000, des ZNIEFF de type 1 et des Espaces Naturels Sensibles (ENS). Le SRADDET définit aussi des corridors écologiques à l'échelle régionale qui sont perpendiculaires au Rhône. Ils relient le plateau de Rhône Crussol au Rhône et aux grands réservoirs de biodiversité liés au massif du Vercors.

Une OAP thématique « trame verte et bleue » récapitule au moyen de carte les éléments constitutifs de la TVB.

La trame verte et bleue de la communauté de communes Rhône Crussol prend en compte les réservoirs de biodiversité définis dans le SRADDET et le SCoT. Les forêts anciennes sont aussi ajoutées aux réservoirs, elles sont présentes sur les communes de Toulaud et Champis.

La trame verte et bleue ainsi identifiée subi des fragmentations dû aux obstacles suivants :

- Le réseau routier structurant du territoire (routes départementales), notamment le projet de déviation de la RD86 qui a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement ;
- Les lignes à haute-tension qui se superpose aux réseaux identifiés ci-dessus ;
- Les éoliennes situées sur la commune de Saint-Georges-les-Bains ;
- Les ouvrages faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Le tissu bâti.

1.5.10 La Transition Energétique et le Changement Climatique

Une OAP thématique « Confort urbain » a pour objectif de rendre les espaces urbains plus confortables vis-à-vis du changement climatique.

Le territoire de la Communauté de Communes Rhône Crussol présente une forte dépendance énergétique et une prédominance des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'origine énergétique (près de 89 %). Les principaux contributeurs sont :

- Le transport routier (premier secteur émetteur) ;
- Le secteur résidentiel ;
- L'agriculture

Le PCAET est animé et porté par la Communauté de Communes en lien avec les acteurs du territoire : associations, entreprises, institutions, mairies et habitants. La stratégie du PCAET constitue la feuille de route pour inscrire le territoire dans une démarche exemplaire. Elle est élaborée à la suite du diagnostic et du processus de concertation.

Rhône Crussol s'est engagée dans une démarche TEPOS dès 2019 en collaboration avec Arche-Agglo. En effet, les deux EPCI ont identifié cette échelle comme plus intéressante. De plus, ils avaient un calendrier similaire et des ambitions se rejoignant.

Au-delà de l'autonomie énergétique, la démarche du PCAET et son complément TEPOS sont un projet de territoire, dont les bénéfices impactent toutes les sphères de la vie publique

1.5.11 Annexes

Les annexes au PLUiH recensent l'ensemble des contraintes préexistantes qui couvrent le territoire dont en particulier, les risques, les servitudes d'utilité publique, l'annexe sanitaire, exposition au plomb, ...

1.5.12 La liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier

La commission avait demandé, avant l'ouverture de l'enquête publique, que soit joint un résumé non technique du PLUiH. Ce qui n'a pas pu être réalisé. La commission regrette que ce document n'ait pas pu être joint à toutes ces pièces afin que le public soit informé de manière plus rapide et plus simple.

Pièces administratives

- 120-2019 Prescription du PLUiH
- 2022-145 Elaboration du PLUiH - Débat sur le PADD
- 2025-053 Elaboration PLUI tenant lieu de PLH - Débat orientations PADD Bilan de la concertation_Arrêt
- Arrêté enquête publique

Rapport de présentation

- Diagnostic
- Etat Initial de l'environnement
- Justification des choix
- Evaluation environnementale
- Résumé non technique_EE

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Programme d'Orientations et d'Actions (POZ) - Habita

Orientation d'aménagement et de Programmation

- Intro_Atlas_OAP
- OAP_Habitat

- OAP_Eco
- OAP_Confort urbain
- OAP_Mobilité
- OAP_Tourisme
- OAP_Trame Verte et Bleue

Règlement

- REGLEMENT ECRIT
- REGLEMENT GRAPHIQUE (13 plans de zonage)

ANNEXES

Servitudes d'utilités publiques

- Liste des SUP
- Plans des servitudes
- Arrêtés

Plan de prévention des risque

- PPRi de Charmes sur Rhône
- PPRi de Chateaubourg
- PPRi de Cornas
- PPRi de Guilherand-Granges
- Plan de prévention des risques
- PPRi de Saint-Georges-Les-Bains
- PPRi de Saint-Péray
- PPRi de Soyons
- PPRmt de Guilherand-Granges
- PPRmt de Saint-Georges-Les-Bains
- PPRmt de Soyons

Périmètres spécifiques

- Annexe_Périmètres spécifiques

Autres annexes règlementaires_BRUIT

- Bruit_2024-017 Arrêt du projet de PPBE
- Bruit_PJ 2024-017 Arrêt du projet de PPBE
- Secteurs affectés par le bruit
- Arrêté routes départementales
- Arrêté voie ferrées

Autres annexes règlementaires_PREEMPTIONS

- Plan des périmètres des zones de préemptions

Autres annexes règlementaires_Déchets

- Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés

Autres annexes règlementaires_Eau potable

- Plans des réseaux

Autres annexes règlementaires_Assainissement

- Règlement de service assainissement
- Zonage assainissement

Autres annexes règlementaires_Publicité

- Annexe_arrêté limites agglomération
- Carte de zonage
- Rapport de Présentation_2015
- Règlement_2015

Annexes informatives_Présomption

- PLUiH_zone de présomption_atlas
- Arrêté préfectoral

Annexes informatives_ZAP : Zone Agricole Protégée

Annexes informatives_Mixité : Secteurs de mixité sociale

Annexes informatives-règime forestier

- Arrêté préfectoral
- Plan

Annexes informatives

- Annexes loi Barnier
- Annexes Zone des Croisières II

2 ORGANISATION DE LA CONCERTATION ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 Organisation et Bilan de la concertation

2.1.1 Avec le Public

Enquête "Habitants" (février à juin 2021)

Une large enquête diffusée via différents canaux :

- Mise en ligne sur le site de Rhône Crussol,
- Information dans le magazine intercommunal,
- Mise à disposition dans les mairies,

434 réponses ont été recueillies, avec des profils variés (âge, profession, situation résidentielle).
Les résultats ont permis d'identifier les attentes en matière de logement, environnement, mobilité, commerce, agriculture, gestion des déchets, énergies renouvelables, etc.

Plateforme participative Debatomap

Un outil numérique central de la démarche, permettant :

- Le dépôt d'idées,
- Le vote et les commentaires sur les propositions,
- Une cartographie interactive du territoire.

Deux phases majeures :

- Phase diagnostic (2020-2021) :
  - 289 inscrits
  - 433 idées déposées
  - 255 commentaires
  - 2 630 votes
  - Environ 371 participants actifs
- Phase PADD (mars à septembre 2023) :
  - 316 inscrits
  - 143 votes
  - 46 commentaires
  - 44 812 visites du site

Ateliers participatifs sur le terrain

Organisation d'ateliers ludiques sur des lieux de passage pour favoriser l'expression spontanée :

- Marché de Saint-Péray,
- Marché d'Alboussière,
- Marches découvertes à Champis et Cornas (juin/juillet 2023) et à Soyons, avec 25 enfants du Centre de loisirs ; rencontre animée par le CAUE,
- Atelier Jeunesse à Alboussière le 8 février 2023 sur la place de l'arbre en milieu urbain,
- Atelier Trames vertes et Bleues le 1er Mars 2022 avec les élus des 13 communes, des PPA et différents organismes et associations concernés par ce sujet,

- Atelier « Rencontre autour des paysages» avec les élus des 13 communes, des PPA et différents organismes et associations concernés par ce sujet.

Objectifs :
- Identifier les usages et perceptions du territoire
- Recueillir des idées localisées sur des cartes interactives
- Favoriser la parole de ceux peu présents en ligne

➤ **82 personnes** ont été rencontrées en présentiel

➤ **88 contributions** ajoutées sur Debatomap à partir de ces ateliers

➤**Environ 371 personnes se sont exprimées sur Internet et sur le terrain**

Réunions publiques

<u>Phase PADD – 13 réunions publiques</u>

Une réunion a été organisée dans **chaque commune** de la communauté, dont 3 co-animées avec l'agence Repérage Urbain (Saint-Péray, Chateaubourg, Charmes-sur-Rhône) :
- 3 réunions sur le lancement de la démarche et la présentation du diagnostic et du PADD (une quarantaine de personnes),
- 3 réunions sur le Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (une soixantaine de personnes),
- 4 réunions sur le zonage et le règlement (une soixantaine de personnes),
- 3 réunions sur la partie Habitat (une cinquantaine de personnes).

Les thématiques abordées portaient sur :
- Le développement durable
- Le logement
- La mobilité
- L'environnement
- L'économie locale

Communication et sensibilisation

Pour élargir la participation :

- <u>Articles dans la presse locale</u> : Dauphiné Libéré, Mag de l'agglo (1 par semesstre)
- <u>Site Internet de la CCRC</u>
- <u>Affiches et publipostage dans les communes</u>
- <u>Publications sponsorisées sur Facebook et Instagram</u> (campagnes en mars et août 2023)
    - 111 895 impressions
    - 22 721 utilisateurs touchés
    - 2 899 clics vers Debatomap
- <u>Expositions itinérantes</u>
  Des panneaux d'exposition sur les grandes orientations du PADD ont été installés dans les mairies de toutes les communes entre janvier et avril 2023.
  Objectif : rendre accessible le contenu technique du projet à tous les publics, de façon visuelle et pédagogique.
- Dossier mis à disposition dans les communes et au siège de la CCRC
  Avec différents documents et un registre des observations : une seule observation non signée à Boffres quant à la cartographie des servitudes d'utilité publique, des réseaux d'eau potable et d'assainissement et une sur celui de la CCRC sur la mise en ligne du dossier de

concertation.

- Les courriers et les mails
  - 43 courriers reçus pour demandes de modification de zonage,
  - 26 mails dont 11 demandes de changement de zonage

Le Comité consultatif

41 membres désignés par les communes, composé d'élus et d'habitants volontaires.

Il s'est réuni à plusieurs reprises, tout au long de la procédure. Il a été sollicité pour échanger sur les premiers éléments du diagnostic, réagir à la définition des enjeux, formuler des observations sur les grandes orientations du PADD, ainsi que sur le zonage et le règlement. Il a été invité à participer à la plateforme Débatomap et aux marches découvertes.

Bilan global avec les habitants

- malgré de nombreuses procédures mises en place, on constate une mobilisation très minime des habitants
- une large majorité des courriers et mails ont porté sur une demande de modification de zonage,
- au cours des réunions publiques, plusieurs préoccupations récurrentes ont été soulevées sur :
  - respect des spécificités communales
  - densification et cadre de vie
  - répartition du nombre de logements par commune
  - logement des jeunes ménages
  - logement des personnes âgée
  - transport en commun
  - aménagements routiers
  - déviation de St Peray
  - aire d'accueil des gens du voyage
  - passage d'un PLU communal à un PLU intercommunal
  - Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
  - énergies renouvelables et photovoltaïque
  - localisation des futures zones d'activités/requalification des friches
  - corridors écologiques et chemin de Montplaisir entre Soyons et Charmes-sur-Rhône
  - positionnement et entretien des points de propreté

2.1.2 Avec les Communes concernées

Concertation menée dans toutes les communes de la CCRC, notamment :

- **Alboussière**, **Boffres**, **Champis**, **Saint-Sylvestre**
- **Toulaud**, **Saint-Georges-les-Bains**, **Charmes-sur-Rhône**, **Soyons**
- **Saint-Péray**, **Guilherand-Granges**, **Chateaubourg**, **Cornas**, **Saint-Romain-de-Lerps**

Certains ateliers ont eu lieu sur les marchés de Saint-Péray, Alboussière et à l'Intermarché de Soyons.

Les élus ont été **étroitement associés tout au long de l'élaboration du PLUiH**, dans une logique de co-construction du projet de territoire.

➤ **Réunions communales**

- **13 réunions publiques** organisées dans les **13 communes** de la CCRC.

- Les maires et élus municipaux ont participé à la présentation des enjeux locaux, répondu aux questions des habitants, et relayé les attentes spécifiques de leur commune.

➤ Comités de pilotage et réunions techniques

- Plusieurs comités de pilotage entre élus de la CCRC ont permis de :
    - Arbitrer les grandes orientations (zonages, densité, mobilité, etc.),
    - Partager les remontées du terrain,
    - Construire un consensus intercommunal.

➤ **Mobilisation des élus dans la communication**

- Diffusion des informations sur la concertation via **les bulletins municipaux**, **affichage en mairie** et **réseaux locaux**
- Engagement des élus à relayer les enquêtes, ateliers et réunions auprès de leurs administrés

2.1.3 Avec les Personnes publiques associées

➤ **Consultation formelle des PPA**

- Selon le Code de l'urbanisme, les PPA doivent être associées à l'élaboration du PLUiH dès la phase de diagnostic.
- Cela inclut notamment :
    - Préfecture de l'Ardèche,
    - Région Auvergne-Rhône-Alpes,
    - Département de l'Ardèche,
    - DDT, ARS, Chambre d'agriculture, etc.
    - Syndicats de gestion de l'eau, gestionnaires d'énergie, etc.

➤ **Réunions de concertation spécifiques**

- Organisation de réunions thématiques avec les PPA sur :
    - L'environnement et la biodiversité,
    - L'eau, les risques, les réseaux,
    - Le développement économique et l'agriculture.

- Ces échanges ont permis :
    - De recueillir les avis réglementaires,
    - D'identifier les contraintes techniques ou environnementales,
    - D'intégrer des recommandations aux documents du PLUiH.

2.1.4 Avec les acteurs économiques locaux

➢ **Implication directe des entreprises**

Des questions ont été posées aux entreprises locales sur leur **engagement dans la transition écologique**, avec des retours sur :

- Le développement du recyclage et la réduction des déchets,
- L'initiation de projets d'énergie renouvelable,
- Les modifications des politiques d'achat,
- L'augmentation de la longévité des produits.

➢ **Les entreprises ont également identifié des valeurs importantes, telles que :**

- La solidité et la pérennité.
- L'emploi local.
- L'impact environnemental.
- L'ouverture au dialogue et à la diversité

Concertation avec les acteurs économiques via Debatomap

Des idées et suggestions ont été recueillies sur la plateforme participative *Debatomap*, avec des contributions spécifiques sur :

- La **limitation de l'étalement commercial**, pour préserver les terres agricoles,
- Le **réemploi des friches** et bâtiments vacants,
- Le **soutien aux commerces de proximité** dans les centres-villes et villages,
- Le développement du **tourisme** par l'hébergement de plein air (aires de camping-cars, etc.).

Soutien à l'agriculture locale

Plusieurs propositions ont été formulées concernant :

- Le développement de l'agriculture biologique et maraîchère,
- L'aide à l'installation des jeunes agriculteurs,
- La préservation des terres agricoles contre l'urbanisation.

➢ **Participation aux réunions et consultations**

Des acteurs économiques ont pu participer :

- Aux différents **ateliers :**
  - 3 ateliers agricultures à l'automne 2020 animés par Rhône-Crussol et la Chambre d'Agriculture,
  - 1 ateliers « AOC » le 11 mai 2022.
- À la concertation en ligne, en votant ou en commentant sur les orientations du PADD,
- Aux réunions publiques organisées dans chaque commune.

2.1.5 Conclusion : Une démarche collaborative

La concertation avec les élus, les professionnels et les PPA a permis de :

- Assurer la cohérence entre les projets locaux et les enjeux intercommunaux,
- Ancrer le projet dans les réalités du terrain,
- Respecter les exigences légales, techniques et environnementales.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la concertation a été une volonté politique affichée durant toute la procédure. Le bilan montre qu'elle a été bien organisée et qu'elle a répondu aux objectifs fixés, surtout avec les élus, les professionnels et les PPA. Cependant, malgré de nombreuses démarches mises en place, une mobilisation très minime des habitants a été constatée. D'ailleurs, au cours de nos rencontres avec le public ou avec certaines associations, il est ressorti que la phase de concertation n'avait pas été vraiment perçue.

La commission recommande que la concertation avec les habitants soit reprise et approfondie pour certaines actions à venir, lors de la phase opérationnelle, pour :

- aire de stationnement des gens du voyage,

- les 2 OAP Louis Frédéric Ducroc à St Peray,
- OAP les Peyrouses à St Peray,
- OAP les Freydières à Guilherand,

2.2 Organisation de l'enquête

2.2.1 Désignation de la commission d'enquête

Par décision N° E25000122/69 du 11 juillet 2025 (annexe2), Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

Président
M Bernard Giazzi, directeur général des services en retraite,
Membres titulaires
Mme Françoise Batifol, gérante de TPE à la retraite
M Jean Pierre Revol, retraité du ministère de l'Education Nationale
Membre suppléante
Mme Isabelle CARLU

2.2.2 Arrêté de mise à l'enquête publique.

Par arrêté n° 2025-0012 du 4 août 2025 Monsieur Jacques DUBAY (annexe 3), président de RHÔNE- CRUSSOL, personne responsable du dossier, a pris l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de RHÔNE-CRUSSOL,

La période de l'enquête publique est fixée du lundi 13 octobre à 9h00 au vendredi 14 novembre 2025 à 17h00.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- sur support dématérialisé 7 jours sur 7 et 24h sur 24 sur le site internet du registre dématérialisé : : https://www. registre-dématérialisé. fr/6546
- sur un poste informatique installé au siège RHÔNE-CRUSSOL et dans chaque commune aux heures d'ouverture des mairies,
- sur support papier au siège de RHÔNE-CRUSSOL

Pendant la durée de l'enquête publique, le public a pu adresser ses observations et propositions :

Sur les registres papiers ouverts à cet effet et authentifiés par la commission d'enquête dans les lieux suivants, également lieux des permanences, aux horaires d'ouverture des mairies et RHÔNE CRUSSOL, sauf les jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle :

	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi
CCRC	8h30-12h00 13h30-17h00	8h30-12h00 13h30-17h00	8h30-12h00 13h30-17h00	8h30-12h00 13h30-17h00	8h30-12h00 13h30-17h00	
Alboussière	9h00-12h00		9h00-12h00		9h00-12h00 14h00-17h00	9h00-12h00
Boffres	9h00-12h00	9h00-12h00	9h00-12h00	9h00-12h00	14h00-16h00	9h00-12h00 (1er du mois)
Champis		9h00-12h00		9h00-12h00	13h00-16h00	
Charmes-sur-Rhône	9h00-12h00 14h00-17h30	9h00-12h00 15h00-18h00	9h00-12h00 14h00-17h30	9h00-12h00 15h00-18h00	9h00-12h00 14h00-17h30	
Chateaubourg	8h30-15h45	8h30-15h45	8h45-16h30	8h30-16h30	8h30-15h45	
Cornas		10h00-12h00 13h30-17h00	10h00-12h00 13h30-17h00	10h00-12h00 13h30-17h00	10h00-12h00 13h30-17h00	9h00-12h00 (semaine paire)
Guilherand-Granges	8h00-18h00	8h00-18h00	8h00-18h00	8h00-12h00 14h00-17h00	8h00-17h00	
Saint-Georges-Les-Bains	8h30-12h30	8h30-12h30 13h30-18h00	8h30-12h30	8h30-12h30 13h30-18h00	8h30-12h30	
Saint-Péray	8h00-12h15 13h30-17h30	8h00-12h15 13h30-17h30	8h00-12h15 13h30-17h30	8h00-12h15 13h30-17h30	8h00-12h15 13h30-17h30	
Saint-Romain-De-Lerps	9h00-11h00	9h00-11h00	9h00-11h00	16h00-18h00		9h00-11h00
Saint-Sylvestre	14h00-17h00			14h00-17h00	14h00-17h00	
Soyons	8h30-12h00	8h30-12h00	8h30-12h00 15h00-18h00	8h30-12h00	8h30-12h00 15h00-18h00	
Toulaud	13h00-16h30	13h00-16h30	9h00-12h00 13h00-16h30	13h00-16h30	13h00-16h30	

Sur support dématérialisé 7 jours sur 7 et 24h sur 24 sur le site : https://www. registredematerialise. fr/6546

Le public a pu également adresser ses observations et propositions écrites à Monsieur le Président de la commission d'enquête :

- Par voie postale au siège de la Communauté de Communes RHÔNE-CRUSSOL à l'adresse suivante.
    - M. le président de la commission d'enquête publique Projet de PLUiH de Rhône-Crussol CCRC 1278 rue Henri Dunant
    - CS 20249 07502 Guilherand-Granges Cedex
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-6546@registredematerialise. fr .

Suite à la rencontre en permanence d'un commissaire enquêteur. La contribution est alors versée au registre d'enquête dématérialisé ou papier. Les observations et propositions du public transmises par courrier électronique et sur le registre dématérialisé seront consultables sur le site Internet https://www. registre-dematerialise. fr/6546 et donc visibles par tous dans les plus brefs délais.

Les contributions inscrites sur les registres papier ainsi que les courriers au président de la commission d'enquête seront publiés sur le registre dématérialisé https://www. registredematerialise.fr/6546 et donc visibles par tous dans les plus brefs délais

Permanences de la commission d'enquête

Les membres de la commission d'enquête se sont tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales au siège de la Communauté de Communes de RHÔNE CRUSSOL à GUIHERAND-GRANGES et dans les mairies des communes suivantes aux dates et horaires suivants :

- Semaine du 13 octobre 2025 au 19 octobre 2025 :
    - A la mairie de Charmes-sur-Rhône le 14 octobre 2025 de 9h00 à12h00
    - A la mairie de Saint-Georges-Les-Bains le 14 octobre 2025 de 14h00 à17h00
    - A la mairie de Cornas le 16 octobre 2025 de 14h00 à 17h00
    - A la mairie de Saint-Péray le 16 octobre 2025 de 8h30 àllh30
    - A la mairie de Guilherand-Granges le 17 octobre 2025 de 9h00 à12h00
    - A la mairie d'Alboussière le 17 octobre 2025 de 9h00 à12h00
    - Au siège de la Communauté de Communes le 17 octobre 2025 de 14h00 à 17h00

- A la mairie de Boffres le 17 octobre 2025 de 14h00 à17h00

➢ Semaine du 20 octobre 2025 au 26 octobre 2025 :
- A la mairie de Soyons le 21 octobre 2025 de 9h00 à12h00
- A la mairie de Toulaud le 21 octobre 2025 de 13h30 à16h30
- A la mairie de Saint-Romain-de-Lerps le 22 octobre 2025 de 9h00 à12h00
- A la mairie de Chateaubourg le 22 octobre 2025 de 13h30 à16h30

➢ Semaine du 27 octobre 2025 au 02 novembre 2025 :
- A la mairie de Champis le 30 octobre 2025 de 9h00 à12h00

➢ Semaine du 03 novembre 2025 au 09 novembre 2025 :
- A la mairie de Soyons le 04 novembre 2025 de 9h00 à12h00
- A la mairie de Toulaud le 04 novembre 2025 de 13h30 à16h30
- A la mairie de Saint-Péray le 05 novembre 2025 de 08h30 à12h00
- A la mairie d'Alboussière le 08 novembre 2025 de 9h00 à12h00
- A la mairie de Cornas le 08 novembre 2025 de 09h00 à12h00

➢ Semaine du 10 novembre 2025 au 14 novembre 2025 :
- A la mairie de Saint-Romain-de-Lerps le 10 novembre 2025 de 9h00 à12h00
- A la mairie de Saint-Georges-les-Bains le 10 novembre 2025 de 9h00 à12h00
- A la mairie de Saint-Sylvestre le 10 novembre 2025 de 14h00 à 17h00
- A la mairie de Charmes-sur-Rhône le 10 novembre 2025 de 15h00 à17h30
- A la mairie de Guilherand-Granges le 14 novembre 2025 de 9h00 à12h00
- Au siège de la Communauté de Communes le 14 novembre 2025 de 14h00 à 17h00

Évaluation environnementale

Le projet de PLUiH comporte une évaluation environnementale. L'avis de l'autorité environnementale (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Auvergne Rhône-Alpes) est joint au dossier d'enquête publique.

Mesures de Publicité

Un avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié par la Communauté de Communes de RHÔNE CRUSSOL dans deux journaux de la presse locale agréés pour la publication d'annonces légales et diffusés dans le département de l'Ardèche (Dauphiné Libéré et l'Hebdo de l'Ardèche) (annexe 4), quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

L'avis a été affiché quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage administratif des collectivités territoriales concernées (annexe 5).

- Siège de la Communauté de Communes Rhône-Crussol
- Les 13 communes de la CCRC :

➢ Alboussière
➢ Boffres
➢ Champis
➢ Charmes/Rhône
➢ Chateaubourg
➢ Cornas
➢ Guilherand-Granges
➢ Saint-Georges-Les-Bains
➢ Saint-Péray
➢ Saint-Romain-De-Lerps
➢ Saint-Sylvestre

- Soyons
- Toulaud

Cet avis a été mis en ligne sur le site Internet de Rhône-Crussol (https://www. Rhône crussol. fr/) quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Tous moyens d'information supplémentaires sont bienvenus : panneaux lumineux, réseaux sociaux, etc.

Le présent arrêté a été affiché sur les panneaux d'affichage de Rhône-Crussol et des 13 communes quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Chaque commune a certifié la réalité de ces mesures d'affichage auprès de Rhône-Crussol, qui a établi une synthèse à remettre à la commission d'enquête à l'issue de la période d'enquête publique.

Demande d'information

Le public a pu obtenir toutes informations utiles au siège de Rhône Crussol par mail à l'adresse pluih@rhone-crussol.fr et par téléphone au 04 75 41 99 19 aux horaires précisés. Toute personne a pu, à sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie d'un exemplaire papier du dossier d'enquête publique dès la parution de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquêtes ont été mis à disposition du président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture des registres d'enquête, le président de la commission d'enquête a rencontré dans un délai de huit jours le président de RHÔNE CRUSSOL et lui a communiqué les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse qui pourra être assorti de questions. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le président de la commission d'enquête des registres d'enquête et documents annexés. Le président d'Annonay Rhône Agglo dispose de quinze jours pour produire ses réponses.

A compter de la date de clôture de l'enquête publique, la commission d'enquête a disposé d'un délais de trente jours pour établir et transmettre au président de RHÔNE-CRUSSOL un rapport conforme aux dispositions de l'article R123-19 du code de l'environnement. Son rapport est accompagné de l'exemplaire du dossier soumis à l'enquête publique, des registres d'enquêtes et des pièces annexées.

Ses conclusions motivées et son avis ont fait l'objet d'un document séparé du rapport précisant si elles sont favorables, favorables avec recommandations, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le président de la commission d'enquête a transmis simultanément une copie du rapport, des conclusions motivées et avis à Monsieur le président de RHÔNE-CRUSSOL et à Madame la présidente du Tribunal Administratif de Lyon.

Rapport conclusions motivées et avis de la commission d'enquête

A l'issue de l'enquête publique, le rapport, les conclusions motivées et l'avis de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de leur remise au président de la Communauté de Communes Rhône-Crussol :

Au siège de la Communauté de Communes Rhône-Crussol .

Dans les 13 communes de Rhône-Crussol.

Et sous forme dématérialisée : sur le site Internet de la Communauté de Communes Rhône-Crussol . https://www. rhone-crussol. fr/ sur le site du registre dématérialisé https://www. registredematerialise. fr/6546

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLUiH de RHÔNE-CRUSSOL éventuellement modifié pour tenir compte de l'avis de la commission d'enquête sera soumis pour approbation au conseil communautaire et aux conseils municipaux des 13 communes.

Contacts pris, réunions en préparation de l'enquête publique.

Afin de préparer cette enquête et de prendre connaissance du dossier la commission d'enquête a pris les initiatives suivantes :

Dès le 15 juillet 2025 création du Drive (répertoire partagé) de la commission d'enquête et contact avec le service urbanisme de RHÔNE-CRUSSOL qui nous adresse le projet arrêté par le conseil communautaire. Début de la consultation du dossier d'enquête du PLUiH de RHÔNE-CRUSSOL

29 juillet 2025 : Réunion avec le Président de RHÔNE-CRUSSOL et des maires des 13 communes au cours de laquelle les maires nous ont fait part des problèmes d'urbanisme rencontrés par leurs administrés après la longue concertation faite pour le PLUiH. Le même discours dans les mairies à savoir les plaintes que reçoivent les maires pour le déclassement des terrains constructibles en terrains agricoles ou classés en zone Naturelle.

Nous avons également dit aux Maires que dans le cadre de l'enquête publique nous devions faire respecter le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme, en rappelant que le PLUiH devait être compatible avec le SCoT et que le SCoT devait l'être avec le SRADDET et que cet ensemble donnait des chiffres de logements à construire et que cela était le H dans le POAH.

Nous avons également demandé aux maires de faire le maximum de publicité pour cette enquête du PLUiH de RHÔNE CRUSSOL avec les moyens mis à leurs dispositions : site internet, facebook de la commune, panneaux lumineux, Panneaux Pocket, application internet pour les communes abonnées.

Nous avons fait un rappel sur l'affichage en mairie de l'arrêté qui doit être visible de l'extérieur avec les affiches jaunes à mettre à la mairie mais aussi aux endroits stratégiques des communes.

La commission d'enquête a informé les maires des communes qu'il y aurait des permanences dans chaque commune et au siège de RHÔNE CRUSSOL, qu'un dossier d'enquête serait à la disposition du public mais aussi un ordinateur pour permettre aux habitants qui le souhaitent d'écrire directement sur le registre dématérialisé ouvert pour cette enquête publique.

31 juillet 2025 : Visio des membres de la commission 1h30

La commission d'enquête a échangé de nombreux mails, appels téléphoniques avec la direction du service urbanisme de RHÔNE CRUSSOL notamment pour mettre au point l'arrêté de l'enquête publique avec ces nombreux projets. Avant la publication officielle la commission à contrôler tous les articles de l'arrêté, tous les lieux, jours et dates des permanences.

12 août 2025 : Visio des membres de la commission 1h00

2 septembre 2025 : Visio des membres de la commission 2h00

8 septembre 2025 : Visio des membres de la commission 1h00

9 septembre 2025 : Signature des dossiers au siège de RHÔNE-CRUSSOL 3h00

15 septembre 2025 : Visio des membres de la commission 2h00

24 septembre 2025 : Visio des membres de la commission 1h00

7 octobre 2025 : Visio formation avec le prestataire Préambules 3h00

7 octobre 2025 : Visio des membres de la commission 1h00

15 octobre 2025 : Réunion à Tournon avec Madame HARMAND de la DDT qui a instruit le projet du PLUiH de RHÖNE-CRUSSOL. Nous l'avons interrogée sur divers points :

15 octobre 2025 : Réunion avec le directeur et la chargée de mission du SCOT GRANDROVALTAIN.

23 octobre 2025 : Visio des membres de la commission, bilan des contributions à mi-enquête ; 2h

28 octobre 2025 : Visio des membres de la commission, partage des thèmes pour le PVS; 2h

3 novembre 2025 : Visio des membres de la commission, travail sur le PVS; 2h

12 novembre 2025 : Visio des membres de la commission; 2h

19 novembre 2025 : Réunion à la journée de la commission à la CCRC; 6h (Préparation PVS)

24 novembre 2025 : Remise du PVS au bureau de la CCRC; 1h30

24 novembre 2025 : Réunion à la journée de la commission à la CCRC ; 5h30

27 novembre 2025 : Visio des membres de la commission; 3h

28 novembre 2025 : Visio des membres de la commission; 2h

28 novembre 2025 : Visio des membres de la commission; 2h

02 décembre 2025 : Réunion à la journée de la commission à la CCRC ; 5h

09 décembre 2025 : Réunion à la journée de la commission à la CCRC ; 6h

22 décembre 2025 : : Visio des membres de la commission; 2h30

30 décembre 2025 : Visio des membres de la commission; 2h30

03 janvier 2026 : Visio des membres de la commission; 4h30

05 janvier 2026 : Visio des membres de la commission; 4h30

07 janvier 2026 : Visio des membres de la commission; 2h00

08 janvier 2026 : Visio des membres de la commission; 1h30

09 janvier 2026 : Visio des membres de la commission; 3h30

3 DEROULEMENT

3.1 Fréquentation des permanences

Total des visites : 148

Le motif principal des visites a été la constructibilité, avec de nombreuses personnes qui n'ont pas compris le passage en URnd et estiment ne pas avoir été informées, ou pas suffisamment tôt pour déposer un permis de construire ou un CU.

Les autres sujets abordés au cours des permanences ont été :

- Les OAP
- Les changements de destination
- Les emplacements réservés
- La déviation de St-Péray
- La carrière de St-Péray
- La plaine de St-Péray

Pendant les permanences, une minorité de personnes a laissé une contribution sur le registre papier, la plupart ont ensuite transmis leur demande via le registre dématérialisé ou par mail.

Les permanences se sont déroulées dans un climat serein, dans des locaux permettant de recevoir plusieurs personnes à la fois et de consulter les règlements graphiques. Parfois un rétroprojecteur a facilité le repérage des parcelles sur les règlements graphiques en format pdf.

La fréquentation a été un peu plus élevée pendant la seconde moitié de l'enquête publique (cf graphique). Nous avons reçu entre 2 et 13 personnes par permanence, des prolongations ont parfois été nécessaires pour recevoir toutes les personnes s'étant présentées sur le temps de la permanence.

De nombreux habitants se sont plaints du manque de lisibilité des règlements graphiques : échelle peu appropriée, difficulté de repérer les voies de circulation.

Une personne a regretté que l'ensemble des éléments du dossier ne soit pas à la disposition du public sous forme papier dans les mairies.

Le QR code affiché à proximité des ordinateurs a permis aux contributeurs de se connecter directement au registre dématérialisé ; même si l'ensemble des pièces du dossier étaient présentes sur le registre dématérialisé, les personnes qui se sont présentées en permanence avaient souvent besoin d'aide pour retrouver le règlement graphique, les OAP, …

COMMUNE	DATE PERM. 1	VISITES PERM. 1	REMARQUES PERM. 1	DATE PERM.2	VISITES PERM. 2	REMARQUES PERM. 2
Alboussière	vendredi 17 octobre 2025	4		samedi 8 novembre 2025	11	Prolongation 30 mn
Boffres	vendredi 17 octobre 2025	5	Très mauvaise connexion internet			
Champis	jeudi 30 octobre 2025	7				
Charmes-sur-Rhône	mardi 14 octobre 2025	7		lundi 10 novembre 2025	4	
Châteaubourg	mercredi 22 octobre 2025	5				
Cornas	jeudi 16 octobre 2025	3		samedi 8 novembre 2025	4	
Guilherand-Granges	vendredi 17 octobre 2025	4		vendredi 14 novembre 2025	9	
Saint-Georges-les-Bains	mardi 14 octobre 2025	4		lundi 10 novembre 2025	10	Prolongation 1h30
Saint-Péray	jeudi 16 octobre 2025	10	Prolongation 30 mn	mercredi 5 novembre 2025	13	Prolongation 1h30
Saint-Romain-de-Lerps	mercredi 22 octobre 2025	5		lundi 10 novembre 2025	4	
Saint-Sylvestre	lundi 10 novembre 2025	6				
Soyons	vendredi 24 octobre 2025	6		mardi 4 novembre 2025	7	
Toulaud	mardi 21 octobre 2025	2		mardi 4 novembre 2025	5	
Siège de la CCRC	vendredi 17 octobre 2025	3	Rencontre avec le MO	vendredi 14 novembre 2025	10	
TOTAL		71			77	

3.2 Registre d'enquête publique dématérialisé

Le dossier d'enquête publique mis en ligne par Préambules (hors dossier consultable sur le site de la CCRC) a été consulté 20 284 fois, 9 125 visiteurs ont téléchargé au moins un document (45.4%), 382 visiteurs ont déposé au moins une contribution (1,8%).

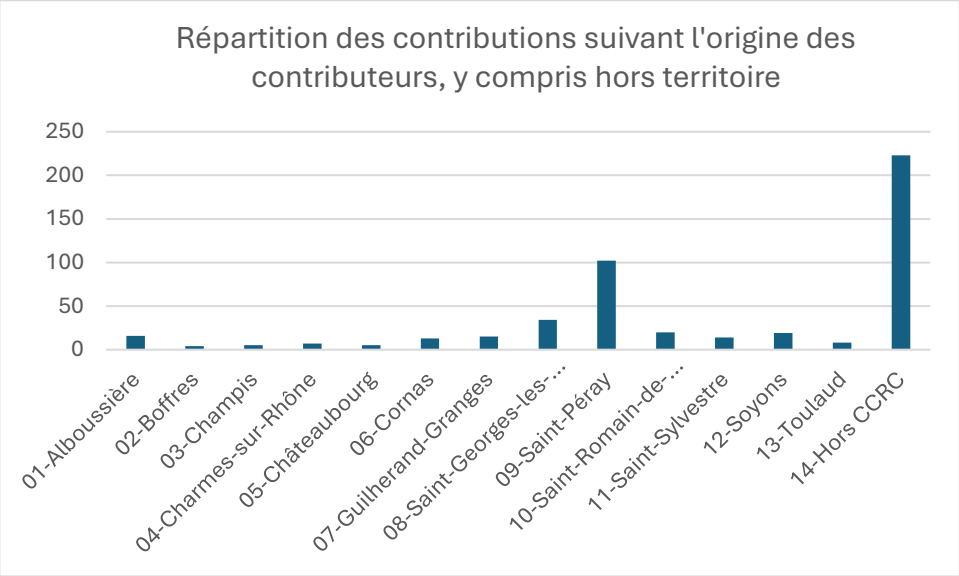
Les contributions ont été ajoutées au registre :

- Directement par les contributeurs (web) : 414
- Par la CCRC pour les contributions issues de mails et courriers (57) et déposées sur les registres (86 pour l'ensemble des 13 communes et au siège de la CCRC). Toutes les contributions sur le registre papier ont donc été scannées, portées au registre dématérialisé et étaient visibles par le public

TOTAL des contributions : 557 dont :

- 26 doublons (même personne, même contribution)
- 9 contributions modérées pour usage de termes déplacés ou diffamants
- 104 contributions anonymes (18,6 % des contributions, 19,5 % hors doublons)
- 198 contributions provenant de personnes hors CCRC (dont 72 anonymes)

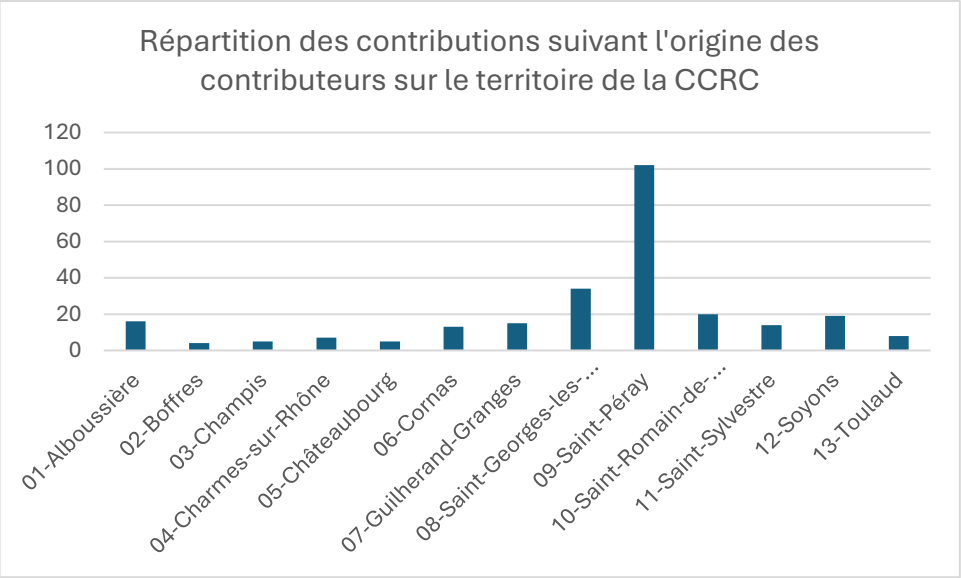
Répartition selon l'origine des contributeurs



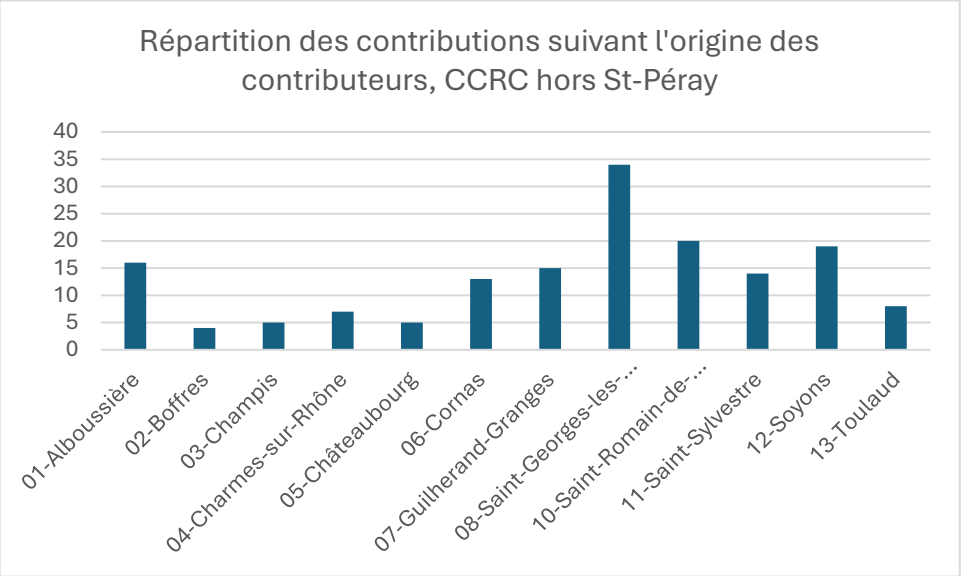
Le diagramme des contributeurs selon leur origine montre une prédominance des contributions « hors CCRC », de personnes s'opposant à la déviation de St-Péray et/ou à la carrière. À St-Péray les habitants ont également été nombreux à déposer des observations s'opposant à ces projets (37 sur 102 observations relatives à la commune).

Alterre a mené une action sur les réseaux afin de susciter de nombreuses participations sur le registre numérique, dans le but de s'opposer au projet de déviation ; un argumentaire était proposé aux contributeurs dont beaucoup ont fait des copier-coller, entraînant une forte redondance des messages (certains étant anonymes, d'autres provenant de contributeurs de différentes régions de France).

La commission est très réservée face à ces méthodes, consistant à lancer un appel aux contributions sur les réseaux sociaux en fournissant un argumentaire contre la déviation et en reprenant dans sa pétition des noms qui auraient été utilisés dans un cadre différent.



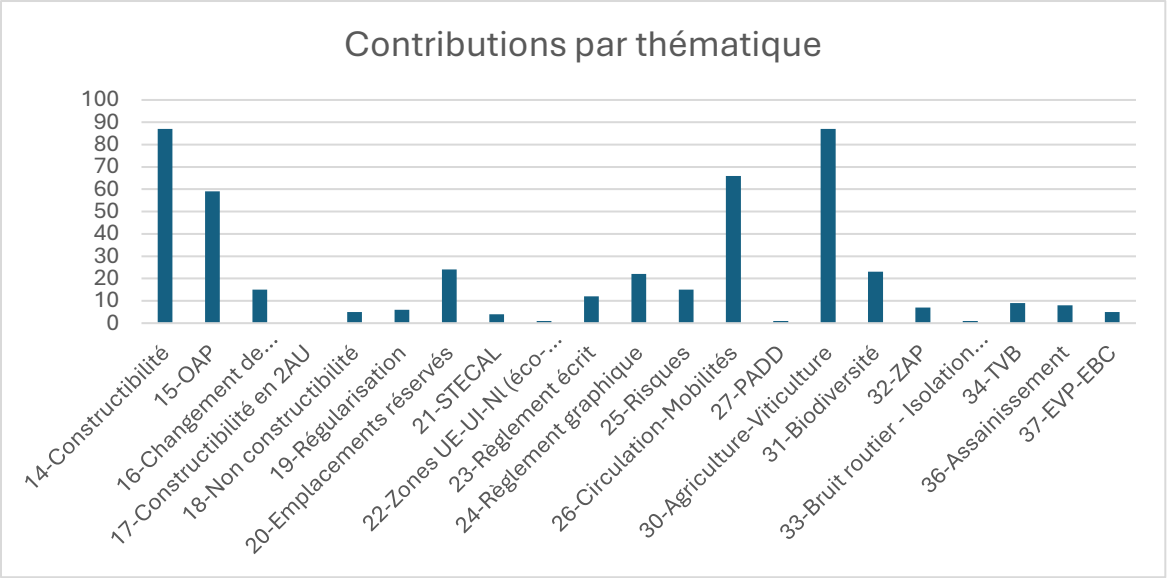
Lorsqu'on ne tient pas compte des contributions « hors CCRC », relatives aux thèmes de la déviation et de la carrière, la majorité des contributions émane toujours de St-Péray, en lien avec ces deux thèmes toutefois : sur 102 contributions sur cette commune, 65 concernent d'autres sujets, notamment les OAP Louis-Frédéric-Ducros et l'OAP des Peyrouses.



Le diagramme des contributions par communes hors St-Péray montre une forte participation sur St-Georges-les-Bains (34 contributions), puis St-Romain-de-Lerps (20), Soyons (19), Alboussière (16), Guilherand (15) et Cornas (13), et une participation plus faible sur Toulaud (8), Charmes-sur-Rhône (7), Châteaubourg (5), Champis (5) et Boffres (4).

Répartition par thèmes

Thématiques abordées dans les contributions (hors déviation : 187 contributions) :



Sans surprise, la plupart des contributions concernent la constructibilité des parcelles des demandeurs ; pour les personnes ayant un terrain déclaré constructible lors de l'adoption du dernier PLU sur leur commune (assez récent pour certaines), et se trouvant maintenant en URnd, ce changement était difficilement acceptable.

Les OAP ont suscité également de nombreuses réactions, avec des oppositions exprimées par des collectifs de riverains sur certaines OAP (St-Péray, Soyons, St-Georges-les-Bains).

Les emplacements réservés ont été contestés par certains contributeurs, pour différentes raisons : emplacement déjà existant, emplacement plus d'actualité, emplacement contesté car sur terrain privé.

Les thématiques « Circulation-Mobilités » et « Agriculture-Viticulture » sont élevées car elles étaient évoquées dans les contributions sur la déviation ; sur 87 contributions portant sur le thème « Agriculture-Viticulture », 34 ne sont pas liées à la déviation, et sur 66 contributions sur le thème « Circulation-Mobilités », 13 ne sont pas associées à la déviation .

Répartition des thématiques par commune

Note : le total des contributions par thème peut dépasser le nombre de contributions, chacune pouvant porter sur plusieurs thèmes.

- Alboussière : 16 contributions (certaines contributions portent sur plusieurs thématiques)
  - Constructibilité : 8
  - Règlement graphique : 5
  - Emplacements réservés : 2
  - OAP : 1
  - Régularisation : 1
  - Stecal : 1
  - Changement de destination : 1
- Boffres : 4 contributions
  - Stecal : 2
  - Constructibilité : 1
  - OAP : 1
- Champis : 5 contributions

- Changement de destination : 2
- Constructibilité : 1
- Règlement écrit : 1
- EBC-EVP : 1

- Charmes-sur-Rhône : 7 contributions
  - Constructibilité : 3
  - Emplacements réservés : 2
  - Règlement graphique : 1
  - Risques : 1
  - Assainissement : 1
  - Agriculture-viticulture : 1
- Châteaubourg : 5 contributions
  - Non constructibilité : 1
  - Carrière : 2
  - OAP :1
  - Régularisation : 1
  - Règlement écrit : 1
- Cornas : 13 contributions (dont 1 modérée)
  - Constructibilité : 2
  - Règlement graphique : 1
  - Agriculture-Viticulture : 4
  - OAP : 2
  - Emplacements réservés : 1
  - Déviation : 3
- Guilherand-Granges : 15, 1 pétition (des habitants de la commune, contre l'aire des gens du voyage)
  - Constructibilité : 6
  - Emplacements réservés : 1
  - OAP : 4
  - Zones UE-UI-Nl (éco-commerces-loisirs) : 1
  - Règlement écrit : 2
  - Risques : 1
  - Circulation-mobilités : 1
- Saint-Georges-les-Bains : 34 contributions, 1 pétition (des riverains de Châteaurouge, pour le maintien en parc d'une zone où est prévue une OAP)
  - Constructibilité : 16
  - Non-constructibilité : 3
  - Emplacements réservés : 2
  - OAP : 5
  - Assainissement : 7
  - Changement de destination : 2
  - Régularisation : 3
  - Risques : 1
  - Circulation-mobilités : 1
  - Règlement graphique : 3
  - Agriculture-viticulture : 1
  - EVP-EBC : 1
  - TVB : 1

- Saint-Péray : 102 contributions, 2 pétitions (carrière Bonnardel et déviation)
    - Constructibilité : 28
    - OAP : 28
    - Emplacements réservés : 3
    - Changement de destination : 1
    - Régularisation : 1
    - Règlement écrit : 4
    - Règlement graphique : 4
    - Risques : 2
    - Circulation-mobilités : 13
    - EVP-EBC : 2
    - Déviation : 30
    - Carrière : 11
- Saint-Romain-de-Lerps : 20 contributions
    - Constructibilité : 3
    - Emplacements réservés : 10
    - Changements de destination : 5
    - Agriculture-Viticulture : 1
    - Risques : 1
- Saint-Sylvestre : 14 contributions
    - Constructibilité : 4
    - OAP : 4
    - Changement de destination : 1
    - EVP-EBC : 2
    - Agriculture-Viticulture : 1
- Soyons : 19 contributions
    - Constructibilité : 10
    - Règlement graphique : 4
    - Règlement écrit : 1
    - Emplacements réservés : 1
    - OAP : 3
    - Circulation-Mobilités : 3
    - TVB : 1
- Toulaud : 8 contributions
    - Constructibilité : 3
    - Règlement graphique : 1
    - Risques : 1
    - OAP : 1
    - Circulation-Mobilités : 2
    - Changement de destination : 2
- Hors CCRC : 223 (contributions provenant d'habitants d'autres communes ou anonymes, dont 9 modérées)
    - Déviation : 146
    - Carrière : 46
    - ZAP : 7
    - Biodiversité : 18
    - Agriculture-Viticulture : 58
    - Circulation-Mobilités : 46

- Risques : 7
- ER : 1

Le traitement des contributions concernant la déviation et la carrière était délicat, certaines contributions provenant notamment d'habitants du territoire étant argumentées, d'autres consistant en un copier-coller d'arguments diffusés sur les réseaux sociaux. Nous avons choisi d'inclure dans nos réponses aux contributeurs les personnes habitant sur le territoire et ayant communiqué leur commune de résidence.

Contributions modérées :

110 (courrier anonyme), 132-133 (registre numérique, F.Pialla, doublons), 224 (registre numérique, anonyme), 268 (registre numérique, anonyme), 275 (registre numérique, Angélique), 377 (registre numérique, anonyme), 441 (registre numérique, anonyme), 518-491 (registre numérique, anonyme, doublons), anonyme : propos déplacés qui n'appellent pas de réponse.

Ces contributions contiennent des propos déplacés (mises en cause personnelles) ou injurieux qui n'appellent pas de réponse, essentiellement en lien avec le projet de déviation.

4 THEMES GENERAUX- Analyse des avis des PPA et du public

4.1 Introduction

Les avis sollicités sont parvenus à la collectivité dans la quinzaine qui a précédé le début de l'enquête publique. Après avoir pris connaissance de ces avis, nous avons échangé avec la représentante de l'État, et avec des représentants du SCoT Grand Rovaltain.

Les avis reçus provenaient de :

- L'État
- La région
- Le département
- La DREAL
- La MRAE
- La Chambre d'Agriculture
- Valence Romans Mobilités
- L'INAO
- La CDPENAF
- La CDNPS
- D'autres communes et EPCI : La Roche-de-Glun, Châteauneuf-de-Vernoux, CAPCA (Communauté d'Agglomération Privas Centre-Ardèche).

4.2 Sujets généraux abordés dans les avis

4.2.1 La consommation d'espace – scénario démographique et économique

Plusieurs contributions, dont celle de Flore Rebischung (n°218) ont reproché au PLUiH d'être trop consommateur d'ENAF ; dans sa contribution, Mme Rebischung estime que le projet n'est pas assez ambitieux en termes d'économie d'espace, et souligne l'artificialisation exagérée de la plaine de St-Péray.

Les objectifs de consommation d'espace sont fixés par la loi ZAN de 2021.

En partant de la valeur de référence de consommation d'espace sur la période 2013-2022 de 123,9 ha, le territoire dispose sur l'intervalle suivant de 10 ans 2023-2032 d'un quota de 61,95 ha. En 2023 et 2024 21,4 ha ont été consommés, ce qui réduit ce quota à 40,55 ha. Comme le PLUiH couvre la période allant jusqu'à 2036, les 4 années supplémentaires doivent être prises en compte pour la consommation d'espace, sur la base d'une diminution de moitié de la période précédente (61,95 / 10 /2 soit 3,1 ha par an sur la période 2033-2042).

Le potentiel de consommation d'espace sur la période 2025-2032 s'élève donc à 40,55 + (4 x 3,1) = **52,95 ha.**

C'est ce chiffre (à 0,01 ha près) qui est indiqué dans la Justification des choix, page 200. Le tableau détaillant la consommation d'espace par destination (logement, économie, Emplacements réservés, STECAL) va pourtant au-delà de cet objectif, puisque la somme des espaces consommés s'élève à **59,07 ha**, dépassant les objectifs de la loi ZAN.

Objectif PLUiH :	**52,94**
ENAF logement	39,19
ENAF economie	15,08
Emplacements réservés	4,8
STECAL	1,46
Total conso ENAF PLUiH	**59,07**

Commentaire et question de la commission d'enquête : pour atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050, la diminution de la consommation d'espace estimée sur l'intervalle 2033-2042 ne devrait-elle pas être plus ambitieuse et non s'aligner sur celle de la période 2024-2033 ?

En ajoutant plus de 6 ha à la consommation d'espace prévue la CCRC s'éloigne de son objectif. Comment cet écart se justifie-t-il ?

Réponse de la CCRC : L'objectif du PADD est de s'inscrire dans la trajectoire ZAN. Ce qui a été fait lors de la construction du PLUiH. Le Préfet précise dans son avis "Votre projet de PLUiH s'inscrit dans la trajectoire de la zéro artificialisation nette avec une réelle inflexion sur la dynamique de consommation d'espace. La maîtrise de l'étalement urbain est un enjeu fort pour votre territoire ancré sur la vallée du Rhône, soumis aux pressions urbaines et bénéficiant par ailleurs d'une grande valeur patrimoniale et agricole."
Les chiffres sur le calcul des emplacement réservés ont été corrigés. Les données ZAN ont été présentées en CDPENAF. Celle-ci a d'ailleurs émis un avis favorable sur cette thématique.
La mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) repose sur un enchaînement hiérarchisé de

documents de planification territoriale. En principe, la trajectoire et les objectifs doivent d'abord être fixés à l'échelle régionale dans le SRADDET, puis être traduits dans les SCoT, avant de trouver leur expression opérationnelle dans les documents d'urbanisme locaux tels que le PLUiH. Cette logique vise à garantir une cohérence stratégique entre les différents niveaux institutionnels et à permettre aux collectivités locales d'intégrer les contraintes du ZAN dans un cadre clair, chiffré et partagé.
Dans notre contexte régional, la CCRC a dû anticiper et s'approprier la thématique du ZAN en l'absence d'une déclinaison régionale suffisamment stabilisée. Il a donc fallu intégrer les principes du ZAN directement dans l'élaboration du PLUiH, en construisant une démarche méthodologique, et partagé par le SCoT et les services de l'Etat.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La surface d'ENAF sera modifiée à l'adoption du PLUiH en raison des modifications de zonage consécutives à l'enquête publique (voir question suivante). L'État a salué l'effort de modération de la consommation foncière, la commission recommande de tendre vers l'objectif initialement fixé de 53 ha.

Un certain nombre de « coups partis » n'ont pas été comptabilisés dans la consommation d'espace, notamment l'espace qui sera consommé dans la plaine de St-Péray lors de la réalisation de la déviation (il n'y a aucune indication de la consommation d'espace liée aux infrastructures routières, alors que l'histogramme de la page 200 de la Justification des choix montre pour chaque année entre 2011 et 2020 une part consacrée aux routes). Des permis de construire ont été accordés dans la période précédant l'enquête publique et à priori non pris en compte.

Par ailleurs, la collectivité a statué sur certains emplacements réservés qui ont posé problème pendant l'enquête, réduisant ou supprimant ceux-ci. Certains secteurs économiques devraient également voir leur surface réduite, voire certaines OAP.

Commentaire et question de la commission d'enquête : un bilan réactualisé tenant compte des « coups partis » peut-il être établi ?

Réponse de la CCRC : L'analyse des coups partis sera effectuée au bilan et un réajustement pourra être effectué, en fonction des données du SRADDET, de l'avancement de la révision du SCoT.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Avant l'échéance 2050, la désimperméabilisation / désartificialisation de terrains sera nécessaire (en complément des mesures décrites dans les OAP et le RE pour limiter l'artificialisation) pour atteindre l'objectif ZAN tout en produisant de nouveaux logements là où ce sera nécessaire.

Commentaire et question de la commission d'enquête : la désimperméabilisation de zones d'activité existantes fait partie des actions évoquées dans le PADD ; qu'est-il concrètement prévu dans ce domaine ?

Réponse de la CCRC : Il a y une volonté politique de réhabilitation de la ZA Pôle 2000 à Saint-Péray comprenant de la désimperméabilisation / désartificialisation de surface. Des premiers plans

d'aménagement ont été esquissés. Les études urbaines n'ont pas encore été lancées

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Les actions allant dans ce sens doivent être encouragées, ayant valeur d'exemple pour les communes n'ayant pas encore engagé cette démarche.

La réhabilitation de l'ancien constitue aussi un autre moyen de ne pas artificialiser les sols. La vacance moyenne sur la CCRC est relativement faible, plus élevée dans les communes rurales ; les changements de destination permettent la création de nouveaux logements.

Commentaire et question de la commission d'enquête : quelles actions pourraient permettre de re-mobiliser des logements vacants ou inadaptés sur la CCRC ?

Réponse de la CCRC : La vacance reste globalement limitée sur le territoire et relève surtout d'une vacance conjoncturelle. Toutefois, compte tenu des tensions sur les marchés de l'accession et de la location, la mobilisation des logements durablement vacants demeure prioritaire, en raison de leur ancienneté et de leur vétusté.
Dans le scénario démographique retenu, la reconquête des logements vacants a été intégrée. Une progression très limitée de la vacance (+0,70 %) est envisagée, avec pour objectif de ramener le taux global de logements vacants sous le seuil de 6 %. Le Programme d'Orientation et d'Action (POA) prévoit d'ailleurs une intervention ciblée sur cette thématique à travers l'action « Requalifier l'habitat dégradé pour notamment réduire la vacance ».
Rhône Crussol s'est engagé en 2021 dans le plan national de lutte contre les logements vacants. Cette démarche lui permet d'obtenir une base de données localisée, qui a été fiabilisée, enrichie par les communes à partir de leur connaissance de terrain, afin de mettre en place un suivi individualisé des biens vacants.
À court terme, l'enjeu est de produire un diagnostic affiné de la vacance en s'appuyant sur les données existantes et le travail partenarial avec les communes :
_Réalisation d'un diagnostic de terrain et d'une observation active ;
_Analyse des causes de vacance à partir des données fiscales et estimation du potentiel fiscal mobilisable via la THLV, avec l'appui de la DGFIP ;
_Prise de contact précoce avec les propriétaires pour identifier les freins et activer les solutions disponibles ;
_Actualisation régulière du diagnostic.
L'intervention sur le parc privé est une priorité ancienne pour Rhône-Crussol, qui a déployé un premier dispositif dès 2011, en lien avec l'OPAH de Valence Agglomération. À l'issue de ce dispositif (2011-2016), une étude pré-opérationnelle a conduit au lancement d'une OPAH intercommunale en 2018, ciblant la mobilisation des logements vacants, le développement de l'offre locative et l'amélioration des conditions d'habitat (confort, performance énergétique, adaptation).
L'OPAH 2018-2022 a généré une forte dynamique grâce à une communication soutenue, un accompagnement global des propriétaires et l'implication de l'ensemble des partenaires mobilisés autour de ses axes d'intervention. Souhaitant prolonger cette dynamique, la collectivité a décidé en 2022 de conduire une nouvelle étude pré-opérationnelle en vue de renouveler son dispositif d'amélioration de l'habitat. Une nouvelle OPAH est ainsi en cours depuis le 1er janvier 2024.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission prend acte de ces actions visant à ré-employer les logements vacants, qui peut être complexe dans la

mesure où elle concerne le parc privé.

4.2.2 Politique de l'habitat-les objectifs de production de logement

Le Programme d'Orientations et d'Actions en matière de Logement (POAH) a fait l'objet d'une co-construction avec les élus, les partenaires du territoire ainsi que les personnes publiques associées. Si des questions relatives au logement sont posées dans la partie concernant chacune des communes, des remarques plus générales sont relatées ci-après :

• **Stratégie foncière (action 14):** dans certaines communes, une grande partie des logements sociaux projetés dans les OAP sont en renouvellement urbain, sur des parcelles déjà construites. Une stratégie foncière volontariste doit être affichée dans le programme d'orientation et d'actions du PLUiH en vue d'acquérir les fonciers correspondants. A défaut, une part importante de ces projets risque de ne pas se concrétiser sur la durée du PLUiH.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : quelle stratégie foncière peut-elle être mise en place pour acquérir ces fonciers ?

Réponse de la CCRC : Les communes travaillent avec l'EPORA, établissement public foncier, qui intervient
au titre de l'article L321-1 du Code de l'urbanisme pour lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Sa mission consiste à mobiliser du foncier au sein des tissus urbains constitués afin de soutenir les politiques publiques de l'habitat, du développement économique et de l'aménagement du territoire. Il accompagne la plupart des communes du territoire ainsi que la CCRC pour identifier les gisements fonciers mobilisables, définir des stratégies foncières de court et long terme, saisir les opportunités d'acquisition, analyser la faisabilité des projets et orienter l'action foncière là où elle crée le plus de valeur publique.

En lien avec les collectivités porteuses des projets, l'EPORA met ensuite en œuvre ces stratégies : acquisitions, portage financier et patrimonial, requalification foncière éventuelle, puis rétrocession du foncier prêt à aménager, dans les délais convenus.

Les conventions de veille et de stratégie foncière (CVSF) sont tripartites (Commune/CCRC/Epora). Elles définissent les modalités de cette coopération : identification des périmètres d'intervention, études foncières et pré-opérationnelles, définition de la solution de portage adaptée, et veille foncière partagée. L'EPORA peut acquérir temporairement des biens mis en vente, sur demande de la collectivité, afin de préserver la capacité à réaliser les projets. Les acquisitions et portages sont limités aux secteurs où un droit de préemption urbain peut être instauré, ou à la partie urbanisée de la commune hors zones agricoles ou naturelles. Les études et portages s'inscrivent dans des périmètres d'études et de veille renforcée en vue d'éventuelles conventions opérationnelles ou de réserve foncière.

Rhône-Crussol dispose du Droit de Préemption urbain (DPU). Le DPU est un outil stratégique pour nos collectivités. Il permet de maîtriser le développement urbain en anticipant les projets d'aménagement, de lutter contre la spéculation immobilière, de favoriser les opérations de mixité sociale. Une analyse de chaque Déclaration d'Intention d'Aliéner est réalisée par le pôle planification.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission prend acte du rôle important d'EPORA pour le portage foncier et des conventions communes/CCRC/EPORA pour des interventions opportunes afin de rendre opérationnelles les OAP.

• **Mixité sociale (action 2) :** certaines OAP fixent des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux sans qu'il soit précisé qu'il s'agit d'un minimum à viser.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : l'indication d'un minimum de LLS, selon les OAP, ne permettrait-t-elle pas d'atteindre plus rapidement les objectifs fixés ?

Réponse de la CCRC : Les objectifs de mixité sociale ont été renforcés dans les OAP. Lorsque des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) étaient mentionnés sans précision, la formulation a été complétée afin d'indiquer qu'il s'agit de minimums à atteindre. Cette évolution permet de sécuriser l'ambition en matière de production de logements sociaux et d'assurer une traduction opérationnelle plus précise.

Par ailleurs, un travail est actuellement mené sur la commune de Guilherand-Granges afin d'identifier une solution garantissant un équilibre dans la composition des programmes et répondant aux attentes de la commune en matière de répartition de l'offre de logements

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

• **Phasage :** certaines OAP avec LLS sont prévues en plusieurs phases.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : n'est-il pas nécessaire de préciser le nombre de logements sociaux attendus pour chaque phase afin de privilégier les phases 1 ?

Réponse de la CCRC : pour les OAP ayant un phasage, il sera précisé ; lorsque cela n'est pas le cas, le nombre de logements locatifs sociaux attendus pour chaque phase.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission prend acte de l'inscription du phasage des productions de logements locatifs sociaux dans les différentes OAP. Elle recommande d'en inscrire surtout dans les phases 1 afin de sécuriser l'équilibre de la part des logements sociaux entre les phases.

• **Densité :** Les OAP fixent des objectifs de densité.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : un minimum de densité ne pourrait-il pas être précisé ? Une plus grande densité sur certaines OAP ne permettrait-elle pas la réalisation de davantage de LLS ?

Réponse de la CCRC : Il sera précisé dans chaque OAP que la densité et le nombre de logement est un minimum attendu.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte mais la commission recommande que certaines OAP sur Guilherand ou St Peray pourraient voir leur densité augmenter afin de rattraper le retard en matière de logement social.

• **Échéancier :** le rapport de présentation prévoit un échéancier prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : ne convient-il pas plutôt de compléter chaque OAP de cet échéancier prévisionnel ?

Réponse de la CCRC : L'échéancier sera rajouté dans le document des OAP.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

• **Logements vacants :** des observations proposent de remettre des logements inutilisés en centre urbain sur le marché (**action 9**).

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : quels moyens la CCRC se donne pour que les logements vacants soient réinvestis ?

Réponse de la CCRC : la vacance reste globalement limitée sur le territoire et relève surtout d'une vacance conjoncturelle. Toutefois, compte tenu des tensions sur les marchés de l'accession et de la location, la mobilisation des logements durablement vacants demeure prioritaire, en raison de leur ancienneté et de leur vétusté.

Dans le scénario démographique retenu, la reconquête des logements vacants a été intégrée. Une progression très limitée de la vacance (+0,70 %) est envisagée, avec pour objectif de ramener le taux global de logements vacants sous le seuil de 6 %. Le Programme d'Orientation et d'Action (POA) prévoit d'ailleurs une intervention ciblée sur cette thématique à travers l'action « Requalifier l'habitat dégradé pour notamment réduire la vacance ».

Rhône Crussol s'est engagé en 2021 dans le plan national de lutte contre les logements vacants. Cette démarche lui permet d'obtenir une base de données localisée, qui a été fiabilisée, enrichie par les communes à partir de leur connaissance de terrain, afin de mettre en place un suivi individualisé des biens vacants.

À court terme, l'enjeu est de produire un diagnostic affiné de la vacance en s'appuyant sur les données existantes et le travail partenarial avec les communes :
* Réalisation d'un diagnostic de terrain et d'une observation active ;
* Analyse des causes de vacance à partir des données fiscales et estimation du potentiel fiscal mobilisable via la THLV, avec l'appui de la DGFIP ;
*Prise de contact précoce avec les propriétaires pour identifier les freins et activer les solutions disponibles ;
*Actualisation régulière du diagnostic.L'intervention sur le parc privé est une priorité ancienne pour Rhône-Crussol, qui a déployé un premier dispositif dès 2011, en lien avec l'OPAH de Valence Agglomération. À l'issue de ce dispositif (2011-2016), une étude pré-opérationnelle a conduit au lancement d'une OPAH intercommunale en 2018, ciblant la mobilisation des logements vacants, le développement de l'offre locative et l'amélioration des conditions d'habitat (confort, performance énergétique, adaptation).

L'OPAH 2018-2022 a généré une forte dynamique grâce à une communication soutenue, un accompagnement global des propriétaires et l'implication de l'ensemble des partenaires mobilisés autour de ses axes d'intervention. Souhaitant prolonger cette dynamique, la collectivité a décidé en 2022 de conduire une nouvelle étude pré-opérationnelle en vue de renouveler son dispositif d'amélioration de l'habitat. Une nouvelle OPAH est ainsi en cours depuis le 1er janvier 2024.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission prend acte de ces dispositifs mis en place depuis de nombreuses années sur le territoire pour réinvestir les logements vacants, et elle encourage la CCRC et les communes à poursuivre leur effort (particulièrement les communes rurales).

• **Lutte contre l'habitat indigne :** (**action 12**) mettre en place une structure pour identifier et traiter les cas de logements indignes.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : quels moyens la CCRC se donne pour traiter le cas des logements indignes ?

Réponse de la CCRC : Sur le territoire environ 10% du parc de logements serait de qualité médiocre (catégories cadastrales 6,7 et 8), soit 1700 logements. 206 logements peuvent être considérés comme potentiellement dégradés au regard de la classe cadastrale et du taux de pauvreté élevé des habitants.
Dans le cadre de l'OPAH 2024-2028, l'Anah et Rhône Crussol financent une ingénierie dédiée au traitement de l'habitat dégradé, permettant d'accompagner les locataires dans leurs signalements et le suivi des dossiers jusqu'à la résolution des désordres. Les propriétaires bénéficient d'un accompagnement technique pour la réalisation de travaux. Les aides Anah pour les travaux lourds s'élèvent à 684 000 euros, complétées par un budget de 64 500 euros apporté par Rhône Crussol.

L'OPAH intègre un volet LHI qui prévoit un accompagnement opérationnel des locataires et propriétaires (visites, diagnostics, rapports, démarches administratives). Les maires ont été formés et soutenus dans la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police relatifs à l'habitat indigne. Avec l'augmentation des situations traitées, le marché de suivi-animation de l'OPAH a été renforcé pour accroître la capacité d'intervention sur les dossiers LHI. Le traitement des cas repose sur la coordination avec la Commission Habitat Indigne et l'utilisation de l'outil Signal logement.

Depuis la création de la plateforme, 33 signalements ont été recensés, dont 6 depuis le 1er janvier 2025. Parallèlement, le territoire propose une aide financière complémentaire à celle de l'Anah dans le cadre des travaux lourds. L'animation autour de la LHI a par ailleurs renforcé les synergies avec les communes et les travailleurs sociaux départementaux présents dans les centres médico-sociaux. Face à la montée des dossiers dans certaines centralités, les élus commencent à étudier la mise en œuvre d'un permis de louer

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission ne peut qu'encourager la poursuite de ces actions au profit du logement indigne.

4.2.3 Le rapport de présentation

SCoT

Le rapport de présentation doit être complété par la justification de l'adéquation entre projet d'accueil démographique et les capacités de la ressource en eau, notamment concernant le secteur de Boffres.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : la capacité de la ressource en eau a-t-elle été évaluée par secteur ?

Réponse de la CCRC : La ressource en eau est compatible avec l'accueil des nouvelles populations. Le renforcement des pompes de la station de Trappier a été réalisé sur Boffres.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

ETAT

Fragilité Juridique du Rapport de Présentation

Le Préfet insiste sur la fragilité juridique liée à l'incomplétude de la partie « justifications » du Rapport de Présentation, qui est pourtant une obligation réglementaire fondamentale pour la légalité du document. La CCRC doit impérativement compléter cette partie en intégrant toutes les motivations de ses choix.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : ce complément sur les motivations des choix a-t-il été travaillé ?

Réponse de la CCRC : La partie « justification des choix » du rapport de présentation sera complétée pour l'approbation.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

En ce qui concerne les **Monuments historiques et sites classés/inscrits (servitudes AC1 et AC2)**
Dans le rapport de présentation, l'imprécision suivante peut être rectifiée : sur le territoire intercommunal, 6 monuments (et non 8) sont protégés au titre des monuments historiques (page 20). Par ailleurs, la présentation des espaces protégés (pages 31 à 33) nécessite d'être clarifiée, au choix par type de servitude (monument historique, site inscrit, site classé) ou par commune. Pour rappel, les servitudes sont les suivantes :

➢ Monuments historiques inscrits (code du patrimoine) :
• Château des Faugs (Boffres)
• Tour Penchée (Soyons)
• Château de Crussol (Saint-Péray)
• Tour du château Durtail (Saint-Romain-de-Lerps)
• Murailles romaines (Toulaud)

➢ Monument historique classé (code du patrimoine) :
• Grotte de Néron (Soyons)

➢ Sites inscrits (code de l'environnement) :
• Sommet du pic de Saint-Romain (Saint-Romain-de-Lerps)
• Abords du château de Crussol (Guilherand-Granges, Saint-Péray)

➢ Site classé (code de l'environnement) :
• Ruines du château de Crussol (Guilherand-Granges, Saint-Péray).

Dans les annexes du PLUiH :
Les servitudes sont listées de manière désordonnée. Une clarification de la présentation est attendue et peut s'appuyer sur l'observation faite ci-dessus à propos du rapport de présentation.
Le plan des servitudes d'utilité publique de Saint-Péray identifie un périmètre commun au site classé et au site inscrit. Or, la protection au titre des sites classés n'impliquant pas les mêmes autorisations que la protection au titre des sites inscrits, il est indispensable de bien différencier en plan les parcelles concernées d'une part par l'arrêté de classement, d'autre part par l'arrêté d'inscription.
==>Il convient de clarifier la rédaction des servitudes d'utilité publique dans le rapport de présentation (partie diagnostic) ainsi que dans les annexes du PLUiH.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : cette clarification de la rédaction des servitudes est-elle envisagée ?

Réponse de la CCRC : Nous compléterons et clarifierons cette partie du rapport de présentation.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

En ce qui concerne l'**information des citoyens et porteurs de projet quant au Patrimoine archéologique.**

Le code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille :

• Les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha,

• Les aménagements soumis à étude d'impact,

• Certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable,

• Les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques (livre V, article R. 523-4).

Le code du patrimoine prévoit en outre la possibilité d'établir, commune par commune, des zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral. Ces zones dites "de présomption de prescription archéologique" (ZPPA), viennent compléter le dispositif général en l'affinant. Dans ces zones, le préfet de région est obligatoirement saisi :

• soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté,

• soit de ces mêmes dossiers "lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage".

Le code du patrimoine prévoit par ailleurs que toute personne projetant de réaliser des aménagements peut, avant de déposer une demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (livre V, article L. 522-4).

=> Cf. en annexe, les données du porter à connaissance de la CCRC, les arrêtés de zones de présomption de prescriptions archéologiques de Guilherand-Granges, St-Péray, Soyons et Toulaud.

Les données relatives au patrimoine archéologique nécessitent d'être présentées dans le diagnostic.

Les arrêtés figurant dans les annexes du PLUiH ne comportent pas les cartes associées pour St-Péray et Toulaud.

=> Il convient de mettre à jour le rapport de présentation du PLUiH (état initial de l'environnement) et de compléter les annexes du PLUiH des arrêtés de ZPPA incomplets.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : cette mise à jour est-elle prévue ?

Réponse de la CCRC : Nous mettrons à jour les documents avec les cartes associées aux arrêtés. Rectifier les incohérences dans les différents documents du PLUiH et nuisant à sa bonne mise en œuvre.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

Des erreurs ont été relevées sur certains chiffres présentés sur la consommation d'espaces (rapport de présentation page 201) :
• Dans le tableau des objectifs ZAN : ce sont 14,3 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui ont été consommés en 2022 et 7,2 ha en 2023, les totaux sont en conséquence également erronés, l'extrapolation pour 2024 est du fait également à ajuster en conséquence,
• S'agissant du report du chiffre des ENAF consommés par les activités, il faut lire 15,8 ha et non 15,08 ha, le total est lui aussi erroné et devient 61,25 ha au lieu de 59,07 ha,
• S'agissant de la consommation foncière générée et retenue pour les emplacements réservés, celle-ci est également à ajuster : 8,5 ha au lieu de 4,8 ha,
• La consommation totale d'ENAF générée par le PLUiH est de 65 ha.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : ces rectifications sont-elles prévues ?

Réponse de la CCRC : ces incohérences avaient été relevées et les nouveaux chiffres ont été présentés en CDPENAF. À la suite de la consultation des PPA et des contributions apportées pendant l'enquête publique une mise à jour des données sera nécessaire.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

Compléter le rapport de présentation et les justifications du projet de PLUiH
• La méthodologie pour dessiner la tâche urbaine et identifier les gisements fonciers potentiels pour l'habitat est clairement explicitée. La carte des potentiels fonciers retenus (p 183) mériterait d'être présentée à une échelle plus lisible (par exemple, sur une vue aérienne à l'échelle de la commune).
• Le diagnostic est à actualiser concernant les données relatives aux parties démographie et habitat ; les données datent de 2018 pour la plupart.
• Il manque dans le rapport environnemental la mention et le descriptif (p108 et suivantes) de la ZNIEFF 1 « 07030008 : Site à chauves-souris de Lardet ».
• L'évaluation environnementale est à mettre à jour des derniers ajustements opérés juste avant que la collectivité arrête son projet de PLUiH (notamment les secteurs susceptibles d'être impactés). Par exemple, il est fait mention dans le rapport environnemental (page 119) d'un secteur Ne à Guilherand- Granges qui n'existe pas au plan de zonage.
• L'analyse des incidences pour les « secteurs susceptibles d'être impactés » paraît insuffisante au regard de la maturité de certains projets (exemple : ER pour le camping de St-Péray). Par ailleurs, elle conduit pour certains secteurs à des mesures de réduction des impacts qui ne sont pas reprises ou traduites dans les pièces réglementaires ou dans les OAP.
• Globalement, les justifications du projet sur les choix opérés pour des secteurs situés en extension urbaine sont à développer dont notamment :
- Le choix d'urbaniser certains secteurs en extension urbaine au sud de Guilherand- Granges (secteur St-Flour ou secteur Les Croisières 2) alors que des possibilités auraient pu être envisagées au sein de

l'OAP sectorielle entrée de ville sud qui est un secteur inoccupé, et qui aurait été plus approprié pour accueillir un projet mixte.

- Le choix d'urbaniser le secteur en entrée de ville sud à St-Georges-les-Bains au regard d'autres alternatives qui auraient pu être explorées, d'autant que cette extension projetée est située au- delà du front urbain défini par le SCoT.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : la prise en compte de ces différents points est-elle à l'ordre du jour ?

Réponse de la CCRC : La partie justification des choix sera complétée avec les informations dont nous disposons.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

DEPARTEMENT 07

Au sein du rapport de présentation, 1.1 à la p.134, le récapitulatif lié à la cartographie comparant !'occupation des sols entre 2000 et 2018 sur la typologie « pôle urbain » est tronqué par un graphique.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : ce détail dans le Diagnostic est à rectifier.

Réponse de la CCRC : La mise en page sera reprise.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

Chambre d'Agriculture

Les différentes cartes produites dans le cadre du diagnostic agricole pourraient être annexées pour gagner en connaissance.
L'emprise de la déviation de Saint-Péray n'apparaît pas clairement. II est important que le tracé exact soit matérialisé sur un support adapté pour enrichir la compréhension du projet de PLUiH.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : ne serait-il pas indispensable que le tracé de la déviation soit matérialisé sur les cartes ?

Réponse de la CCRC : Le tracé de la déviation apparaîtra sur le plan de zonage afin d'en faciliter la lecture.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte. La matérialisation de ce tracé est indispensable.

MRAe

Actualisation des données : sur la forme, le rapport est de qualité correcte. Certaines données doivent être actualisées ou complétées, en particulier les données démographiques qui datent de 2018 pour la plupart.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : la CCRC a-t-elle des données plus récentes en matière de démographie ?

Réponse de la CCRC : Si cela est possible, les données seront mises à jour.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte car cela est plus transparent pour le public.

Plan régional santé environnement

L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation sur la façon dont la communauté de communes souhaite s'approprier certaines des actions du plan régional santé environnement 2024-2028 de la région Auvergne Rhône-Alpes (PRSE 4).

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : de quelle manière la CCRC va-t-elle s'approprier certaines des actions du plan régional santé environnement 2024-2028 de la région ARA ?

Réponse de la CCRC : Nous compléterons le chapitre articulation avec le PRSE 4.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

Question ou remarque des différents scénarios étudiés

Le dossier ne présente pas l'analyse de différents scenarii pour établir le projet de PLU. Il n'analyse ni les critères de choix, notamment d'un point de vue environnemental, ni les différentes propositions examinées mais non retenues, c'est-à-dire le descriptif du processus d'analyse et de décision retenu pour chacune des mesures réglementaires. En outre, le choix de localisation de certains secteurs en extension urbaine mériterait d'être davantage justifié au regard de critères environnementaux en présentant des scénarios alternatifs.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation avec l'analyse des différents scénarios étudiés, avec le descriptif du processus d'analyse et de décision retenu ayant conduit au projet présenté.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : cette recommandation peut-elle être prise en compte par la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Nous pourrons justifier des choix retenus pour les scénarios démographiques, et du processus de décision pour l'ouverture des zones à urbaniser.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

Procédure ERC pour les SSI définis dans le préambule

En application du code de l'urbanisme (article R. 151-3), le rapport de présentation du PLU doit rendre compte de la mise en œuvre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale du PLU et en particulier de l'étape d'évitement (de la séquence Éviter–Réduire–compenser). À ce titre il doit, s'agissant des espèces protégées, dans un premier temps, conclure sur la présence ou non d'espèce protégée sur chaque secteur d'aménagement prévu par le PLU (zonage, OAP, ER, etc.).Dans un second temps, lorsqu'une espèce protégée est constatée ou susceptible d'être présente, conclure si une autorisation dérogatoire de destruction d'individus d'espèce protégée doit être obtenue et, dans l'affirmative, établir que les conditions cumulatives requises sont réunies, notamment une «raison impérative d'intérêt public majeur ».

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale avec les résultats d'investigations de terrain (zones humides, inventaires écologiques en période favorable) sur les secteurs susceptibles d'être impactés de manière substantielle, notamment à proximité des sites Natura 2000, d'évaluer ces incidences, de définir des mesures d'évitement et de réduction appropriées et de conclure en conséquence si une autorisation dérogatoire de destruction d'individus d'espèce protégée doit être obtenue pour ce secteur d'aménagement, et dans l'affirmative d'établir la réunion des conditions cumulatives requises.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : la CCRC estime-t-elle que la procédure « Eviter-Réduire-Compenser » a été respectée pour chacun des Secteurs Susceptibles d'être Impactés (SSI), définis dans le préambule ?

Réponse de la CCRC : Des naturalistes ont été sollicités pour intervenir sur les secteurs à urbaniser et les zones à enjeux. La séquence « Éviter – Réduire – Compenser » a été réalisée par un bureau d'études spécialisé dans le cadre de l'élaboration du PLUiH. La CCRC confirme que cette procédure ERC a été respectée pour l'ensemble des Secteurs Susceptibles d'être Impactés (SSI). Des études complémentaires devront être réalisées par les porteurs de projets. Le PLUiH constitue un document de planification territoriale ; les études environnementales approfondies relèveront de la phase opérationnelle des projets.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

Procédure ERC pour la zone des Croisières 2, la zone Nl et les zones Ne

La finalité d'une mesure de compensation pour l'extension de la ZAE des Croisières 2 sur ce foncier en partie artificialisé pose question et mérite d'être justifié dans le rapport de présentation.
Par ailleurs, les possibilités de construire et d'aménager la zone Nl de 121 ha, située le long du Rhône sur les communes de Cornas, Saint-Péray et Guilherand-Granges, dédiée aux équipements sportifs, sont grevées par le PPRi (une grande partie est en zone rouge, risque fort). La partie nord de cette zone Nl est concernée par la Znieff de type 1 « Vieux Rhône à Bourg-les-Valence » et par les zones humides du Mialan et de l'Ile de la Grande Traverse. Le rapport ne précise pas les projets envisagés dans ce secteur et ne justifie pas l'emprise de la zone, ainsi que les potentiels effets de ces projets sur l'environnement. La mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser n'est pas développée.
Enfin, les localisations des zones « Ne » de développement d'énergies renouvelables sont à justifier sur les sites de Soyons et de Charmes et de St-Georges-les-Bains. Les projets ne sont pas précisés dans le rapport de justification. L'évaluation environnementale doit dès le stade programmatique qualifier les enjeux écologiques avant la réalisation de tout projet.

L'Autorité environnementale recommande de justifier :
• Dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale, le choix de compenser un milieu ouvert ou semi-ouvert par un milieu fermé pour la mesure de compensation des « Croisières 2 » ;
• Les projets envisagés dans la zone Nl, leur emprise envisagée au regard de la zone rouge du PPRI, les potentiels effets de ces projets sur l'environnement et les mesures ERC prises en conséquence ;
• La localisation et la nature des projets envisagés dans les zones Ne de développement d'énergies renouvelables sur les sites de Soyons et de Charmes et de St-Georges-les- Bains au regard des objectifs de préservation d'enjeux écologiques potentiels.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : comment la CCRC peut-elle prendre en compte ces recommandations ?

Réponse de la CCRC : Nous compléterons ces 3 points dans la partie « justification des choix » du rapport de présentation. L'emprise de la zone Nl a été réduite, et un secteur Ne a été supprimé et un autre réduit.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

Paysage, sites et patrimoine bâti :
L'Autorité environnementale recommande :
• De compléter le rapport de présentation et les règlements graphiques sur l'ensemble du territoire en prenant en compte tous les points de vue remarquables à préserver ;
• De compléter le règlement des zones naturelles énergie (Ne) afin d'encadrer les conditions d'intégration des futures zones dédiées aux parcs photovoltaïques et éoliens.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : comment la CCRC peut-elle prendre en compte ces recommandations ?

Réponse de la CCRC : Nous compléterons le règlement de la zone Ne. Il n'est pas prévu de rajouter des points de vue remarquables à préserver.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

4.2.4 Le PADD

ÉTAT

Rectifier les incohérences dans les différents documents du PLUiH et nuisant à sa bonne mise en œuvre.

S'agissant de la production de logements, des erreurs ont été relevées conduisant à des chiffres incohérents entre le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le programme d'orientations et d'actions (POA), nuisant ainsi à la lisibilité globale du document :

• L'objectif affiché en fin de page 21 du PADD est de produire 140 logements/an soit 1680 logements sur 12 ans. Puis le tableau en fin page 24 présente un scénario avec 1776 logements sur 12 ans (qui semble être le potentiel de logements possibles au regard des capacités de construction). Ce tableau du PADD est cohérent avec le POA qui affiche un objectif de 1776 logements. Il convient de clarifier ces éléments.

• Une erreur d'addition figure dans le tableau en page 11 du POA : pour les logements « OAP Urbain», le total est de 826 logements au lieu de 786 et le total OAP est de 1368 et non 1328.

S'agissant de la production de logements sociaux, on relève des incohérences entre les chiffres présentés :

• Un objectif de produire 380 logements sociaux sur Guilherand-Granges et 245 sur St-Pérayest affiché en page 23 du PADD, ainsi que 670 logements sociaux pour les autres communes. Le chiffre de 670 pour les autres communes semble englober St-Péray et Guilherand-Granges. L'erreur est à corriger.

• Un objectif de produire 380 logements sociaux sur Guilherand Granges et 245 sur St Péray est affiché en page 23 du PADD, ainsi que 670 logements sociaux pour les autres communes. Le chiffre de 670 pour les autres communes semble englober St-Péray et Guilherand-Granges. L'erreur est à corriger.

• Le tableau en page 21 du POA présente le nombre théorique de logements sociaux par commune en appliquant le taux présenté dans le PADD et aboutit à 604 LLS au total. Le tableau en page 23 affiche des taux et des nombres de LLS différents du tableau de la page 21 pour aboutir à 208 LLS à St-Péray, 431 à Guilherand-Granges et 758 au total sur la CCRC.

• Le nombre de logements sociaux dans les OAP est de 422 pour Guilherand-Granges (cohérent avec tableau page 23 du POA et avec le PADD) et de 205 pour St-Péray (cohérent avec tableau page 23 du POA mais très inférieur à l'affichage PADD).

=> Pour l'ensemble de ces incohérences, il convient de procéder aux corrections nécessaires pour améliorer la compréhension globale.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : corrections à envisager.

Réponse de la CCRC : Des corrections seront apportées aux PADD et au POA.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

Région Auvergne Rhône Alpes

Données démographiques

La Région regrette l'absence, dans le PADD, d'une partie consacrée au scénario démographique choisi, qui conditionne en partie le nombre de logements projetés et la trajectoire de consommation foncière.

On note que la croissance démographique a été fortement supportée par les pôles périurbains. La Région regrette que ce point ne soit pas plus abordé dans le PADD, car il permet de justifier en partie les besoins de rééquilibrage en matière résidentielle.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : les données démographiques peuvent-elles être développées pour répondre aux exigences de la Région ?

Réponse de la CCRC : Nous préciserons ce point dans le rapport de présentation.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

Préserver et valoriser les paysages

Le PADD y fait directement allusion dans son axe 6 de la partie 2. Il aurait été intéressant d'ajouter dans les différents objectifs cités un point sur la gestion économe de l'espace comme levier de protection et de valorisation du patrimoine paysager.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : le point sur la gestion économe de l'espace comme levier de protection et de valorisation du patrimoine paysager peut-il être ajouté ?

Réponse de la CCRC : A ce stade de la procédure nous n'avons pas prévu de rajouter ce point.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission verrait un intérêt à ajouter un point sur la gestion économe de l'espace comme levier de protection et de valorisation du patrimoine paysager.

Zones commerciales

Plusieurs zones commerciales sont existantes sur le territoire. Le PADD souhaite maîtriser leur développement. Cependant la cartographie traitant de ce sujet page 33 n'identifie pas clairement les zones à encadrer.

La Région rappelle la vigilance à avoir sur les zones d'activités mixtes (Zone UEx dans le règlement du PLUi-H) qui ont la possibilité de développer des activités économiques/ productives et commerciales et qui peuvent avoir tendance à concurrencer les commerces de centre-ville ou à les attirer.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : est-il possible de reprendre la cartographie des zones commerciales à encadrer ?

Réponse de la CCRC : L'emprise des zones UEx a été réétudiée.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande à la CCRC d'être très vigilante sur les zones d'activités mixtes qui ont la possibilité de développer des activités économiques/ productives et commerciales et qui peuvent avoir tendance à concurrencer les commerces de centre-ville ou à les attirer afin de préserver les centres-villes et villages.

Biodiversité/Trame verte et bleue/Paysage

Un renforcement du PADD serait souhaitable sur 3 volets :

• Des orientations avec des objectifs mesurables (surfaces humides à préserver, % désimperméabilisation, % de corridors à restaurer, …),

• Une traduction spatiale plus lisible des continuités écologiques (cartographie fine des corridors dès le PADD, hiérarchisation des réservoirs),

• Un engagement explicite à décliner les leviers opérationnels dans l'OAP et le règlement (permet de montrer aussi l'imbrication des différents documents du PLUi).

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : ces trois volets peuvent-ils être renforcés ?

Réponse de la CCRC : A ce stade de la procédure, nous n'avons pas prévu de modifier le PADD.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande de rendre plus lisible les continuités écologiques avec une cartographie fine des corridors dès le PADD, et de décliner les leviers opérationnels dans l'OAP TVB et le règlement, ce qui permet de montrer l'imbrication des différents documents du PLUiH.

Développement numérique

Le PADD souhaite veiller à la bonne intégration paysagère des infrastructures numériques.
En revanche aucun aspect réglementaire n'a été mis en place en ce sens.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : comment ces aspects réglementaires peuvent-ils être mis en place dans le règlement écrit ?

Réponse de la CCRC : Le paragraphe 3.4. du règlement précise : « Tout raccordement aux réseaux câblés sera réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public. »

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

Forêt

Les enjeux relatifs à la forêt sont trop peu abordés dans le projet de PLUi-H dans le sens de la gestion durable et la promotion de la filière bois.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : la notion de gestion durable de la forêt et la promotion de la filière bois sur la CCRC peuvent-elles être développées ?

Réponse de la CCRC : Ce sujet est traité dans le PCAET de Rhône-Crussol dans la fiche action « Développer le bois énergie ».

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : compte-tenu du caractère non opposable du PCAET, la commission recommande d'introduire dans le PLUiH plus d'éléments sur les enjeux relatifs à la forêt.

Déchets

Le PADD ne cible aucun objectif chiffré ou d'opérations concrètes en matière de trajectoire de valorisation des déchets. Le règlement écrit permet simplement la mise en place d'espaces de stockage des ordures ménagères et de compostage des biodéchets dans les nouvelles opérations. Aucune disposition spécifique n'est mentionnée concernant les entreprises. Il faudrait inscrire et mettre en place les conditions pour leur permettre de créer leurs équipements répondant aux obligations réglementaires relatives au traitement et au recyclage de leurs déchets. La stratégie de gestion et valorisation des déchets devra être consolidé.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : la trajectoire de valorisation des déchets pourrait-elle être développée et consolidée ?

Réponse de la CCRC : La CCRC s'est engagée dans un PLPDMA (Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés) en 2020 pour 6 ans (jusqu'à 2025) via le SYTRAD qui est porteur du dossier pour les EPCI membres. L'objectif de ce PLPDMA est de réduire de 7 % la quantité de déchets ménagers d'ici 2025, soit 44 kg par habitant. 2026 sera une année de transition pour le PLPDMA. Il s'agit de faire un bilan des 6 années passées et de monter le futur PLPDMA pour 2027 – 2032. Concernant les entreprises, la CCRC les collecte dans le cadre du SPGD (Service Public de Gestion des Déchets). Elle ne collecte que les déchets ménagers assimilés : déchets produits par les entreprises mais assimilés à un déchet de type ménage. De plus, le règlement de collecte de la CCRC limite les volumes collectés. Au-delà de ce volume, l'entreprise doit assurer une collecte spéciale à ses frais.

Tous les déchets spécifiques des entreprises ne sont pas gérés par le SPGD.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que, dans le cadre d'une plus grande transparence, le PLPDMA et le SPGD soient annexés au PLUiH.

Valence Romans Agglomération

Harmonisation de chiffres

Le PADD affiche 1690 logements (140/an). Le rapport de justification et le POA visent 1776 logements (148/an). Le tableau du POA, p.21, affiche encore 1736 logements. Une harmonisation des volumes semblerait nécessaire pour garantir lisibilité et cohérence.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : harmoniser les chiffres ?

Réponse de la CCRC : Des corrections seront apportées aux PADD et au POA.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

Indice de construction

Le PLUiH ne présente pas d'indice de construction pour 1000 habitants, la comparaison des orientations entre le PLUIH et le PLH de Valence Romans Agglo reste de ce fait limité. Une présentation explicite des indices de construction/ 1000 habitants renforcerait les possibilités de comparaison et d'harmonisation des stratégies habitat des deux EPCI.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : est-il possible d'introduire un indice de construction pour 1000 habitants afin de pouvoir effectuer des comparaisons et des harmonisations de stratégies habitat entre les deux EPCI ?

Réponse de la CCRC : Les indices de construction ont été calculés et rajouté au POA dans le paragraphe « 1 // Objectifs de production totale et répartition par armature »

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

Logements sociaux

Les communes SRU (Guilherand-Granges / Saint-Péray) portent des objectifs de logements locatifs sociaux élevés. Mais les objectifs chiffrés divergent entre documents :
• Le PADD prévoit en nombre de logements locatifs sociaux pour 12 ans, 380 unités à Guilherand-Granges, 245 à Saint-Péray, et 670 sur les autres communes, soit 1 295 à l'échelle de l'EPCI (108/an), représentant ainsi 77 %des 140 nouveaux logements attendus.
• Le POA, p.21, indique 604 logements sociaux tous types confondus (35 % du total des logements) ; p.23, 758 logements sociaux dont 696 locatifs sociaux, avec 399 pour Guilherand-Granges et 182 pour Saint-Péray.
Il conviendrait d'unifier ces données et, pour gagner en lisibilité, de rapporter les objectifs sociaux à la production totale de logement, comme le fait le PADD.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : une unification des chiffres serait pertinente ?

Réponse de la CCRC : Les données du POA et du PADD seront uniformisées.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

4.2.5 Les OAP

4.2.5.1 Les OAP sectorielles

Les OAP habitat sont traitées dans le volet Habitat de ce paragraphe (cf 4.2.2) ; les OAP économiques sont traitées dans le chapitre 5 (Analyse par communes) et le volet Économie dans le chapitre 1 (Généralités).

4.2.5.2 Les OAP thématiques

4.2.5.3 OAP Confort urbain

Ce document expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le **confort urbain**, conçues pour adapter le territoire aux effets du dérèglement climatique. Il se concentre sur deux axes principaux : la gestion de l'eau et la création d'îlots de fraîcheur.

Ces efforts impliquent, d'ici 2030, des actions fortes sur les infrastructures, l'aménagement du territoire, les règles et réglementations, les offres disponibles, l'information et la communication, les incitations économiques, l'animation, la coordination, la sensibilisation et la mobilisation de tous.

MRAe

Elle fait référence à cette OAP confort Urbain quant au bilan carbone.

Constat : Le bilan carbone est incomplet et ne fournit pas de méthode de calcul claire pour l'impact du projet.

Recommandation : Compléter le dossier par un bilan carbone et préciser comment le PLUi-H contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Commentaire et question de la commission d'enquête : quels moyens la CCRC peut-elle mettre en œuvre pour compléter le dossier par un bilan carbone et préciser comment le PLUiH contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050 ? De quels moyens la CCRC dispose-t-elle pour inscrire des objectifs chiffrés et des opérations concrètes ?

Réponse de la CCRC : La CCRC dispose d'un bilan carbone dans le diagnostic du PCAET avec un zoom sur la partie habitat.

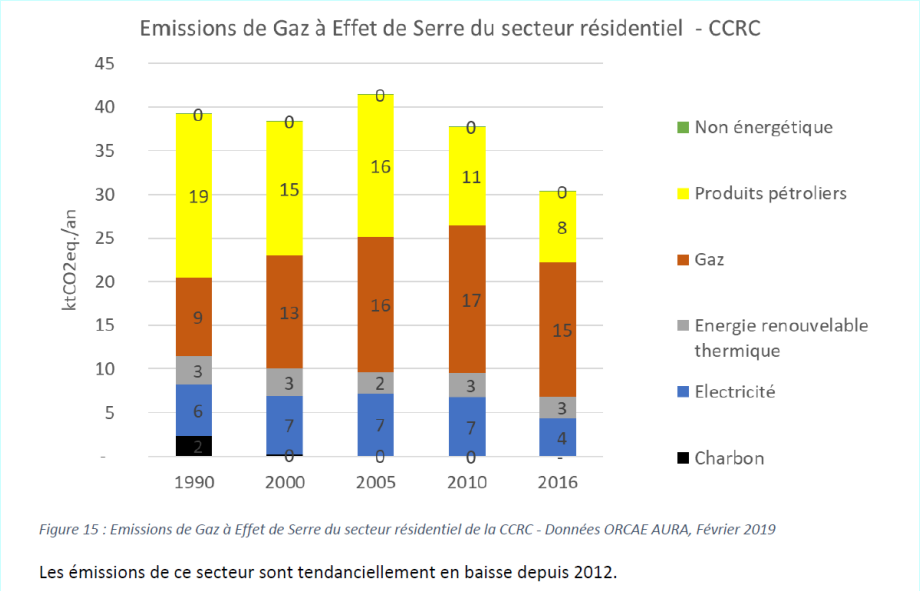


Figure 15 : Emissions de Gaz à Effet de Serre du secteur résidentiel de la CCRC - Données ORCAE AURA, Février 2019

Les émissions de ce secteur sont tendanciellement en baisse depuis 2012.

Il n'est pas prévu de réaliser une étude spécifique de bilan carbone pour cette OAP thématique, les données relatives aux émissions et aux stocks de carbone du territoire de Rhône Crussol étant déjà couvertes par le PCAET ainsi que par les observatoires existants (ORCAE, Terristory, etc.). Le PLUiH contribue à l'objectif de neutralité carbone par l'ensemble des actions qu'il prévoit, notamment en matière de sobriété foncière, d'efficacité énergétique et de désimperméabilisation des sols, qui constituent des leviers opérationnels de la planification. Les objectifs chiffrés sont, quant à eux, définis dans le PCAET.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande que des actions concrètes visant notamment à la désimperméabilisation soient inscrites au PLUiH, ce qui leur donnerait un caractère opposable.

La région ARA

La Région recommande que le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) consolide la stratégie de **valorisation des déchets** et de **sobriété énergétique** en y inscrivant des **objectifs chiffrés et des opérations concrètes** qui traduisent les ambitions du PCAET au niveau de l'urbanisme.

Commentaire et question de la commission d'enquête : De quels moyens la CCRC dispose-t-elle pour inscrire des objectifs chiffrés et des opérations concrètes ?

Commentaire et question de la commission d'enquête : des valeurs de référence peuvent-elles être fournies pour quantifier les objectifs définis dans le PCAET et repris dans le PLUiH ?

Réponse de la CCRC : Nous n'avons pas prévu de modifier le PADD à ce stade de la procédure.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission se range à l'avis de la région qui recommande d'inscrire au PADD des objectifs chiffrés et des actions concrètes.

4.2.5.4 OAP Mobilité

Sur le territoire de la CCRC, 31% des émissions de GES sont liées au transport routier, bien et personnes. L'OAP mobilité vient en complément du PCAET et du PADD.

L'OAP repose sur 4 axes principaux :

- Développer le réseau cyclable
- Aménager les espaces de stationnement
- Organiser les déplacements dans les opérations d'aménagement
- Développer les modes alternatifs à la voiture individuelle

Le réseau cyclable s'appuie sur le Plan Vélo Intercommunal développé par Valence Romans Mobilités, qui identifie les axes principaux (Cycléo, Via Rhôna et Voie bleue), parallèlement un projet de voie douce reliant Boffres, Alboussière, Champis et St-Sylvestre est à l'étude.

Commentaire et question de la commission d'enquête : quelle est la part de la fréquentation touristique et de la fréquentation « locale » sur les axes répertoriés de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Nous ne disposons pas de cette information.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Cette information pourrait permettre de cibler les axes à développer pour augmenter la part modale des transports décarbonés.

Les aménagements des nouveaux quartiers doivent être conçus pour faciliter les déplacements décarbonés en sécurité.

Les transports collectifs doivent être développés ainsi que le covoiturage et l'autopartage.

Commentaire et question de la commission d'enquête : quels sont les leviers de la CCRC pour d'une part développer les transports en commun (qui dépendent de VRM), d'autre part amener les habitants à effectuer leurs déplacements courts (moins de 5 km) à vélo ou à pied ?

L'OAP Mobilités évoque la création d'aires de covoiturage, mais aucun emplacement réservé n'apparaît dans le règlement graphique. Des sites ont-ils été répertoriés à cet effet, a-t-on estimé le potentiel de réduction des transports motorisés induit par le covoiturage et l'autopartage ?

Réponse de la CCRC : S'agissant du développement des transports en commun et de l'évolution des pratiques de mobilité, la CCRC agit en coordination étroite avec Valence Romans Mobilités, autorité organisatrice de la mobilité, notamment par le développement d'outils de communication et de sensibilisation destinés à renforcer l'usage des transports collectifs. Ces actions visent également à encourager les modes actifs pour les déplacements de courte distance (moins de 5 km), tels que la marche et le vélo.
Concernant le covoiturage et l'autopartage, l'OAP Mobilités mentionne la création d'aires dédiées. Toutefois, au regard de l'analyse des besoins et de l'offre existante, il n'a pas été jugé nécessaire de prévoir la création d'aires supplémentaires ni d'inscrire d'emplacements réservés spécifiques dans le règlement graphique. À ce stade, aucune estimation chiffrée du potentiel de réduction des déplacements motorisés liés au covoiturage et à l'autopartage n'a été réalisée.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La CCRC n'a pas la compétence des transports, assurée par VRM. Elle peut cependant être à l'initiative d'actions en faveur de l'usage des transports en commun et du vélo ; à ce titre, des références au Schéma départemental en faveur du vélo pourraient figurer dans cette OAP thématique, comme l'indique le département. Par ailleurs, la CCRC pourrait avoir un rôle de conseil auprès des entreprises du territoire en matière de développement des PDE (plans de déplacement en entreprise).

Le département

Le département a émis un certain nombre de réserves avec exigences de modifications sur plusieurs OAP quant aux dessertes des routes départementales (entre autres sur la RD86).

Sur les OAP, il demande également la création de trottoirs et liaisons piétonnes pour desservir les arrêts de car et lier les nouveaux lotissements, ainsi que de cheminements internes aux OAP pour éviter d'emprunter les RD. Ces cheminements piétons devront être corrigés sur certaines OAP car ils utilisent des parties privatives ou impliquent des traversées dangereuses.

La règle de retrait de 75 m de la RD86, classée RGC (route à grande circulation) n'est pas complètement reportée. Elle doit être mentionnée dans tout le règlement écrit et doit figurer sur les plans de zonage.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Plusieurs OAP se situent en bordure de la RD86; y a-t-il eu une réflexion sur les nuisances sonores induites par cet axe très fréquenté ?

Réponse de la CCRC : Les arrêtés relatifs au bruit devront être respectés. Nous avons cherché à densifier pour limiter la consommation d'espace. Le bruit a été pris en compte dans l'établissement des OAP.
Pour information, la CCRC dispose d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) approuvé le 20 juin 2024.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande une attention particulière aux problématiques d'isolation acoustique vis-à-vis du bruit routier pour toutes les OAP en bordure de la RD86.

Les marges de recul par rapport aux autres routes départementales et voies communales sont à préciser.

Le département fait deux remarques sur les mobilités « alternatives » :

- Il existe un service **d'autostop** mis en place dans la vallée de l'Eyrieux, qui englobe des points d'arrêts sur plusieurs communes de la CCRC (Saint-Péray, Soyons, Charmes-sur-Rhône, Saint-Georges-les-Bains) qu'il aurait été intéressant de mentionner,
- Le plan départemental en faveur du vélo (2020-2025) aurait également pu être cité, car il contient la finalisation du réseau ossature cyclable.

ÉTAT

Il rappelle l'exigence de compatibilité avec les objectifs du PCAET en matière de nuisances sonores à proximité des grands axes routiers et ferroviaires.

Par ailleurs, le **PCAET** prévoit de :

- Réduire la consommation énergétique liée aux transports en maîtrisant l'étalement urbain, développant les transports en commun, les infrastructures vélo, limitant les vitesses de circulation et la place de la voiture (chaque année 700 employés additionnels pourront ainsi ne plus utiliser la voiture seule pour se rendre au travail) ;

Le territoire se donne comme objectif de réduire la part de la voiture individuelle et amener les ménages à se passer de la deuxième voiture. Il s'engage également à relayer auprès des échelles territoriales plus larges, des demandes d'évolutions au profit des transports alternatifs au fret routier.

Ces axes sont repris dans l'OAP Mobilités mais on aimerait voir plus de mesures concrètes allant dans le sens de la réduction de la place de la voiture.

Commentaire et question de la commission d'enquête : la réduction de la vitesse est un facteur facilitant les déplacements doux, quelles mesures les collectivités envisagent-elles de prendre dans ce sens ?

Réponse de la CCRC : La limitation de la vitesse est justifiée par la sécurité (risque réduit en cas de collision piéton/véhicule) et la réduction du bruit, mais elle permet également la cohabitation plus sereine entre usagers motorisés et non-motorisés.
Le PLUiH, en tant que document de planification, fixe le cadre général et les orientations ; leur mise en œuvre opérationnelle sera définie par les porteurs de projets. Au travers de ses pouvoirs de police, le maire encadre la circulation et la vitesse sur les voies communales afin de garantir la sécurité et de soutenir le développement des mobilités actives.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission

recommande à la CCRC de mettre en place un suivi des orientations du PLUiH sur ce sujet, commune par commune.

L'OAP consacre un chapitre au stationnement des cycles qui doit être développé, et de façon sécurisée (la crainte du vol, spécialement pour les vélos électriques, est l'un des freins à l'utilisation du vélo au quotidien), en citant : arceaux, boxes, consignes sécurisées (permettant également le stationnement de vélos type cargo, plus encombrants). Ces dispositifs demandent des emplacements (au moins pour les box et les consignes) d'une certaine surface.

Commentaire et question de la commission d'enquête : des emplacements réservés, parmi ceux concernant des parkings, seront-ils dédiés spécifiquement aux vélos et à leurs aménagements de stationnement particuliers ?

Réponse de la CCRC : Les emplacements réservés pour du stationnement seront aménagés de manière à pouvoir stationner des véhicules et les vélos. Suivant les sites, et les projets d'aménagement des solutions de vélobox et de Libélo pourront être étudiées avec Valence Romans Mobilités.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission prend acte de la volonté de la CCRC d'étudier le problème du stationnement des vélos qui est un des points clés propre à favoriser l'utilisation du vélo au quotidien.

L'intermodalité n'est pas abordée dans cette OAP. Il semble qu'une réflexion sur le sujet, particulièrement dans les pôles urbains, pourrait amener à la réduction des transports motorisés voulue dans les documents du PLUiH. En milieu rural, la présence de porte-vélos sur les bus des lignes régulières sur toute l'année offre la possibilité de combiner vélo et train, ou vélo et bus, voire vélo et voiture dans le cas de covoiturage (si des aires de stationnement sécurisées sont présentes).

Commentaire et question de la commission d'enquête : comment la CCRC envisage-t-elle de faciliter les déplacements intermodaux ?

Réponse de la CCRC : Cette thématique est traitée en concertation avec Valence Romans Mobilité (VRM), syndicat auquel Rhône Crussol est adhérent, et qui dispose d'un PDU destiné à optimiser les déplacements intermodaux.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : L'intermodalité dépasse le cadre des déplacements urbains, elle pourrait toucher les habitants du plateau avec par exemple des transports bus-vélo accessibles toute l'année.

4.2.5.5 OAP Tourisme-Les STECAL

L'OAP tourisme présente rapidement la vision et la stratégie de développement touristique de la CCRC, axés sur un patrimoine naturel, historique et culturel riche, une offre d'activités de plein air et sportives, une offre évènementielle riche, une position géographique stratégique.

Des orientations générales sont données, sur les thèmes de la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'insertion paysagère, la sobriété énergétique et la gestion des interfaces.

L'œnotourisme est un axe à développer dans le contexte du territoire, ainsi que les hébergements insolites. Le PADD évoque le manque d'hébergements touristiques à la nuitée compte tenu de l'offre d'itinérance existante, point qui n'est pas repris de façon explicite dans l'OAP.

Cependant, l'OAP Tourisme n'aborde pas les aspects qualitatifs de la fréquentation touristique en termes de bilan et d'objectifs, et l'OAP est plus un descriptif des différents STECAL retenus dans le PLUiH (même si un résumé des projets figure également dans le règlement écrit).

Commentaire et question de la commission d'enquête : l'Agence de développement touristique de l'Ardèche a-t-elle été associée à l'élaboration de cette OAP tourisme afin de cerner les besoins spécifiques de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Non, nous n'avons travaillé qu'avec l'office du tourisme de Rhône-Crussol.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission regrette que l'ADT n'ait pas été associée à l'élaboration de cette OAP car les études et bilans qu'elle réalise auraient permis d'avoir une vision plus qualitative des problématiques touristiques du territoire. La commission recommande à la CCRC de s'associer avec l'ADT dans les phases opérationnelles de mise en œuvre de l'OAP.

Les différentes PPA ont exprimé un avis sur les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, STECAL) ainsi que sur les zones de loisirs (Nl) et sur les emplacements réservés à visée touristique (campings notamment).

Sur l'ensemble des STECAL l'État salue la prise en compte des objectifs de sobriété foncière avec un nombre de projets réduit et des emprises foncières optimisées.

Les Commissions CDPENAF et CDNPS se sont exprimées sur les différents projets de STECAL développée dans l'OAP sur différents secteurs (repris dans les avis par commune):

Boffres :

- **Secteur "Les Barriers"** –At1 : un "Camping à la ferme" est prévu avec deux hébergements HLL et une yourte. Les aménagements doivent respecter le ruisseau et les espaces boisés.

La CDNPS émet un avis favorable assorti de réserves et de recommandations, notamment l'intégration des principes d'aménagement au sein d'une OAP et de prévoir la réversibilité des aménagements (pas de terrassement ni de fondations).

La CDPENAF exprime les mêmes réserves et demande la préservation d'une parcelle agricole.

- **Secteur "Domaine de Lavenant"** –At2: un "éco lieu" prévoit l'installation de sept habitats légers. Les projets doivent préserver les haies et les arbres remarquables, et éviter le terrassement.

La CDNPS émet sur ce projet un avis favorable avec réserves et recommandations, qui se rapprochent de celles du STECAL précédent.

La CDPENAF exprime également une réserve en demandant le regroupement des HLL, la prise en compte des activités agricoles proches et le risque incendie.

- **Secteur "Chante Alouette"** – Nt1: ce site accueillera quatre dômes géodésiques. Les structures doivent être en bois, le terrassement proscrit, et les revêtements perméables.

La CDNPS a donné un avis défavorable, le projet doit être retravaillé, en rapprochant les HLL, et en les intégrant mieux au paysage, avec des exigences de réversibilité et de perméabilité, ainsi que la présence de réseaux.

La CDPENAF donne un avis favorable avec réserves, comme la création d'une interface avec les terrains agricoles voisins.

Charmes-sur-Rhône :

- **Secteur "Mirabel"** – At3: le projet de "Labyrinthe végétal" inclut un bâtiment d'accueil et des sanitaires, tous deux démontables.

La CDPENAF est favorable à ce STECAL, sans réserve ni observation.

- **Secteur "Camping Municipal"- Nt 5** : le programme prévoit l'extension des emplacements de camping et la création de sanitaires supplémentaires.

L'État signale que les règles relatives au STECAL Nt5 de Charmes-sur-Rhône (extension du camping municipal) n'apparaissent pas dans le règlement de la zone N.

La CDPENAF donne un avis favorable avec une réserve sur l'aspect des constructions.

Cornas « Les poneys d'Eole » - At4 :

Le site "Les Poneys d'Eole" prévoit l'installation de quatre roulottes.

La CDPENAF donne un avis favorable assorti de réserves sur la disposition des HLL, l'absence nécessaire de fondations notamment.

Saint-Péray « Cœur de Vigne » - Nt3

Ces gîtes sont au cœur des vignes**.**

La CDPENAF est favorable moyennant une localisation proche des bâtiments existants.

Saint-Péray « Le Domaine du Tunnel » - Nt4 :

Il s'agit d'ajouter 2 HLL sur un projet existant.

La CDPENAF est favorable sous réserve de traiter l'interface avec les espaces agricoles sur l'emprise de l'opération.

Saint-Péray « Chemin de la Grange Nord » - At5 – « Chemin de la Grange Centre » - AtX – « Chemin de la Grange sud » - At6 :

Le projet repose sur la création de 8 HLL en bois d'une surface de 30 à 45 m2 dans une zone boisée, entre deux EBC, en complément d'installations existantes**.**

La CDPENAF est défavorable à ce groupe de STECAL, estimant entre autres les HLL trop dispersées sur l'emprise du projet.

Saint-Romain-de-Lerps « La belle Terre en Transition » - At7 :

Le projet "La Belle Terre en transition" vise l'installation de deux "tiny houses" et deux "maisons légères et autonomes".

Ce secteur boisé est proche d'une zone Natura 2000. Une OAP serait souhaitable si le projet devait évoluer.

La CDPENAF est pour sa part favorable au projet avec deux réserves.

Toulaud « Camping de la Plaine » - At8 :

Le projet "Camping de la plaine" prévoit un camping à la ferme avec un bâtiment réception-boutique et des sanitaires.

La CDNPS émet sur ce projet un avis défavorable, estimant le site trop impactant pour les activités agricoles, et préconise si le projet venait à évoluer de l'intégrer à une OAP.

La CDPENAF exprime de son côté un avis favorable, observe juste que des éléments de légende sont absents sur le schéma.

La Chambre d'agriculture demande l'intégration d'une haie en limite nord du STECAL.

Commentaire et question de la commission d'enquête : les différentes commissions qui se sont exprimées sur les projets de STECAL mentionnent le « mitage » par des HLL dont l'intégration dans le paysage peut questionner. Les questions d'imperméabilisation des sols, de réversibilité et de risque incendie (par la proximité de zones boisées) sont également évoquées. Cela amène à considérer de façon plus générale la position de la CCRC par rapport aux « tiny houses » et autres « habitations légères de loisirs » : quelles modalités peuvent être envisagées pour contrôler ces habitations, qui peuvent être en principe implantées sans permis si elles font moins de 20 m2 au sol ?

Réponse de la CCRC :

Concernant les STECAL :

_Toulaud « Camping de la Plaine » - At8 : l'OAP sera modifiée pour intégrer la haie en limite nord du STECAL

_Saint-Péray « Le Domaine du Tunnel » - Nt4 : le traitement de l'interface sera rajouté à l'OAP

_Cornas « Les poneys d'Eole » - At4 : l'OAP et le règlement préciserons l'absence de fondation

_Secteur "Camping Municipal"- Nt 5 : il n'y aura pas de nouvelle construction d'hébergement. Il s'agit de l'aménagement d'emplacement de camping. Compte-tenu de la vétusté des bâtiments existants, ils pourraient être reconstruits.

_Secteur "Chante Alouette" – Nt1 : le traitement de l'interface sera prévu dans l'OAP.

_Secteur "Domaine de Lavenant" –At2 : le risque incendie est réduit car l'espace au Nord a été déboisé par son propriétaire.

_Secteur "Les Barriers" –At1 : L'OAP précisera que les aménagements doivent respecter le ruisseau, les espaces boisés et la parcelle agricole. Le règlement sera complété avec le principe de réversibilité des aménagements (pas de terrassement ni de fondations).

Concernant les tiny house :

Les règles du PLUiH doivent être respectées même si aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire. Les tiny house si elles ne sont pas soumises à permis de construire sont soumises à déclaration préalable. Les résidences démontables constituant un habitat permanent sont soumises aux règles du PLUiH. Elles sont autorisées dans les zones U et AU ; via une OAP pour encadrer les implantations. Dans les zones N ou A, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones N ou A des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. (Art.151-13).

Un permis de construire précaire pour des besoins d'habitat léger temporaire (accueil de saisonniers par exemple) pourrait être autorisé. C'est également envisageable, dans le cadre d'une activité agricole si la nécessité d'une présence permanente est démontrée.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Les documents devront être modifiés en conséquence.

4.2.5.6 OAP TVB – Les zones A et N

OAP TVB

Rappel

- Outil de préservation de la biodiversité + d'aménagement du territoire
- Trame verte = milieux terrestres, trame bleue = milieux humides (pas de trame noire ?), cf État initial de l'environnement, sur la base du SRADDET et du SCoT
- Réservoirs + corridors

État

L'état demande à ce que soit améliorée la lisibilité et la traduction réglementaire de la TVB

- L'OAP ressemble plus à un document de sensibilisation qu'à un document d'orientation encadrant l'urbanisation à des fins d'instruction du droit des sols.
- La multiplicité des trames (EBC, EVP, éléments de patrimoine à protéger) et des sous-zonages complexifie la lecture de la TVB, et les justifications ne sont pas clairement indiquées, par exemple les sous-réservoirs de biodiversité Ns ne correspondant pas ou peu aux réservoirs du SCoT. On doit pouvoir repérer plus facilement les corridors écologiques du SCoT.
- Les espaces verts protégés (EVP) ne sont pas identifiables sur le règlement graphique. Leur repérage doit être amélioré.
- Il y a une incohérence entre le RE qui préconise 10 m de recul depuis les berges et l'OAP qui en indique 15.
- L'autorisation de construire dans les réservoirs ou zones de continuité écologique est soumise à la condition de ne pas nuire au maintien des écosystèmes et à la continuité écologique, cela mérite d'être précisé.

Région

La Région juge que la traduction spatiale des continuités écologiques dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le règlement manque de précision et d'opérationalité.

Point d'Analyse	Recommandation Détaillée de la Région	Référence au SRADDET
Consolidation du PADD	Le PADD doit consolider son volet TVB en intégrant des éléments plus précis sur la stratégie et les objectifs environnementaux.	Règle n°35 du SRADDET

Objectifs Mesurables	La CCRC doit formuler des objectifs mesurables et quantifiables concernant la préservation et la restauration des continuités écologiques.	Règle n°36 du SRADDET
Leviers Opérationnels	Des leviers doivent être identifiés et inscrits pour garantir la mise en œuvre opérationnelle de la TVB dans le règlement du PLUi-H et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).	Règle n°37 du SRADDET

Commentaire et question de la commission d'enquête : la trame verte et bleue mériterait une représentation plus lisible, à minima par commune. Une représentation plus fine des corridors et réservoirs en milieu urbain permettrait d'identifier les discontinuités. Quelles mesures propose la CCRC pour faire disparaître ces discontinuités ? Peut-on envisager une représentation des corridors et réservoirs sur les règlements graphiques ?

Il y a une incohérence entre les appellations du RE (espaces verts protégés) et du RG (éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique). Les EVP listés en fin de RE ne se retrouvent pas dans les RG.

Remarque de la commission d'enquête : l'OAP TVB devrait représenter un vrai document d'orientation encadré par des contraintes réglementaires opposables.

Réponse de la CCRC : La représentation de la TVB sera revue pour être plus lisible.
Les éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique regroupent les Espaces verts protégés, les ensembles paysagers, les trames vertes, etc...

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission émet une réserve sur le contenu de l'OAP et demande d'améliorer les points suivants :
- la représentation graphique doit être présentée par commune avec identification claire des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques
- L'OAP TVB doit formuler des objectifs mesurables et quantifiables concernant la préservation et la restauration des continuités écologiques complétés par des phases d'évaluation.
- le règlement écrit et celui des OAP sectorielles doivent intégrer des leviers pour la mise en œuvre opérationnelle de la TVB.

Les zones A et N

La zone A comprend, en complément de la zone A « simple », trois sous-secteurs :

- At, agricole touristique, correspondant aux STECAL
- Ap, agricole paysager, zone à préserver à préserver pour des raisons paysagères et liées à la production agricole

- Am, agricole maraîchage, spécifique à la plaine du Rhône

Commentaire et question de la commission d'enquête : il y a une incohérence entre le RE qui parle d'Ap « agricole paysager » et les RG dans lesquels est écrit « agricole protégé ». Par ailleurs la ZAP de Cornas n'apparait pas dans le RG de la commune mais seulement dans la liste des SUP, A9.

Réponse de la CCRC : Les éléments relatifs à la ZAP doivent bien figurer en annexe. Le périmètre n'a pas à apparaitre dans le zonage. Le libellé de la zone Ap sera corrigé.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Les documents seront modifiés en conséquence.

La zone N comprend, en complément de la zone N « simple », 5 sous-secteurs :

- Zone Nt, naturelle touristique, qui correspond aux STECAL
- Zone Ns, naturelle sensible protégée, qui correspond aux réservoirs remarquables de biodiversité de la TVB
- Zone Nl, naturelle de loisirs, destinée aux constructions et installations de sport, loisirs, détente.
- Zone Ne, naturelle énergies renouvelables, qui correspond aux secteurs des parcs éoliens, photovoltaïques et centrale hydroélectrique
- Zone Nj, naturelle de jardins, qui concerne les jardins familiaux
- Zone Nf, naturelle forêt, qui couvre le projet de forêt urbaine à Guiherand-Granges.

Commentaire et question de la commission d'enquête : La commission s'interroge sur le positionnement des zones Ul/Nl, comme par exemple la zone Ul de Boffres qui semble actuellement être une zone boisée naturelle.

Question de la commission d'enquête : au niveau règlementaire, comment sont caractérisées les zones Ns?

Réponse de la CCRC : → Les zones Nl ont été réduites et les aménagements autorisés ne sont pas de l'artificialisation (aménagement de surface pour du loisirs). Nous verrons comment rattacher les zones Ne au calcul sachant qu'au sens de la loi, les installations implantées sur les espaces agricoles ou naturels peuvent bénéficier de cette dérogation relative au calcul de la consommation d'ENAF et également de l'artificialisation des sols si d'une part, l'installation n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol ainsi que son potentiel agronomique, et si d'autre part, elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée.
→ La zone Nf correspond à la zone de compensation de la zone des Croisières II. Le secteur qui se situe entre la zone Nf et l'Avenue Sadi Carnot n'étant pas conservé, il a été fait le choix de le laisser en zone constructible (UE) pour des activités médicales et de service notamment.
→ Les zones Ns correspondent aux secteurs des Espaces Naturels Sensibles dans lesquels ne seront autorisées que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés d'une surface réduite.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. La dérogation évoquée ne concerne à priori que les installations photovoltaïques au sol, il conviendra de prendre en compte l'artificialisation liée aux futures installations éoliennes, le cas échéant.

État – CDPENAF – CDNPS - DREAL

- Demande à ce que soient précisé, pour les zones A et N, que les règles de recul ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.
- La CDPENAF demande que soit supprimée la disposition de la page 110 du règlement (A1.2) qui permet les extensions des constructions existantes en zones A et N sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, contraire au code de l'urbanisme, et au besoin de recourir à un zonage adapté type STECAL.
- La CDPENAF demande également plus de restrictions sur les locaux et bureaux accueillant du public en zone Ns et Nf, car ce sont des zones naturelles sensibles et de forêt.
- L'État souhaite que soient précisées les mesures s'appliquant à la zone Am, sur les serres et les locaux de stockage.

Commentaire et question de la commission d'enquête : la zone Am se distingue de la zone A par l'autorisation des serres, et de locaux de stockage nécessaires aux exploitations agricoles ; les serres sont-elles uniquement réservées à la zone Am ou également possibles sur autorisation dans le reste de la zone A ?

Réponse de la CCRC : Ce secteur de la commune était initialement classé en zone Ap. À la suite d'une observation formulée par la chambre d'agriculture lors d'une réunion de travail, il a été proposé de créer un secteur Am, destiné à n'accueillir que des constructions et installations facilement démontables. Les serres et locaux de stockage demeurent autorisés en zone A. Dans cette zone, la réalisation de constructions de plus grande envergure, telles que des hangars, est également possible.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande de clarifier le règlement écrit quant aux possibilités et interdictions propres aux différentes zones A.

- Sur les zones Ne, l'État comme d'autres PPA (dont la CDA07) ont critiqué la précocité du zonage en l'absence de projet précis et d'évaluation de leurs incidences sur l'environnement.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Où se trouve la centrale hydroélectrique mentionnée dans le règlement ?

Réponse de la CCRC : La partie justification des choix sera complétée en explicitant les projets de Charmes sur Rhône (CNR), Saint Georges Les Bains (Solarhona) et Soyons (Chemin de l'Ove). La zone Ne prévue au Sud de Soyons sera retirée.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

CDA07

- La Chambre d'agriculture demande à ce que soit étayée la justification des classements en zone Ap en fonction des enjeux locaux de préservation d'espaces naturels ou paysagers.
- Une attention particulière est demandée concernant le sujet des constructions présentes en zone Ap (ce point est traité commune par commune).
- Elle demande également la réduction d'une zone Ap limitrophe d'un site d'élevage sur Boffres. Une attention particulière est demandée concernant le sujet des constructions présentes en zone Ap sur l'ensemble du territoire de la CCRC.
- La gestion des interfaces agricoles doit apparaître de façon claire dans les OAP, ce qui n'est pas le cas sur certaines opérations. Des erreurs sont à rectifier dans des schémas d'OAP, il convient également de ne pas considérer les jardins comme des aménagements adaptés constituant des distances d'éloignement.
- La CA07 fait une remarque sur un « terrain cultivé en zone urbaine à protéger », une parcelle en vigne dont seulement la moitié est zonée « à protéger ».

Commentaire et question de la commission d'enquête : cela semble paradoxal d'avoir des terrains à la fois agricoles et à protéger et en zone constructible (il s'agit souvent de vignes). Quelle est la raison de ce choix, plutôt que de classer ces parcelles en Ap ?

Réponse de la CCRC : Il est d'usage de ne pas créer de secteur sur une seule parcelle. Le secteur/quartier à des caractéristiques d'une zone urbaine, et non pas agricole. L'article L.151-23 étend la possibilité de rendre inconstructibles des terrains équipés mais non bâtis en zone urbaine d'un PLU pour des motifs non seulement liés à leur usage actuel (terrain cultivé) mais également à leur intérêt pour le maintien des continuités écologiques.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

- Sur la zone At, la CDA07 demande à réduire la zone At5, elle demande si la zone Nl le long du Rhône relève d'une erreur de zonage.
- En zone A et N la distance de recul de 75 m vis-à-vis de la RD86 est importante, surtout pour les tunnels maraîchers, les dispositions qui ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles doivent être clarifiées.
- En zone N, la hauteur des constructions à usage forestier n'est pas règlementée.
- Le zonage de la ZAP doit être mis en cohérence avec celui du PLUiH sur les parcelles AI24 et AM164 (en UR).

Commentaire et question de la commission d'enquête : la hauteur de 1,80 m n'est-elle pas limitante pour les activités en zones A et N ? Une mention du décret de 2024 sur l'agrivoltaïsme pourrait figurer dans le règlement.

Réponse de la CCRC : Les dispositions générales du règlement permettent l'installation de panneaux thermiques solaires et photovoltaïques inférieurs à 1,80 m de hauteur et à condition de ne pas nuire à l'activité agricole. Il s'agit de projet pour des particuliers. A ce titre, l'Etat et la Chambre d'Agriculture demandent de fixer une emprise au sol maximale par habitation et ainsi qu'une distance maximale à l'habitation. Il a été fait le choix de fixer une emprise maximale de 20 m² par habitation, et de ne pas fixer de distance par rapport à l'habitation.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande d'intégrer des mesures incitatives à la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les constructions neuves, de préférence en toiture.

4.2.6 Le règlement écrit

4.2.6.1 Les emplacements réservés

ETAT

Améliorer et justifier le bilan de la consommation foncière liée aux emplacements réservés

Globalement, la consommation foncière pour les équipements et infrastructures routières reste conséquente sur certaines communes (Saint-Péray, Saint-Romain-de-Lerps par exemple). Les emprises doivent être affinées, si possible réduites, et les projets envisagés sont à présenter et à justifier dans le rapport, notamment pour les emplacements réservés (ER) suivants :

- l'ER11 et l'ER 09 à Saint-Péray ,
- l'ER 12 à Saint-Georges-les-Bains

La superficie totale des emplacements réservés (ER) situés en zones A et N du PLUiH s'élève, selon nos calculs, à environ 28 ha alors que le rapport ne retient que 4,8 ha au titre de la consommation d'ENAF. Le rapport ne contient aucune justification du total retenu au titre de la consommation foncière des emplacements réservés qui, après vérification, s'élèverait à 8,5 ha d'ENAF consommés (hors ER liés aux modes doux, aux aménagements de parcs, aux espaces déjà artificialisés...). Les chiffres sont donc à rectifier et les justifications à compléter sur ce volet.

=> Il convient de reconsidérer certaines emprises et localisations au regard des enjeux environnementaux et agricoles, et de compléter les justificatifs.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Question de la commission d'enquête : emprises de certains ER, localisation et justifications peuvent-elles être revues ?

Réponse de la CC : Le bilan de la consommation des emplacements réservés a été repris pour la présentation du PLUiH à la CDPENAF. Au titre de la consommation d'espace pour les équipements et réseaux du PLUiH arrêté, la surface totale ainsi calculée s'élève à 8,57 hectares.
La méthodologie appliquée a été travaillée conjointement avec les services de l'État et avec le SCoT,

dans un contexte où la déclinaison régionale du ZAN via le SRADDET n'est pas encore arrêtée.
Méthodologie appliquée :
Les ER situés dans les taches urbaines ne sont pas comptabilisés.
Les ER liés aux modes doux (pistes cyclables, sentiers de randonnée, etc.) et aux aménagements de parc, espace de détente ne sont pas pris en compte.
Pour les projets d'élargissement de voirie, une largeur standard de 2 mètres a été retenue, la consommation d'espace étant donc proportionnelle au linéaire concerné.
Dans certains cas, comme pour la base nautique de Saint-Péray, nous avons déduit les surfaces déjà artificialisées des parcelles concernées.
Le calcul sera repris pour le PLUiH approuvé car certains emplacements réservés ont été réduits ou supprimés.

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

Dispositions réglementaires à compléter/rectifier/améliorer

Des inadéquations ont été relevées sur le plan de zonage :

- Certaines destinations envisagées ne peuvent trouver leur place en zone agricole du PLUiH : par exemple, l'extension de la cour d'école (ER 13) à Alboussière, la déchetterie d'Alboussière et son extension, un centre technique (ER04) à Saint-Sylvestre, une STEP (ER O6) à Saint-Sylvestre. Un zonage plus adapté est à envisager, voire un STECAL selon le cas.
- Il est en de même pour certaines destinations envisagées en zone N : par exemple, l'espace de loisirs pour l'école (ER08) à Boffres, l'aménagement d'un camping (ER12) à Saint-Péray,

La liste des emplacements réservés doit être complétée, pour chacun d'entre eux, du bénéficiaire.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Question de la commission d'enquête : ces remarques peuvent-elles être prises en compte ?

Réponse de la CC : La liste des ER sera corrigée, et les bénéficiaires seront rajoutés. Lorsque cela a été possible nous avons rattaché les ER aux zones constructibles.

Commentaires et avis de la commission : Le règlement sera modifié en conséquence.

CDPENAF

Concernant certains emplacements réservés :

Les emprises doivent être affinées (réduire au possible) et les projets envisagés sont à présenter et à justifier dans le rapport, notamment pour les emplacements réservés (ER) suivants :

- L'ER 11, l'ER09 et l'ER12 à Saint-Péray : traité dans PVS de la commune
- L'ER 12 à Saint-Georges-les-Bains : traité dans PVS de la commune

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : ces remarques de la CDPENAF peuvent-elles être prises en compte ?

Réponse de la CC : Ces ER seront explicités dans la justification des choix. L'ER 9 et 11 seront réduits..

Commentaires et avis de la commission : : Le règlement sera modifié en conséquence..

DEPARTEMENT 07

D'une manière générale, dans la mesure où ne figurent pas les bénéficiaires des emplacements réservés dans les tableaux d'identification, il n'est pas possible de comprendre si certains d'entre eux, concernant les abords des routes départementales, des aménagements de sécurité ou des réaménagements de carrefours, sont prévus au bénéfice du Conseil départemental.

II est indispensable d'ajouter les noms des bénéficiaires afin que l'outil soit pleinement opposable et permettre au propriétaire d'actionner son droit de délaissement auprès du bénéficiaire concerné.

En tout état de cause, **les emplacements réservés concernant les RD ne pourront pas être mis au bénéfice du Département,** dans la mesure où les projets sont d'initiative communale ou intercommunale. Néanmoins, la faisabilité des projets devra être étudiée bien en amont avec le service des routes.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : ces remarques de la CDPENAF peuvent-elles être prises en compte ?

Réponse de la CC : Les bénéficiaires seront rajoutés à la liste des ER.

Commentaires et avis de la commission : : Le règlement sera modifié en conséquence..

Chambre d'agriculture

La CA met l'accent sur 3 ER :

- Saint-Romain-de-Lerps - ER 19 : traité dans PVS de la commune
- Saint-Péray - ER12 -ER09 : traité dans PVS de la commune

MRAe

L'Autorité environnementale recommande d'apporter des justifications dans l'évaluation environnementale sur les choix relatifs à la consommation d'espace liés à la mise en œuvre de certains emplacements réservés comme les ER n°09 et 11 à Saint-Péray et l'ER 12 à Saint-Georges-les-Bains.

CDPENAF

Les projets envisagés sont à présenter et à justifier dans le rapport, notamment pour les emplacements réservés (ER) suivants :

- L'ER11, l'ER09 et l'ER12 à Saint-Péray : traité dans le chapitre 6
- L'ER 12 à Saint-Georges-les-Bains : traité dans PVS de la commune

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : En ce qui concerne les listes des emplacements réservés, il serait nécessaire de faire correspondre le Règlement Écrit et les Règlements Graphiques.

Réponse de la CC : Ce travail sera fait.

Commentaires et avis de la commission : Les documents seront mis à jour en conséquence..

4.2.6.2 Les changements de destination

Le changement de destination consiste à transformer l'utilisation principale d'un bien immobilier, comme passer d'une exploitation agricole vers une activité résidentielle ou commerciale. Ce type de changement est strictement encadré par les documents d'urbanisme locaux (tel que le PLUiH) pour préserver les terres agricoles et éviter la spéculation foncière.

Critères d'analyse

Plusieurs critères sont retenus avant d'émettre un avis sur un changement de destination :

- L'absence d'activité agricole avérée dans le bâtiment concerné.
- L'inadaptation du bâtiment à l'activité agricole.
- La non-affectation dans un périmètre de réciprocité sanitaire lié à une activité d'élevage (avec respect des distances de sécurité selon la législation).
- L'absence d'impact du changement de destination sur le fonctionnement des activités agricoles voisines.

Procédure et restrictions

L'analyse finale est réalisée lors de la consultation de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

- Les demandes doivent justifier le besoin de changement de destination et respecter une gestion raisonnée du mitage en zones agricoles et naturelles.
- Certains changements de destination sont refusés s'ils compromettent la transmission d'outils de production ou créent de nouveaux logements en zones agricoles ou naturelles.

Recommandations

Il est important de préciser l'emprise du bâti concerné sur la parcelle, et de veiller à limiter le nombre de bâtiments pouvant changer de destination par propriété.

En résumé, le changement de destination est un processus réglementé visant à concilier développement local, préservation du foncier agricole et gestion raisonnée des espaces naturels.

Liste

L'État souligne que le plan de localisation doit permettre d'identifier précisément le bâtiment concerné, de même que la photographie.

Pour **l'État**, les critères décrits dans le rapport de présentation sont, pour chacun des bâtiments identifiés, à renseigner dans le rapport justificatif. La fonction ou l'usage agricole du bâtiment considéré, ainsi que la présence/absence d'un bâtiment agricole à proximité, ou encore la présence/absence de risque identifié constituent également des critères à prendre en considération.

Toujours pour l'État, le principe de changement de destination, s'il est compris dans les dispositions générales du PLUiH, ne fait l'objet d'aucune précision sur son cadre d'application pour chacun des bâtiments repérés. Certaines conditions réglementaires ou nécessaires au changement de destination devraient être posées, en complément de celles existantes dans le règlement des zones A et N concernées :

- Ne pas porter pas atteinte aux enjeux de fonctionnalités écologiques, ni accroître une vulnérabilité aux risques (incendie de forêt, inondation),
- Accessibilité aux réseaux,
- Préciser que le projet sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS qui sera émis au moment de l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable de travaux, etc.).

L'État note qu'il serait judicieux d'apporter des précisions sur les bâtiments proposés au changement de destination, le contexte dans lequel ils s'insèrent, notamment au regard de la fonctionnalité agricole et des enjeux paysagers, ce afin de pouvoir mieux apprécier les impacts potentiels générés pas ces changements de destination et d'écarter ceux qui présentent un contexte défavorable.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : dans le cas d'un corps de bâtiment unique dans lequel est déjà aménagée une partie habitation, un changement de destination est-il nécessaire pour aménager les dépendances ?

Réponse de la CC : La destination s'apprécie à l'échelle du bâtiment, non pièce par pièce. Si le bâtiment est aujourd'hui en habitation, cette destination couvre l'ensemble du volume du bâtiment, y compris les espaces non encore aménagés. La destination s'apprécie à l'échelle du bâtiment, non pièce par pièce. La création d'un logement dans une grange attenante ou non à une habitation constitue un changement de destination.
L'article R*421-14 du code de l'urbanisme précise « Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires […] c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ; […]
Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. »

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

Des changements de destination interrogent la **Chambre d'Agriculture** pour laquelle certains devraient être retirés :

- Changements qui créent un précédent et un mitage de l'espace agricole, à retirer :
  - 07297C02 : SAINT-SYLVESTRE lieu-dit LES BANCS
  - 07323C08 : TOULAUD lieu-dit LES VIGNES DE MIALAN
- Changements susceptibles de compromettre le fonctionnement des activités agricoles (inter-face directe avec des parcelles agricoles) :
  - 07052C07 : CHAMPIS lieu-dit CAUCADE
  - 07052C08 : CHAMPIS lieu-dit CHAPOULIER
  - 07281C05: SAINT-PERAY lieu-dit LA MOULINE
  - 07293C05 : SAINT-ROMAIN-DE-LERPS lieu-dit BACHAT

- 07293C01 : SAINT-ROMAIN-DE-LERPS lieu-dit PREAUX
- 07297C01 :SAINT-ROMAIN-DE-LERPS lieu-dit PREAUX

- Changements situés dans un périmètre de réciprocité sanitaire lié à un bâtiment d'élevage, à retirer pour faciliter l'activité agricole :
  - 07035C07 : BOFFRES lieu-dit ROCHE
  - 07293C07 : SAINT-ROMAIN-DE-LERPS lieu-dit NERVY-OUEST
- Changements insérés au sein d'un siège d'exploitation, dont le retrait est demandé pour préserver le potentiel de transmission de l'outil de production (à réinterroger selon critères agricoles) :
  - 07059C03 : CHATEAUBOURG lieu-dit LA GRANGE
  - 07059C02: CHATEAUBOURG lieu-dit LES CÔTES
  - 07293C14 : SAINT-ROMAIN-DE-LERPS lieu-dit PRECHARDIER
  - 07293C15 : SAINT-ROMAIN-DE-LERPS lieu-dit PRECHARDIER
  - 07293C16 : SAINT-ROMAIN-DE-LERPS lieu-dit PRECHARDIER
  - 07297C06 : SAINT-SYLVESTRE lieu-dit CROS
  - 07323C14 : TOULAUD lieu-dit BILLOIRE
- Propriétés avec plusieurs changements : réduction demandée du nombre de bâtiments pouvant changer de destination par propriété :
  - 07035C08 : BOFFRES lieu-dit ROUCHET
  - 07035C09 : BOFFRES lieu-dit ROUCHET
  - 07052C21: BOFFRES lieu-dit MOLIERE-NORD
- Autre recommandation : préciser l'emprise du bâti concerné sur la parcelle lorsque plusieurs bâtiments sont présents :
  - 07052C155 : CHAMPIS lieu-dit LA FAURIE
  - 07052C11 : CHAMPIS lieu-dit LA RIALLE
  - 07281C03 : SAINT-PERAY lieu-dit PATAUD

La plupart des changements de destination refusés concernent la préservation de l'espace agricole, la limitation de la création de nouveaux logements en zones agricoles et naturelles, et la protection des sièges d'exploitation et bâtiments liés à l'élevage.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La Chambre d'Agriculture produit une liste exhaustive, il nous parait que les bâtiments où l'interface peut trouver une solution pourraient être conservés. Limiter le nombre de changement de destination par propriété nous parait aussi positif. Préserver la possibilité de transmission d'une exploitation (interroger la SAFER) est une option à explorer. Les renseignements fournis sur chaque bâtiment sont succincts, il conviendrait de les étoffer.

Une réflexion approfondie est demandée à la CCRC par la commission.

Réponse de la CC : L'ensemble des bâtiments pointés par la chambre d'agriculture ont été réétudiés par les élus. Certains ont été supprimés de la liste

Commentaires et avis de la commission : Il conviendra de modifier le règlement en conséquence.

4.2.7 Agriculture et viticulture

AGRICULTURE

On compte 229 exploitations agricoles ayant leur siège ou des bâtiments sur le territoire de Rhône-Crussol (soit 4,8% des exploitations ardéchoises). En 40 ans, Rhône-Crussol a perdu 626 exploitations agricoles.

Rhône-Crussol comprend 5219 hectares de Surface Agricole utilisée sur les 13 communes qui la composent. Cette surface agricole représente 26% de la superficie globale du territoire intercommunale. Elle était de 6314 hectares en 2000, soit 32% de la surface de Rhône-Crussol.

Sur le territoire de Rhône-Crussol, la viticulture domine largement en 2010 et en 2020. Même si l'on observe un recul entre 2010 et 2020, vient ensuite la polyculture et /ou poly-évelage.

Le développement du territoire se traduit par un besoin important de foncier pour l'habitat et les activités. Le territoire est soumis à une forte pression foncière. Les espaces agricoles sont en recul sur le territoire de Rhône-Crussol.

Il est observé sur le territoire en plus du développement de l'urbanisation, une augmentation du prix du foncier. En effet, les certains agriculteurs du territoire relèvent que le coût de l'immobilier est un frein aux projets d'installation. Il existe sur certains secteurs de Rhône-Crussol (Ex : Soyons) un emballement des prix des terres agricoles. Rhône-Crussol travaille en lien étroit avec la SAFER. Celle-ci est régulièrement mobilisée pour intervenir sur les transactions.

Lors des ateliers agricoles, les exploitants se sont exprimés sur les difficultés rencontrées dans leur activité.

Les agriculteurs évoquent principalement des difficultés de déplacement et d'accès aux parcelles. Celles-ci sont dues à des voies d'accès non adaptées aux matériels agricoles, car trop étroites, ne supportant pas le poids des engins agricoles, ou mal entretenues.

Les agriculteurs et les viticulteurs évoquent également des conflits d'usage dus au développement de l'urbanisation dans les zones périurbaines ou rurales. Cette remarque a également été formulée par les viticulteurs. Le traitement dans les vignes suscite des remarques et des réactions vives de la part des riverains et des promeneurs.

Les exploitations d'élevage doivent respecter un périmètre de réciprocité. Celui-ci prévoit que les constructions à usage d'habitation sont tenues de respecter des distances d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles qui sont de 50 ou 100 mètres selon le régime juridique dont relève l'exploitation.

Cette disposition vise ainsi à protéger les exploitations agricoles en pleine activité et à leur permettre de se développer.

Le SCOT du Grand Rovaltain préconise des distances plus importantes.

L'arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutique instaure des distances de sécurité à respecter à proximité des zones d'habitation et des zones accueillant des groupes de personnes vulnérables (ZNT).

VITICULTURE

Les vignes sont principalement localisées sur Cornas et Saint-Péray. Les surfaces AOC correspondent à des terrains en relief.

Trois appellations d'Origines Contrôlées sont présentes à Rhône-Crussol :

- AOC Saint-Péray
- AOC Cornas
- AOC Saint-Joseph

Cornas subit par son caractère péri-urbain des pressions multiples. Elle souhaite protéger son terroir viticole, et sa plaine alluviale de l'urbanisation grandissante. Pour cela, la commune a décidé de

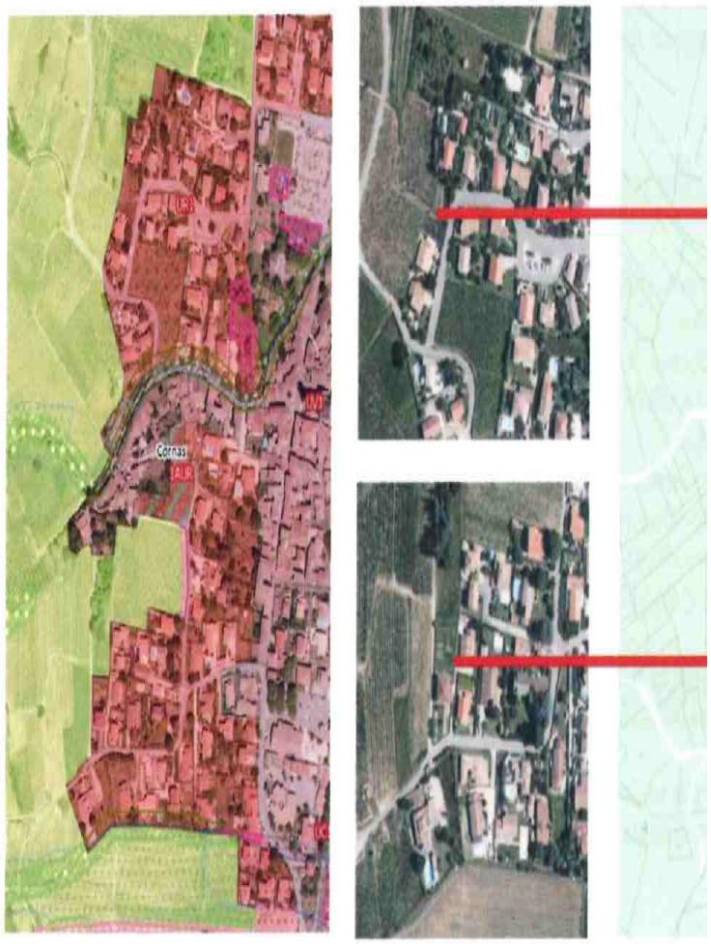
mettre en place une Zone Agricole Protégées (ZAP). Celle-ci a été instituée par arrêté préfectoral en date du 25 octobre 2013.

La zone Agricole Protégée (ZAP) est un outil qui permet de protéger durablement la vocation agricole de certains espaces et de les soustraire à la pression de l'urbanisation.

Les terrains inclus dans le périmètre de la ZAP font l'objet d'une protection visant à maintenir leur caractère agricole. Ils peuvent être classés en zones A, Ap et N.

ÉTAT

Les Services de **l'Etat** remarquent que 2 parcelles bâties sont dans le périmètre de la ZAP (O165 au Nord et 0453 au Sud)



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Il convient de supprimer cette incohérence sur le règlement graphique.

Réponse de la CC : Les parcelles seront rattachées à la zone A.

Commentaires et avis de la commission : Le règlement graphique sera modifié en conséquence

INAO

- l'AOC CORNAS a perdu encore quelques hectares (30%). 162 hectares sont classés en zone N et concernés par des EBC, la mise en place de ces protections environnementales s'est faite en collaboration avec les viticulteurs locaux.
- l'AOC SAINT-PERAY a déjà perdu 205 hectares (déjà urbanisés) et 2.25 hectares sont encore consommés (parcelle ZC 55, 57 et 63 au Putiers/Bouyou) et au quartier du Chandarcet, la zone 1AURd va encore consommer des terrains en AOC. 35% de l'appellation sont classés en zone N et concernés par des EBC, la mise en place de ces protections environnementales s'est faite en collaboration avec les viticulteurs locaux.
- l'AOC SAINT-JOSEPH présente sur la commune de GUILHERAND-GRANGES a déjà été amputée de 5.2 ha, mais l'essentiel de l'appellation (52.9 ha) est en zone Ap et 12 ha en zone A.
- les interfaces entre l'urbain et les espaces agricoles devront être aménagés d'une haie vive sur le tènement et à la charge des propriétaires des terrains urbanisés.
- les changements de destination ne doivent pas impacter l'activité agricole

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Tous les viticulteurs ont-ils bien été informés de la mise en place des EBC sur Cornas ? La zone 1AURd du quartier de Chandarcet est-elle bien l'OAP de Chavarant inscrite depuis 2014 et sur laquelle rien ne s'est fait ? Les interfaces agriculture/urbain doivent être traitées avec le plus grand soin.

Réponse de la CC : Un atelier de travail avec les AOC a été organisé le 11 mai 2022, et par la suite une réunion publique a eu lieu à Cornas ou l'ensemble des exploitants ont été invités.
→ Il n'y a pas d'OAP au lieu-dit Chandarcet dans le PLU de Saint-Péray en vigueurapprouvé en 2017. Dans les OAP, des notions de profondeur des interfaces seront introduites.

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

CHAMBRE D'AGRICULTURE, de la CDPENAF et des Services de l'ETAT

Une zone URnd de SAINT-PERAY accueille 2 sièges d'exploitation. Il est demandé par la Chambre d'Agriculture une modification du règlement écrit afin que des nouvelles constructions à vocation vinicole et viticole soient autorisées.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CC : le règlement sera modifié en ce sens.

Commentaires et avis de la commission : Dont acte.

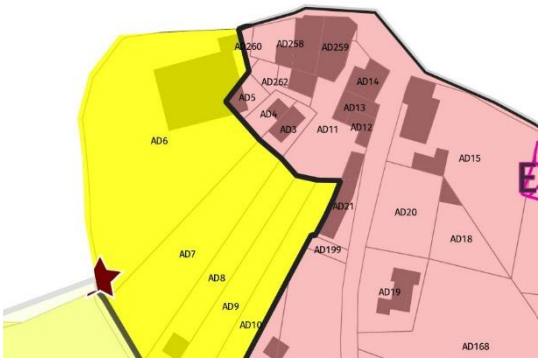
Demande d'interdire l'implantation de locaux et bureaux accueillant du public en zones Ns et Nf. Demande l'autorisation des toitures métalliques pour les constructions à usage forestier.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Les toitures métalliques seront autorisées pour les constructions à usage forestier. Les constructions du site du château de Crussol seront classés en N, et en zone Ns les locaux et bureaux accueillant du public seront interdits.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Il n'y aura pas de remise en cause du PLUiH.

Un bâtiment agricole cadastré AD6 et AD5 est classé en URnd devrait être reclassé en A.



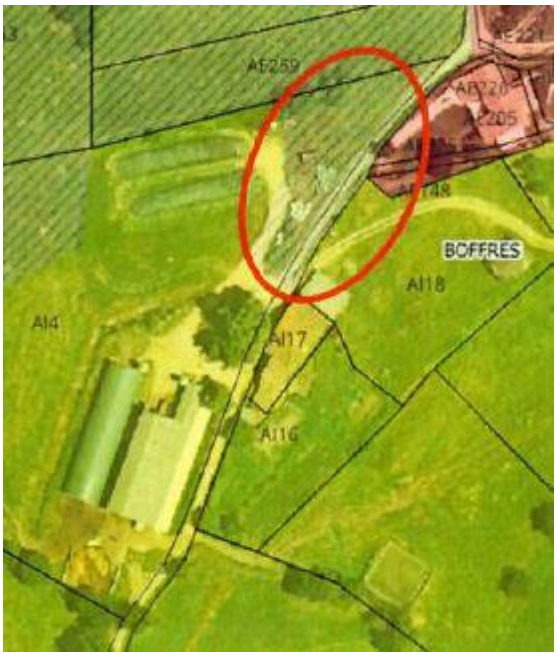
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : il s'agit de la commune de St-Romain-de-Lerps et seule la parcelle AD5 est à reclasser en A.

Réponse de la CCRC : Le bâtiment sera classé en zone A.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

Ces 2 bâtiments (SAINT PERAY) sont en zone AP, il est demandé un reclassement en A ainsi qu'une zone assez large pour accueillir éventuellement un nouveau bâtiment agricole.

Demande de limiter la zone AP à proximité d'un élevage à BOFFRES .



Plus généralement, il est demandé de revoir les bâtiments agricoles en zone Ap au regard du caractère inconstructible de la zone.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Les zonages Ap seront réduits pour permettre aux exploitations agricoles de se développer.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

Concernant les interfaces espaces agricoles/espaces urbanisés, il est demandé une définition écrite pour préciser leur rôle et d'ajouter des préconisations en termes d'aménagement. Leur traitement sur les OAP « village-sud » à GUILHERAND-GRANGES, OAP « chemin des Eglantiers » à CORNAS, OAP « Cimetière »et OAP « La Plaine » à SAINT-SYLVESTRE est aussi à clarifier. L'OAP « Le Village » à CHATEAUBOURG du fait de sa proximité avec le siège d'une exploitation viticole devrait mentionnée la largeur de l'espace non fréquenté. A préciser que les jardins des habitations et utilisés fréquemment ne se constituent pas des aménagements adaptés.

Les Services de l'Etat reprennent cette problématique pour l'ensemble des OAP.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : ces demandes nous semblent justifiées. Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : La largeur de l'interface de 5 m, portée à 8 pour l'OAP de Chateaubourg, sera précisée sur les OAP concernées

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Les documents seront modifiés en conséquence.

Il est demandé de

- Vérifier que le règlement des Espaces Verts à Protéger n'entrave pas les évolutions des activités agricoles.
- Tramer la totalité de la parcelle AM 239 à CORNAS pour préserver sa fonctionnalité agricole (vigne).

Parcelle AM 239 à CORNAS
Compléter l'OAP « Sous le Temple » à TOULAUD et l'OAP « Cimetière » à SAINT-SYLVESTRE

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : ces demandes nous semblent justifiées. Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : La commune ne souhaite pas étendre la trame sur la parcelle à Cornas**.**

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande que la parcelle complète soit tramée sauf justifications contraires.

Les zones UE et 2AUE sur CHAMPIS de 9 693m² prélèvent une part importante des terres d'un jeune agriculteur située au cœur d'un espace agricole protégé. Ce besoin n'est pas justifié ni expliqué. Il semblerait que la commune ait trouvé un autre secteur classé en UE. En conséquence, la Chambre d'Agriculture demande de retirer les zones UE et 2AUE (parcelles AN 153, AN 200 et AN 202.

La CDPENAF demande le retrait du périmètre en extension au regard de l'enjeu agricole et de l'évolution du projet.

Les Services de l'Etat demandent également de reclasser en zone Agricole la zone 2AUE ainsi que la partie UE non construite.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : La zone 2AUE sera retirée, et la zone UE sera réduite et ne concernera que le bâti existant.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. . Les documents seront modifiés en conséquence.

Concernant la zone 2AUE sur la commune de BOFFRES, la parcelle AK 441 est irriguée, Il est demandé une réduction de la zone et un reclassement de cette parcelle en zone A.

Les Services de l'Etat demandent de concilier développement économique et préservations des terres agricoles, de réduire ainsi la zone 2AUE et d'envisager une OAP sur l'ensemble du secteur.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : En raison de la suppression de la zone de Champis, il a été décidé de maintenir une réserve foncière sur le plateau afin de pouvoir accueillir des activités. Par ailleurs, le secteur classé en UEi à Boffres verra l'implantation d'une laiterie. La mairie a également reçu plusieurs sollicitations émanant de petites entreprises agroalimentaires et de transformation de produits agricoles sur territoire. La zone 2 AUE a donc été conservée

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Il n'y aura pas de remise en cause du PLUiH.

Le tènement de 8 000 m² déclaré à la PAC prévu pour un équipement de loisirs à SAINT-ROMAIN-DE-LERPS doit être justifié ou retiré.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Est-il possible de le justifier ?

Réponse de la CCRC : La zone UL est destinée à accueillir un agrandissement du complexe sportif.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande de justifier l'emplacement Ul de St-Romain-de-Lerps.

Divers emplacements réservés interrogent la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF et les Services de l'Etat

- SAINT-ROMAIN-DE-LERPS- ER 19 : Une partie de cet ER semble correspondre à une création de voie qui créerait une rupture d'un espace agricole fonctionnel.
- SAINT-PERAY- ER 09 : ce secteur de 1.3 ha destiné à l'aménagement d'une base de loisirs en lien avec le Rhône correspond à une terre plate et labourable au sein de la plaine irrigable. Il convient d'étayer ce projet ou de le retirer.
- La CDPENAF demande le retrait et un repositionnement moins consommateur d'espace agricole et ayant un accès routier.

- SAINT-PERAY- ER 11 : Aménagement d'une voie douce sur 3 ha empiétant sur des terres agricoles.
- SAINT-PERAY- ER 12 : Il s'agit de 2 ha de terres dans la Plaine agricole de SAINT-PERAY pour créer un camping sans que ce choix ne soit explicité. Il est demandé de le retirer ce qui constituerait une préservation nette et pérenne de ce secteur.

Sur ces ER, les Services de l'Etat demandent de reconsidérer certaines emprises au regard des enjeux environnementaux et de compléter les justifications et les OAP (sectorielles et tourisme).

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Ces 4 ER impactent fortement les activités agricoles. Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : A Saint-Romain-De-Lerps, l'ER 19 sera conservé mais son tracé sera revu.

L'emprise de l'ER 11 à Saint-Péray sera réduit pour correspondre à la largeur de la voie douce le long du Mialan. L'ER 09 sera réduit, il est précisé qu'il est destiné à recevoir des aménagements de surface et non des constructions. L'ER 12 à destination d'un camping sera retiré dans l'attente de la définition d'un projet plus abouti.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Les règlements graphiques et écrits seront modifiés.

Les secteurs dédiés aux énergies renouvelables interrogent fortement la Chambre d'Agriculture.

Elle souhaite que ces secteurs soient intégrés par voir de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUiH.

Elle est défavorable à l'installation de centrales photovoltaïques au sol sur des terres agricoles et demande de retirer le qualificatif « à faible valeur agronomique » du PADD.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Nous n'avons pas prévu de modifier le PADD à ce stade de la procédure

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Il n'y aura pas de remise en cause du PLUiH.

Les recommandations.

L'emprise de la déviation n'apparait pas clairement, il est important que son tracé soit matérialisé sur le règlement graphique.

Sur le règlement écrit :

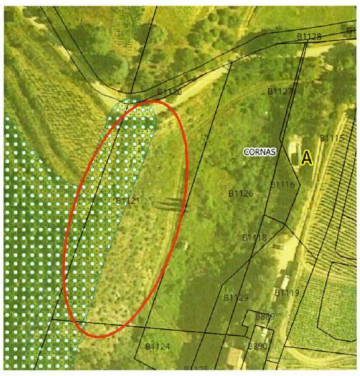
- Fixer la surface maximum des dispositifs photovoltaïques au sol par habitation pour toutes les zones ainsi qu'une distance.
- Etudier une diminution des 75 mètres d'éloignement de la RD 86 pour les nouvelles constructions agricoles
- Réglementer la hauteur des constructions à usage forestier
- Préciser les conditions de constructions et d'installations agricoles en zone 1AUE

Sur le règlement graphique :

Mettre en cohérence le zonage de la ZAP de CORNAS avec le zonage du PLUiH

Adapter à la marge le zonage EBC sur les secteurs plantés en vigne.

Parcelle B1121 aujourd'hui plantée en vigne sur Cornas



4.2.8 Enjeux environnementaux

L'évaluation environnementale, document obligatoire du PLUiH, a fait l'objet d'un résumé non technique à destination du public. Ce document de 26 pages comportant de nombreux schémas et tableaux. La méthodologie suit une démarche itérative consistant en quatre phases :

- Analyse
- Evaluation des incidences
- Mesures réductrices
- Suivi et bilan.

Un **état initial de l'environnement** a été réalisé sur différentes entités paysagères du territoire, ce document de 228 pages est intégré au rapport de présentation. Le diagnostic aborde les questions de transition énergétique, réduction des GES et maîtrise de la consommation d'énergie.

L'évaluation environnementale présente sous forme de tableau les incidences et mesures à prendre dans les domaines de :

- Climat-air-énergie
- Milieux naturels
- Paysage et patrimoine
- Ressources naturelles
- Risques
- Pollutions/nuisances

Les enjeux détaillés dans l'évaluation environnementale sont ensuite traduits dans le PADD, dans le zonage et dans le règlement, et dans les OAP sectorielles et thématiques.

Climat-Air-Énergie

Les objectifs dans ce domaine sont ceux du **PCAET** (Plan Climat Air Énergie Territorial) de 2020. Ils sont compatibles avec les documents d'ordre supérieur.

L'accent est mis sur la désartificialisation et la désimperméabilisation (et pour les zones à bâtir, la limitation de l'imperméabilisation des sols tant que possible). Le coefficient de biotope de surface (CBS) et celui de surface aménagée en pleine terre (PLT) sont des outils règlementaires permettant de limiter l'artificialisation des sols.

Commentaire et question de la commission d'enquête : quelles mesures sont envisagées pour désimperméabiliser les surfaces qui pourraient l'être (trottoirs notamment) ce qui pourrait permettre sur certains secteurs de restaurer les continuités écologiques ? Certaines zones pourraient-elles être « renaturées » ?

Réponse de la CCRC : Le règlement du PLUiH intègre plusieurs dispositions visant à améliorer la gestion des sols, notamment l'introduction de coefficients de biotope et d'exigences en matière d'espaces de pleine terre. Il y est également stipulé que les stationnements aériens, lorsqu'ils ne sont pas situés au-dessus de niveaux enterrés, doivent être réalisés en matériaux perméables. Les aires de stationnement à l'air libre doivent par ailleurs faire l'objet d'un traitement paysager et limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols.
La communauté Rhône-Crussol accompagne les communes dans des démarches de désimperméabilisation, en particulier dans les cours d'école, comme à Guilherand-Granges ou à Cornas. Le chemin de Montplaisir, entre Soyons et Charmes-sur-Rhône, a également fait l'objet de

travaux de désimperméabilisation.
La CCRC est associée à la mission de renaturation menée sur le territoire du SCoT Grand Rovaltain.
Le SCoT du Grand Rovaltain, en cours de révision, a pour objectif d'intégrer une ambition bioclimatique :
_Axes structurants : sobriété foncière, restauration des sols, préservation des continuités écologiques, et résilience climatique.
_Définition des zones préférentielles de renaturation au sein des secteurs urbanisés.
_Identifier des zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation (SNCRR), institués par la loi Industrie verte : proximité fonctionnelle et offre de compensation préconstituée.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission salue les initiatives prises par la CCRC en matière de limitation de l'artificialisation des sols, notamment avec le coefficient de biotope, le coefficient de pleine terre et les stationnements perméables. L'accompagnement des communes dans les travaux de désimperméabilisation doit être poursuivi.

On lit dans le diagnostic l'objectif de « Multiplier par 9 la production photovoltaïque d'ici 2030, toutes les tailles de toiture, les parkings et les friches sont concernés, (équiper 57 toitures de maisons individuelles, 48 bâtiments ou recouvrir l'équivalent de 120 places de parking avec des ombrières photovoltaïques chaque année ») ; l'évaluation environnementale reprend la traduction règlementaire qui est de recommander fortement les installations de production d'énergie solaire en toiture.

Commentaire et question de la commission d'enquête : une recommandation, même forte, n'a aucun caractère obligatoire. Que représente la multiplication par 9 de la production photovoltaïque et comment la CCRC compte-t-elle atteindre cet objectif ? Des aides financières sont-elles envisagées (au-delà du rôle de conseil de la Maison de l'Habitat) ?

Réponse de la CCRC : la CCRC considère que la filière photovoltaïque est suffisamment rentable à l'installation pour ne pas avoir besoin d'une incitation financière. Par ailleurs, elle reste pro active dans sa promotion sur le territoire et sur ses propres bâtiments.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande à la CCRC d'être pro-active, via la Maison de l'Habitat, pour informer les particuliers sur l'installation de panneaux solaires/photovoltaïques sur les constructions neuves, leur fournir des outils tels qu'un « cadastre solaire » et les accompagner dans leurs démarches. Un couplage avec les permis de construire serait intéressant.

La Région recommande que le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) consolide la stratégie Climat en y inscrivant des *objectifs chiffrés et des opérations concrètes* qui traduisent les ambitions du PCAET au niveau de l'urbanisme.

En matière de **chauffage au bois**, on lit dans le diagnostic projette « Atteindre l'équilibre entre production et consommation de bois énergie (aujourd'hui 1ère source d'EnR du territoire, qui reste importateur net) en 2050 en augmentant la production durable, en renouvelant le parc ancien de chauffage au bois domestique (100% de renouvellement) et en installant 3 chaufferies collectives au bois ».

À ce sujet, Le **Département** rappelle l'importance de son rôle sur la **filière bois/énergie** et demande de s'assurer que les projets prévoient des zones de stockage sécurisées. Il est nécessaire de préciser la différence entre le « régime forestier » qui est un régime juridique et la « réglementation des boisements » qui est une compétence départementale.

Pour la **MRAE**, l'objectif de neutralité carbone à 2025 demanderait à ce qu'un *bilan carbone complet* soit établi, pour le que le PLUiH s'inscrive dans une démarche de réduction des GES.

Commentaire et question de la commission d'enquête : comment la CCRC envisage-t-elle de répondre à ces demandes ?

Réponse de la CCRC : le bilan carbone du territoire est inscrit dans le PLUiH.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : le bilan carbone est inscrit au PCAET sur lequel renvoie le PLUiH. La commission recommande l'introduction de chiffres-clés et des principaux objectifs dans le rapport de présentation.

Les milieux naturels

Une partie de cette analyse figure dans la section « OAP thématiques » → OAP TVB.

Selon la **MRAE**, l'état initial de l'environnement est à reprendre en complétant *l'inventaire faunistique et floristique* par un recensement qualifiant les enjeux relatifs à toutes les espèces susceptibles de fréquenter les secteurs ouverts à l'urbanisation.

La **MRAE** demande également de justifier la méthode employée pour déterminer la présence ou non de **zones humides** lors des prospections de terrain et compléter le rapport de présentation avec les conclusions de cette étude et des sondages pédologiques.

Toujours selon la **MRAE**, *des investigations de terrain complémentaires* doivent être menées sur les secteurs susceptibles d'être impactés de manière substantielle (comme les zones Natura 2000), afin de prévoir les mesures ERC correspondantes. Des indicateurs précis doivent être introduits dans le tableau de suivi.

Commentaire et question de la commission d'enquête : l'évaluation environnementale réalisée par l'agence MTDA s'appuie sur deux études de terrain, l'une réalisée en juin 2023, l'autre réalisée en mai et juin 2024. N'est-il pas souhaitable d'inclure des études réalisées sur plusieurs saisons ?

Réponse de la CCRC : Des inventaires naturalistes ont été réalisés sur les zones de projet (zones ouvertes à l'urbanisation, OAP prévues) afin de déterminer leur sensibilité écologique. Des ajustements sur le zonage ont été réalisés à la suite des résultats de ces inventaires afin de ne pas impacter des milieux ou des espèces d'importance écologique.
Cette étape a été réalisée en étroite collaboration avec le bureau d'étude et la commune pour que le projet prenne en compte les enjeux écologiques du site.
Ces visites de terrain doivent être réalisées en période de végétation favorable (avril à août voire mars à octobre) afin d'avoir la plus large gamme d'espèces identifiables.
L'état initial de l'environnement a été complété suite à cet inventaire.
Les études 4 saisons si elles sont nécessaires seront réalisées lors de la mise en œuvre de l'opération par le porteur de projet.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Paysage et patrimoine

Le règlement introduit un certain nombre d'éléments allant dans le sens de la préservation des paysages et du patrimoine, comme les **EBC** (espaces boisés classés) et les **EVP** (espaces verts à protéger, sur plus de 101 ha sur la CCRC), avec une garantie de maintien au moins partielle de ces espaces verts. Les EBC sont soumis à déclaration préalable pour tous travaux de coupe et d'abattage (articles R421-23 et R421-23-2 du Code de l'Urbanisme) , les EVP sont soumis à plusieurs règles dont celles de maintenir au moins 75% de leur surface végétalisée.

Les éléments de patrimoine à protéger (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) sont pris en compte sur les règlements graphiques (étoiles).

L'État fait plusieurs remarques sur la prise en compte des enjeux paysagers, notamment aux interfaces entre zones à urbaniser et espaces agricoles/naturels :

Le règlement doit être plus précis concernant *l'insertion des constructions* dans les sites emblématiques (Massif de Crussol) et le long des axes majeurs (Rhône).

Des prescriptions spécifiques sur les *clôtures et la densité de la végétation* sont demandées pour garantir une meilleure intégration paysagère.

Ressources naturelles

Un chapitre du PVS est consacré à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement. Ce sujet est également traité dans l'évaluation environnementale. Ce document met en avant :

- Que les cours d'eau sont classés en zone A et N
- Que le règlement graphique identifie des secteurs « à constructibilité limitée pour raisons environnementales » : cette mesure comprend les zones à risque (inondation, mouvements de terrain) et les périmètres de protection des captages.

Il serait cependant souhaitable que les zones de protection des captages soient matérialisées en tant que telles.

La **MRAE** estime cependant qu'il y a des insuffisances en ce qui concerne la *ressource en eau potable*. Les dispositions concernant les captages publics et privés doivent figurer dans le dossier.

L'État demande aussi que soit justifié la *capacité des réseaux d'eau potable* à accueillir les développements prévus en AU et U, notamment sur le plateau.

La **Région** insiste sur l'importance de *mieux prendre en compte la ressource en eau* dans le PLUi-H. Le document doit être précis sur la trajectoire à suivre et les moyens d'atteindre les objectifs de préservation et de partage de cette ressource (élément vital des écosystèmes).

L'axe 11-3 du PADD (Protéger la ressource en eau et améliorer sa gestion quantitative et qualitative) demanderait plus de développement sur :

- L'état actuel de la ressource, les secteurs en tension et les possibilités d'interconnexion
- Une projection des besoins futurs et l'adéquation besoins-ressource, incluant les projections liées au changement climatique.

Commentaire et question de la commission d'enquête : sur quelles données s'appuie le tableau de la page 144 de l'évaluation environnementale (bilan besoins/ressources) ?

Réponse de la CCRC : Les données présentées en page 144 du rapport d'évaluation environnementale sont issues du diagnostic et schéma directeur d'eau potable, phase 1 (recueil des données, pré-diagnostic - Syndicat d'eau potable de Crussol – pays de Vernoux, 2021), comme précisé dans la

source des tableaux.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande d'effectuer un diagnostic plus détaillé des besoins et ressources actuels et à venir sur les communes du territoire, afin de déterminer quels sont et seront les secteurs en tension et d'envisager des interconnexions le cas échéant (voir chapitre « Eau et assainissement»).

Risques

Le risque inondation

Cinq communes sont soumises à des PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) : Guilherand-Granges, Charmes-sur-Rhône, Chateaubourg, Cornas, Saint-Georges-les-Bains, Saint-Péray, Soyons.

Les fleuves et cours d'eau concernés sont : le Rhône, le Mialan, l'Embroye, les ruisseaux du Durtail, des Machons et des Mazot, les ruisseaux de Chaillot, de Sauman, des Côtes et de Bouyonne.

Le risque inondation, comme les autres risques naturels, est représenté dans les règlements graphiques de façon commune avec d'autres paramètres sous la dénomination « Limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales » et non par un contour propre. Sur ce point, **l'État**, exprime le point de vue suivant : *pour une meilleure lisibilité du document et en faciliter l'application, il y a lieu de faire apparaître l'emprise globale des zones impactées par un risque naturel, sous forme de trame, explicitement légendée « Zones soumises à un risque naturel ».*

Sur la commune de Guilherand-Granges, **l'État** demande également, dans le règlement graphique, *de retirer des zones constructibles, les zones ou parcelles exposées au risque d'inondation et de réduire la zone urbanisée au plus près des constructions existantes.*

L'État évoque aussi dans son avis, de même que la MRAE, *la nouvelle étude hydraulique* qui a été réalisée par la Communauté de communes Rhône Crussol (CCRC) sur le bassin versant de l'Embroye, de la Jergne et du Mialan. Cette étude visait à analyser et à encadrer réglementairement les ouvrages implantés à proximité des berges de ces cours d'eau, dans la perspective d'une éventuelle intégration à un système d'endiguement. Elle a notamment identifié une zone inondable sur la commune de Saint-Péray, en cas de rupture d'un ouvrage pour la crue de référence (Q100) du Mialan, dans l'OAP « Les Peyrouses ». Un certain nombre de mesures sont demandées par l'État, qui sont détaillées dans la partie spécifique à la commune de Saint-Péray, section relative à l'OAP « Les Peyrouses ».

Une représentation spécifique du risque inondation sur les règlements graphiques permettrait de visualiser certaines anomalies, comme des emplacements réservés situés en zone inondable.

Par rapport au risque de rupture de barrage, il existe pour les communes concernées un Plan Particulier d'Intervention (PPI).

Commentaire et question de la commission d'enquête : les zones concernées par les ruptures de barrage sont-elles intégrées dans les règlements graphiques ?

Réponse de la CCRC : Une étude de préfiguration d'un système d'endiguement a été réalisée par la CCRC avec des premières données effectuées en mars 2025. A la suite d'échange avec la DDT, des relevés topographiques complémentaires ont été réalisés ainsi que de nouvelles modélisations en juillet 2025. Elles n'ont pas pu être intégrées au dossier de PLUiH arrêté.

Les risques liés aux ruptures de barrage sont traités dans les DICRIM (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs) des communes.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Les nouvelles données de 2025 devront figurer dans la version finale du PLUiH.

Le risque minier

Selon l'État, le risque minier n'est pas pris en compte dans l'état initial de l'environnement. Or il existe un aléa minier lié aux *anciennes concessions minières* qui ont existé sur les communes de Charmes-sur-Rhône, Soyons et Toulaud. **L'état initial de l'environnement** doit être complété en prenant en compte de ces risques potentiels. Le règlement doit intégrer ces zones soumises à *aléas miniers* et les conditions de constructibilité associées, en exigeant des études géotechniques adaptées.

Il y a deux carrières en activité sur les communes de Châteaubourg et de St-Péray, l'État demande à ce que l'état initial de l'environnement prenne en compte ces deux exploitations.

Ces carrières se situent à Châteaubourg (gérée par CEMEX Granulats Rhône Méditerrannée) et à St-Péray (gérée par Bonnardel). Elles carrières sont enregistrées comme ICPE et soumises au régime de l'autorisation. La **DREAL** demande à ce que des précisions soient apportées sur ces deux exploitations.

Cela sera développé dans le chapitre spécifique à la commune de St-Péray, mais de nombreuses observations critiquant « l'extension de la carrière de St-Péray » ont été versées au registre dématérialisé, dont certaines de riverains de la carrière qui s'estiment menacés si celle-ci venait à s'étendre en direction des habitations. Effectivement, en anticipation d'une future extension de la carrière (sollicitée par la société exploitante auprès de la mairie de St-Péray), la CCRC a mis le secteur concerné par le projet d'extension en « Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol ». Dans le rapport de présentation, on lit que « La prescription graphique portant sur la carrière de la commune de Saint-Péray englobe un périmètre plus important que dans le PLU en vigueur » sans autre indication. Ceci pourrait constituer une faiblesse juridique.

Commentaire et question de la commission d'enquête : l'extension de la carrière demandera une autorisation environnementale et des études d'impact, ainsi qu'une enquête publique dont on ne peut présager le résultat. Quelle est la justification de cette extension ?

Réponse de la CCRC : La carrière exploitée par la société BONNARDEL bénéficie d'une autorisation délivrée par l'arrêté préfectoral du 26 août 2004, valable jusqu'au 26 août 2029, à la suite d'une prolongation accordée en 2019. La zone autorisée pour l'extraction de matériaux correspond à la parcelle ZD 96, d'une superficie d'environ 4 hectares.
Au nord-ouest de cette parcelle, on trouve des pistes d'accès desservant les différents fronts d'exploitation, situées en dehors du périmètre d'extraction. Par ailleurs, une zone aménagée hors extraction est implantée au nord des fronts, côté est. Cette configuration résulte d'un problème de stabilité survenu en 2007-2008, qui a nécessité des travaux d'urgence exécutés en dehors du périmètre initialement autorisé, conformément à l'arrêté préfectoral.

Le secteur du PLUiH " Zone de richesse du sous-sol dans laquelle les carrières sont autorisées" ne signifie ni qu'une extension est actée, ni que toute la zone sera utilisée. En effet, l'inscription d'un secteur au PLUiH n'équivaut pas à l'autorisation d'exploiter une carrière. Ce zonage ne crée aucun droit d'extraction : il permet à la collectivité d'identifier, à titre prévisionnel, les zones où une activité de ce type est et pourrait être envisagée dans le futur. L'éventuelle mise en exploitation d'une partie de cette zone fera ensuite l'objet d'une demande d'autorisation distincte, accompagnée d'études d'impact environnemental, hydrogéologique, paysager et acoustique. Ces études, instruites par les services de l'État, détermineront si le projet est compatible avec l'environnement et quelle emprise réelle pourra être exploitée.
Pour compléter, les prévisions du SCoT du Grand Rovaltain en matière d'exploitation de carrières indiquent que :
_Actuellement, la production est suffisante pour répondre aux besoins locaux du territoire du SCoT.
_Toutefois, une pénurie potentielle en ressources primaires est identifiée à l'horizon 2028, en l'absence de renouvellement ou d'extension de carrières existantes.
_La couverture des besoins pourrait être assurée jusqu'en 2031 grâce à une optimisation des ressources primaires disponibles et au recyclage des matériaux. Néanmoins, le potentiel de mobilisation des ressources secondaires (recyclées) reste très limité.
_Enfin, le potentiel de solidarité avec les territoires voisins apparaît très faible, ce qui laisse présager une situation de tension, puis de pénurie à l'échelle interdépartementale dès 2031.
Ces éléments ont conduit la Communauté de communes à identifier, à titre prévisionnel, une potentiel zone d'extension de la carrière.
Pour une meilleure compréhension et adéquation des documents, il sera rajouté dans le règlement du PLUiH de la zone N la phrase suivante : La sous-destination industrie est autorisée pour les carrières uniquement dans le secteur du plan de zonage identifié comme richesse du sous-sol dans laquelle les carrières sont autorisées.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Le risque éboulement et mouvement de terrain

Trois communes sont soumises à des PPR mvt (Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain) : Guilherand-Granges, Saint-Georges-les-Bains et Soyons.

Les PPR mvt valent servitude d'utilité publique.

Les risques sont de plusieurs ordres, selon les communes :

- Guilherand-Granges : risque fort de chutes de blocs et de glissement de terrain
- Saint-Georges-les-Bains : ruissellement de versant et ravinement, crues torrentielles, glissements de terrain, chutes de blocs
- Soyons : glissements de terrain, fluage, chutes de pierres et de blocs, tassements et retrait gonflement, érosion de berges, coulées boueuses.

Les PPR mvt de ces communes ont été approuvés en 2015 pour Guilherand-Granges, en 2005 pour St-Georges-les-Bains, en 2010 pour Soyons.

De même que pour le risque inondation, la représentation graphique des zones à risques n'apparaît pas dans les règlements, ce qui a été signalé par la **MRAE**, qui demande la prise en compte des nouvelles connaissances en matière de risques d'éboulement.

Bien que non concernée par un PPR mvt, la ville de Cornas est concernée par un risque potentiel d'éboulement, sur le secteur 2AU au nord de la ville (OAP entrée nord de Cornas). **L'État** mentionne l'étude géotechnique qui a mis ce risque en évidence et demande en conséquence de modifier le PLUiH sur les points suivants : :

- faire apparaître sur le règlement graphique (conformément aux articles R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme), sous forme de trames, *l'emprise susceptible d'être impactée par un éboulement de terrain ;*
- dans le règlement écrit et l'OAP, *rappeler les conditions d'ouverture à l'urbanisation* de la zone au regard du risque ;
- *compléter le rapport de présentation* (état initial de l'environnement et justification des choix) pour expliquer quel est le risque identifié sur ce secteur.

Sur Châteaubourg (non soumis à un PPR mvt), **l'État** signale que les informations relatives aux problèmes de stabilités de la falaise ne sont pas évoquées dans l'état initial de l'environnement, le rapport de présentation sera à modifier en ce sens.

Commentaire et question de la commission d'enquête : les PPR mvt mentionnés dans le dossier ont été approuvés il y a plus de 10 ans (et se réfèrent à des études de terrain encore plus anciennes). Des PPA ont signalé des risques ne relevant pas de PPR mvt mais présents sur plusieurs communes de la CCRC. Des données plus récentes pourraient-elles être prises en compte dans le PLUiH ?

Réponse de la CCRC : Les PPR sont établis et réalisé par l'Etat. Nous complèterons le PLUiH avec les nouvelles connaissances des risques.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Le risque incendie

Le risque incendie est modéré sur le territoire, et fort sur Boffres, Saint-Georges-les-Bains et Toulaud.

Le **département** suggère que le risque incendie vienne conforter l'OAP TVB en matière d'enjeux des interfaces zones urbanisées / zones naturelles et agricoles.

L'État ainsi que le département signalent que les annexes du PLUiH doivent comporter les périmètres des secteurs concernés par des obligations légales de *débroussaillement* (à figurer en annexe du PLUiH).

De même que les risques inondation et mouvements de terrain, le risque incendie n'apparaît pas en tant que tel mais est intégré dans les zones à « Limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales. Aussi, la **MRAE** demande à compléter le règlement écrit avec les secteurs directement impactés par les risques de feux de forêt.

Commentaire et question de la commission d'enquête : documents à compléter en ce sens.

Réponse de la CCRC : Les documents seront complétés.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Pollution et nuisances

- ICPE : La carte de la page 162 de l'État initial de l'environnement présente 26 ICPE réparties sur le territoire de la CCRC, sans mentionner leur nom et leur localisation exacte. **L'État**, dans son avis, a demandé à ce qu'une liste précise soit établie, avec le régime correspondant à chaque ICPE. La majorité des ICPE relèvent de l'élevage (volailles, bovins, porcs, chiens), et du régime de la déclaration. Dans la partie « Scénario tendanciel et enjeux », **l'État** note que qu'à l'échelle du PLUiH il peut s'avérer erroné d'écrire qu' « aucun projet de nouvelle installation ou infrastructure augmentant la fréquence du risque lié au transport de matières dangereuses via les voies routières et la voie ferrée n'est prévu », et demande une modification du document.

- Sites et sols pollués : **l'État** demande à ce que l'état initial de l'environnement soit complété en intégrant certains éléments relatifs aux bases de données BASOL et BASIAS (possibilité d'évolution, références de suivi).

- Bruit : les infrastructures bruyantes classés par arrêté préfectoral sont reportées dans l'État initial de l'environnement. Les cartes de bruit sont annexées au PLUiH, ainsi que le PPBE (Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement) approuvé par la CCRC. Le règlement stipule que, « dans ces secteurs (identifiés comme bruyants), les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets préfectoraux annexés au présent dossier ».

Commentaire et question de la commission d'enquête : quelles sont les exigences renforcées en matière d'isolation vis-à-vis des bruits extérieurs, par rapport à la réglementation ? A-t-on envisagé des mesures complémentaires pour réduire l'exposition des habitants au bruit routier (limitation de vitesse, limitation de catégories de véhicules sur certaines voies,…) ?

Réponse de la CCRC :
Le plan de Prévention du Bruit dans l'environnement prévoit des mesures en ce sens. Sur la période 2019-2023, Rhône Crussol a engagé un ensemble d'investissements structurants en matière de mobilité, de réduction du bruit et de développement des modes actifs.

Synthèse des principales réalisations :
_Déviation Centre et Nord. La section Sud a été mise en service en 2019, équipée d'une bande cyclable et d'une voie douce multimodale. La section Nord avance ; le franchissement du Mialan a été rehaussé afin de réduire la propagation du bruit.
_Avenue de la République. L'aménagement est achevé. L'avenue est entièrement passée en zone 30 et une continuité cyclable jusqu'à la Maladière a été réalisée via une piste le long de l'avenue Gross Umstadt dans le cadre du Plan Vélo Intercommunal.

Actions complémentaires menées sur la même période :
_Plan Vélo Intercommunal : Signature en 2022 d'une délégation de maîtrise d'ouvrage avec VRM pour la réalisation d'itinéraires cyclables cohérents, sécurisés et continus sur la voirie communautaire.
Guilherand-Granges : Aménagement des rues Anatole France et Marc Bouvat : création de trottoirs et d'une voie cyclable, mise en sens unique et réfection de la chaussée.
_Chaussée à Voie Centrale Banalisée entre Saint-Péray et Toulaud : Mise en place d'un aménagement

adapté aux contraintes de largeur, renforcé par des chicanes, afin d'améliorer la sécurité des cyclistes et piétons et de reconnecter des tronçons cyclables.
_Parc-relais de la Maladière : Création d'un espace multimodal comprenant 49 places, deux lignes Citéa, une station Libélo et quatre consignes Vélobox.
_Services de mobilité partagée : Implantation en 2022 d'une station d'autopartage Citiz à proximité de la mairie.
_Déploiement du vélo en libre-service : Nouvelles stations installées en 2018, 2019 et 2022, notamment au centre-ville de Guilherand-Granges et devant l'office de tourisme de Saint-Péray.
_Transport collectif : Mise en circulation de bus électriques dès 2019 et installation de nombreux appuis vélos sur le territoire.
_Accessibilité : Mise en accessibilité de plusieurs quais de bus à Guilherand-Granges, Saint-Péray et Soyons.

Les actions à venir :
_Les travaux de sécurisation du pont Mistral, finalisés fin 2023, créent deux pistes cyclables élargies et séparées de la circulation, suppriment une voie dans le sens Drôme–Ardèche et améliorent les raccordements aux extrémités du pont afin de renforcer la visibilité et la sécurité des cyclistes. L'opération s'inscrit dans les plans vélos de la Drôme et de VRM.
_Parallèlement, le classement du boulevard Henri Jean Arnaud et l'aménagement de la partie Nord de la déviation répondent à la saturation du réseau sur Guilherand-Granges et Saint-Péray. L'objectif est de détourner les flux de transit, améliorer le cadre de vie des riverains et sécuriser les déplacements. Le projet prévoit deux voies séparées par une noue d'infiltration, ainsi qu'une voie verte et des aménagements cyclables.
_Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie en cours d'élaboration, plusieurs actions contribuent indirectement à la réduction du bruit : optimisation de la collecte des déchets, promotion du réemploi, amélioration de la logistique en zones d'activités, développement de la communication sur les mobilités alternatives, renforcement du réseau de transports collectifs, soutien à la pratique du vélo, création de pôles multimodaux, pacification des centres-bourgs par les zones 30, plan de déplacement de l'administration et désimperméabilisation des sols pour favoriser des matériaux plus absorbants et végétaliser les espaces urbains.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission salue la prise en compte des nuisances sonores ; la politique engagée vise surtout les zones urbaines, une réflexion sur l'atténuation de ces nuisances en milieu rural pourrait être également menée.

- Qualité de l'air : les données présentées dans le dossier sont issues du diagnostic du PCAET en cours d'élaboration de de l'ORCAE (Observatoire Régional Climat Air Énergie Auvergne Rhône-Alpes). Les GES (123 000 tonnes d'eq. CO2 émis en 2016) proviennent majoritairement du transport, du résidentiel et de l'agriculture. Ces émissions se concentrent dans les pôles urbains de Guilherand-Granges et St-Péray (78% des émissions totales sur la CCRC). Les oxydes d'azote sont essentiellement liés au transport routier et dans une moindre mesure au résidentiel. Les émissions de particules fines sont essentiellement issues du secteur résidentiel (chauffage au bois). Enfin, le territoire de la CCRC est très impacté par la pollution à l'ozone. On peut également citer les polluants aérobiologiques (pollens), particulièrement l'ambroisie avec 6 à 12% de la population allergique à ses pollens.

La **DREAL** propose d'introduire les éléments de ce chapitre par la liste des communes jugées sensibles par la SRCAE (communes péri-urbaines : Charmes-sur-Rhône, Châteaubourg, Cornas, Guilherand-Granges, Saint-Georges-les-Bains, Saint-Péray, Soyons et Toulaud).

L'Autorité environnementale recommande de territorialiser le potentiel en énergies renouvelables à l'échelle de l'intercommunalité.

Commentaire et question de la commission d'enquête : quelles mesures concrètes pourraient permettre d'évaluer et améliorer la qualité de l'air dans les zones urbaines et péri-urbaines ?

Réponse de la CCRC : Il n'est pas prévu de compléter à ce stade de la procédure le PLUiH sur ces points. Ce sont des thématiques qui sont traitées dans le PCAET de Rhône Crussol.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : De même que pour le bilan carbone, la commission recommande d'introduire des données qualitatives et des objectifs opérationnels dans le rapport de présentation.

4.2.9 Les ressources en eau potable et l'assainissement

Eaux potables

La Communauté de Communes RHÔNE-CRUSSOL est concernée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée en vigueur, pour la période 2022-2027 et par le Sage de l'Ardèche, qui définissent les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la ressource en eau du territoire.

Le territoire est traversé par un réseau hydrographique dense : à l'ouest le Duzon, affluent du Doux et à l'est plusieurs affluents du Rhône comme le Mialan et l'Embroye.

Les masses d'eau souterraines et les masses d'eau superficielles sont globalement18 en bon état chimique et en état écologique moyen à très bon.

L'Ouest du territoire est particulièrement exposé à une insuffisance de la ressource en eau. Cette zone est celle du sous bassin versant du Doux et a été classé ZRE par arrêté préfectoral en 1995. Il est donc soumis à un Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE). Celui-ci est porté par Arche Agglo.

L'alimentation en eau potable de la CCRC est assurée par le Syndicat d'Eau potable Crussol – Pays de Vernoux desservant les 13 communes de la CCRC, plus 10 autres communes du Pays de Vernoux. Il a été créé le 28 décembre 2017 et est issu de la fusion des syndicats SIVM de Saint-Péray et SIVOM de Vernoux.

La majeure partie des points de production du syndicat sont issus de la nappe d'accompagnement du Rhône. L'eau distribuée provient, en majeure partie, de la ressource de « la grande Traverse » située sur les communes de Cornas et de Saint-Péray. C'est le cas pour les habitants de Saint-Péray « ville » et « coteaux », Cornas, Chateaubourg, Saint-Romain-de-Lerps, Champis, Saint-Sylvestre, Alboussière et Plats.

Les communes de Toulaud et Soyons sont alimentées en eau potable à partir du puits des Iles, situé à Soyons. Les Communes de Charmes-sur-Rhône et Saint-Georges-les- Bains, adhérentes à l'ex SIVM de Saint-Péray depuis le 1er janvier 2014, sont alimentées à partir des sources de Prêles, du puits de Garayt et du puits des Rancs.

L'intercommunalité dispose de 13 captages dont 10 avec DUP (Déclaration d'utilité publique), deux disposant d'un rapport d'hydrogéologue, un autre captage sans rapport et sans DUP. En outre, sont présents sur le territoire trois périmètres de protection rapprochée/éloignée de captages.

Seuls les Puits et les périmètres situés sur la commune de St-Péray, apparaissent sur les documents graphiques. La partie située sur la commune de Cornas est absente. En outre, un captage

privé20 à usage collectif ou utilisé par une entreprise alimentaire n'est pas protégé de tout risque de contamination, microbiologique ou physico-chimique.

S'agissant du volet quantitatif de la ressource en eau, le dossier indique que le territoire est concerné par les Unités de Distribution d'eau potable (UDI) suivantes : UDI Guilherand Granges, UDI Ex.SIVOM Saint-Péray, UDI Ex Syndicat de Vernoux et UDI Ex 2 Chênes. L'évaluation environnementale présente un tableau de synthèse de l'adéquation besoins ressources sur l'ensemble des secteurs pour une hypothèse haute. Selon cette hypothèse, la population supplémentaire par rapport à l'année 2020 sur l'ensemble du territoire du syndicat est estimée à + 10 831 habitants ce qui correspond à + 1 615 m³/j pour l'horizon 2040. Cette analyse conclut que le bilan besoin/ ressource en fonctionnement normal et en jour de pointe est considéré comme excédentaire pour les UDI de Guilherand Granges (UDI1) et du SIVOM de Saint-Péray (UDI3) et déficitaire pour les UDI des 2 chênes (UDI 2) et de Vernoux (UDI 6). Le rapport explique qu'*« afin de pallier cela, des possibilités d'interconnexions entre le Syndicat du SIVOM de Vernoux et les syndicats voisins sont étudiées* » et que le bilan ressource-besoin reste excédentaire à l'échelle de l'ensemble du syndicat.

Des insuffisances ou des oublis sont constatés par certaines PPA à savoir :
Le PLUiH doit intégrer la protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine instaurée par une DUP

- Dans les annexes du PLUiH, l'ensemble des DUP, relative aux captages n'apparaît pas.
- Le captage du Puits des Iles de SOYONS n'est ni cité, ni repris dans les documents graphiques
- Les tracés des périmètres de protection ainsi que les puits de captage « La Grande Traverse » sont tronqués.
- Le captage privé de la ferme CHALEAT à BOFFRES doit être protégé en interdisant toute activité dans un rayon de 35 mètres autour des puits.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Il conviendra de compléter les documents sur ces divers sujets.

Réponse de la CC : Les documents seront complétés.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

Eaux usées

Le service Assainissement a pour missions la collecte, le transport et la dépollution des eaux usées ainsi que la collecte et le transport des eaux pluviales sur l'ensemble de la Communauté de Communes Rhône Crussol.

Assainissement collectif

Le service est géré depuis le 1er janvier 2019 par deux concessions attribuées à la société VEOLIA EAU pour la partie réseaux et SPANC et la société SUEZ EAU FRANCE pour la partie stations d'épurations suite à la consultation et la passation de deux marchés publics courant 2018 pour une durée de 12 ans soit jusqu'au 31 Décembre 2030.

Les schémas directeurs d'assainissement (SDA) existants sur la CCRC étaient obsolètes. Une révision du système de Guilherand-Granges (Guilherand-Granges, Soyons, Toulaud, Saint-Péray, Cornas,

Chateaubourg) a été effectué en 2022. Concernant les communes du plateau, il n'est pas prévu de réaliser de SDA pour le moment.

Un zonage d'assainissement a été réalisé sur le territoire de Rhône-Crussol. Il est annexé au PLUiH.

La STEP de Ponsoye sur la commune d'ALBOUSSIERE est très sensible aux eaux claires parasites.

La STEP de BOFFRES est très sensible aux eaux claires parasites d'infiltration. Elle est également asphyxiée à cause des rejets en provenance d'une entreprise d'industrie alimentaire de la commune. Une procédure est en cours avec les services de l'état.

La station satisfait aux normes de rejet grâce à la réglementation des lagunes qui autorisent la filtration des eaux de sortie.

La STEP de CHAMPIS satisfait aux normes avec un un rejet de bonne qualité, conforme aux arrêtés

La STEP de Saint-Romain-De-Lerps satisfait à la réglementation sauf pour le paramètre MES pour, lequel on observe un léger dépassement. Le taux de charge hydraulique était de 136%, celui de la charge organique était de 42%.

La STEP du hameau de Combes, sur la commune DE SAINT-ROMAIN-DE-LERPS reste toutefois très sensible aux eaux claires parasites. Le rejet de bonne qualité, conforme aux arrêtés de rejet ainsi qu'une bonne exploitation des ouvrages. Les roseaux sont très bien développés sur les deux étages.

STEP de SAINT-SYLVESTRE produit un rejet de bonne qualité, conforme aux arrêtés de rejet ainsi qu'une bonne exploitation des ouvrages.

STEP de Biguet sur la commune de TOULAUD n'a pas pu avoir un bilan fiable puisque les filtres reçoivent moins d'une bâchée de 600 Litres par jour, ce qui représente une charge hydraulique de moins de 10% de la capacité nominale de la station.

STEP de GUILHERAND-GRANGES est 100% conforme et les rendements sont excellents.

STEP de SAINT-GEORGES-LES-BAINS est 100 % conforme et les rendements de traitements sont excellents.

Assainissement non-collectif

Depuis le 1er janvier 2019, le SPANC – Service Public d'Assainissement Non Collectif – est géré intégralement par Veolia dans le cadre du contrat de concession pour une durée de 12 ans soit jusqu'au 31 Décembre 2030.

Le nombre d'installations d'assainissement non collectif sur le territoire s'élève à 2842 installations

On constate :

- 16 % de systèmes conformes
- 76 % de systèmes non conformes sans risques
- 8 % de systèmes non conformes avec risques

Les annexes du PLUi-H doivent inclure les périmètres des secteurs concernés par les obligations légales de débroussaillement, conformément à l'arrêté préfectoral. Cela inclut les zones où l'assainissement peut être impacté par les risques d'incendie de forêt.

Lors des changements de destination d'un bâtiment à condition que cela ne compromette l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cela inclut la vérification de la desserte par les réseaux, notamment d'assainissement.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Ces précisions devraient être ajoutées à l'annexe concernant le débroussaillement d'une part et aux conditions de changement de destination d'autres part.

Réponse de la CC : Les annexes seront complétées des informations disponibles..

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales est une compétence des communes. Le réseau d'eaux pluviales est présenté dans le zonage d'assainissement de la CCRC qui a été approuvé lors du conseil communautaire en date du jeudi 20 juin 2024.

Il est demandé dans diverses OAP des aménagements pour mieux gérer l'écoulement des eaux pluviales (OAP le Temple à TOULAUD) de préciser les dispositions prises pour la gestion des eaux pluviales (OAP les Chalayes à ALBOUSSIERE), de mieux traiter les interfaces avec les milieux agricoles , notamment au niveau des arrières des jardins des maisons, pour une gestion efficace des eaux pluviales(OAP les 5 chemins à SOYONS et OAP Entrée de ville à SAINT-GEORGES-les-BAINS), de conserver son caractère agricole, ce qui peut contribuer à une meilleure gestion des eaux pluviales.

Il est également recommandé que toutes les créations d'espaces de stationnement soient perméables pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Quelles dispositions la CCRC entend-elle prendre pour développer des réseaux séparatifs qui permettraient aux communes de mieux gérer les eaux pluviales et ainsi de réduire les risques d'inondations ?

Réponse de la CC :
La CCRC et ses communes travaillent déjà depuis de nombreuses années à la création de réseaux séparatifs. Hormis sur charmes, il n'existe presque plus de réseau unitaire sur la CCRC. Beaucoup d'actions ont été mises en place pour la réduction des eaux claires parasites.
Les programmes de travaux des schémas directeurs nous orientent sur des travaux ciblés séparatifs et réduction des eaux claires parasites pour les prochaines années sur les communes de la Vallée.
Le schéma directeur des communes du plateau doit être réalisé l'année prochaine et nous orientera également sur ce type de travaux.
Le raccordement au réseau pluvial n'est pas la solution à tout. Les réseaux actuels ne sont pas dimensionnés pour accepter sans cesse plus d'eau et ne seront jamais assez dimensionnés pour absorber les quantités de plus en plus importante d'eaux lors des épisodes pluvieux intenses.
C'est en en effet une partie de la solution mais il existe surtout la règle du traitement à la parcelle pour toutes les constructions. Solution qui permet de gérer l'eau là où elle tombe et de recharger les nappes.
Les articles 640 et 641 du code civil imposent aux propriétaires des fonds inférieurs d'accepter l'écoulement naturel des eaux pluviales des fonds supérieurs.
Les communes et la CCRC n'ont donc pas vocation à solutionner l'ensemble des problématiques d'écoulements naturels des eaux pluviales.

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

4.3 Observations du public sur les thématiques générales

4.3.1 Consommation d'espace

Plusieurs contributions, dont celle de Flore Rebischung (n°218) ont reproché au PLUiH d'être trop consommateur d'ENAF ; dans sa contribution, Mme Rebischung estime que le projet n'est pas assez ambitieux en termes d'économie d'espace, et souligne l'artificialisation exagérée de la plaine de St-Péray.

Les objectifs de consommation d'espace sont fixés par la loi ZAN de 2021.

En partant de la valeur de référence de consommation d'espace sur la période 2013-2022 de 123,9 ha, le territoire dispose sur l'intervalle suivant de 10 ans 2023-2032 d'un quota de 61,95 ha. En 2023 et 2024 21,4 ha ont été consommés, ce qui réduit ce quota à 40,55 ha. Comme le PLUiH couvre la période allant jusqu'à 2036, les 4 années supplémentaires doivent être prises en compte pour la consommation d'espace, sur la base d'une diminution de moitié de la période précédente (61,95 / 10 /2 soit 3,1 ha par an sur la période 2033-2042).

Le potentiel de consommation d'espace sur la période 2025-2032 s'élève donc à 40,55 + (4 x 3,1) = **52,95 ha.**

C'est ce chiffre (à 0,01 ha près) qui est indiqué dans la Justification des choix, page 200. Le tableau détaillant la consommation d'espace par destination (logement, économie, Emplacements réservés, STECAL) va pourtant au-delà de cet objectif, puisque la somme des espaces consommés s'élève à **59,07 ha**, dépassant les objectifs de la loi ZAN.

Objectif PLUiH :	**52,94**
ENAF logement	39,19
ENAF economie	15,08
Emplacements réservés	4,8
STECAL	1,46
Total conso ENAF PLUiH	**59,07**

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : pour atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050, la diminution de la consommation d'espace estimée sur l'intervalle 2033-2042 ne devrait-elle pas être plus ambitieuse et non s'aligner sur celle de la période 2024-2033 ?

En ajoutant plus de 6 ha à la consommation d'espace prévue la CCRC s'éloigne de son objectif. Comment cet écart se justifie-t-il ?

Réponse de la CCRC : L'objectif du PADD est de s'inscrire dans la trajectoire ZAN. Ce qui a été fait lors de la construction du PLUiH. Le Préfet précise dans son avis "Votre projet de PLUiH s'inscrit dans la trajectoire de la zéro artificialisation nette avec une réelle inflexion sur la dynamique de consommation d'espace. La maîtrise de l'étalement urbain est un enjeu fort pour votre territoire ancré sur la vallée du Rhône, soumis aux pressions urbaines et bénéficiant par ailleurs d'une grande valeur patrimoniale et agricole."

Les chiffres sur le calcul des emplacement réservés ont été corrigés. Les données ZAN ont été présentées en CDPENAF. Celle-ci a d'ailleurs émis un avis favorable sur cette thématique.

La mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) repose sur un enchaînement hiérarchisé de documents de planification territoriale. En principe, la trajectoire et les objectifs doivent d'abord être fixés à l'échelle régionale dans le SRADDET, puis être traduits dans les SCoT, avant de trouver leur expression opérationnelle dans les documents d'urbanisme locaux tels que le PLUiH. Cette logique vise à garantir une cohérence stratégique entre les différents niveaux institutionnels et à permettre aux collectivités locales d'intégrer les contraintes du ZAN dans un cadre clair, chiffré et partagé.

Dans notre contexte régional, la CCRC a dû anticiper et s'approprier la thématique du ZAN en l'absence d'une déclinaison régionale suffisamment stabilisée. Il a donc fallu intégrer les principes du ZAN directement dans l'élaboration du PLUiH, en construisant une démarche méthodologique, et partagé par le SCoT et les services de l'Etat.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

Un certain nombre de « coups partis » n'ont pas été comptabilisés dans la consommation d'espace, notamment l'espace qui sera consommé dans la plaine de St-Péray lors de la réalisation de la déviation (il n'y a aucune indication de la consommation d'espace liée aux infrastructures routières, alors que l'histogramme de la page 200 de la Justification des choix montre pour chaque année entre 2011 et 2020 une part consacrée aux routes). Des permis de construire ont été accordés dans la période précédant l'enquête publique et à priori non pris en compte.

Par ailleurs, la collectivité a statué sur certains emplacements réservés qui ont posé problème pendant l'enquête, réduisant ou supprimant ceux-ci. Certains secteurs économiques devraient également voir leur surface réduite, voire certaines OAP.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : un bilan réactualisé tenant compte des « coups partis » peut-il être établi ?

Réponse de la CCRC : L'analyse des coups partis sera effectuée au bilan et un réajustement pourra être effectué, en fonction des données du SRADDET, de l'avancement de la révision du SCoT.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

Avant l'échéance 2050, la désimperméabilisation / désartificialisation de terrains sera nécessaire (en complément des mesures décrites dans les OAP et le RE pour limiter l'artificialisation) pour atteindre l'objectif ZAN tout en produisant de nouveaux logements là où ce sera nécessaire.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : la désimperméabilisation de zones d'activité existantes fait partie des actions évoquées dans le PADD ; qu'est-il concrètement prévu dans ce domaine ?

Réponse de la CCRC : Il a y une volonté politique de réhabilitation de la ZA Pôle 2000 à Saint-Péray comprenant de la désimperméabilisation / désartificialisation de surface. Des premiers plans d'aménagement ont été esquissés. Les études urbaines n'ont pas encore été lancées.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande de présenter ces premiers plans d'aménagement dans le rapport de présentation.

La réhabilitation de l'ancien constitue aussi un autre moyen de ne pas artificialiser les sols. La vacance moyenne sur la CCRC est relativement faible, plus élevée dans les communes rurales ; les changements de destination permettent la création de nouveaux logements.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : quelles actions pourraient permettre de remobiliser des logements vacants ou inadaptés sur la CCRC ?

Réponse de la CCRC : La vacance reste globalement limitée sur le territoire et relève surtout d'une vacance conjoncturelle. Toutefois, compte tenu des tensions sur les marchés de l'accession et de la location, la mobilisation des logements durablement vacants demeure prioritaire, en raison de leur ancienneté et de leur vétusté.

Dans le scénario démographique retenu, la reconquête des logements vacants a été intégrée. Une progression très limitée de la vacance (+0,70 %) est envisagée, avec pour objectif de ramener le taux global de logements vacants sous le seuil de 6 %. Le Programme d'Orientation et d'Action (POA) prévoit d'ailleurs une intervention ciblée sur cette thématique à travers l'action « Requalifier l'habitat dégradé pour notamment réduire la vacance ».

Rhône Crussol s'est engagé en 2021 dans le plan national de lutte contre les logements vacants. Cette démarche lui permet d'obtenir une base de données localisée, qui a été fiabilisée, enrichie par les communes à partir de leur connaissance de terrain, afin de mettre en place un suivi individualisé des biens vacants.

À court terme, l'enjeu est de produire un diagnostic affiné de la vacance en s'appuyant sur les données existantes et le travail partenarial avec les communes :

_Réalisation d'un diagnostic de terrain et d'une observation active ;

_Analyse des causes de vacance à partir des données fiscales et estimation du potentiel fiscal mobilisable via la THLV, avec l'appui de la DGFIP ;

_Prise de contact précoce avec les propriétaires pour identifier les freins et activer les solutions disponibles ;

_Actualisation régulière du diagnostic.

L'intervention sur le parc privé est une priorité ancienne pour Rhône-Crussol, qui a déployé un premier dispositif dès 2011, en lien avec l'OPAH de Valence Agglomération. À l'issue de ce dispositif (2011-2016), une étude pré-opérationnelle a conduit au lancement d'une OPAH intercommunale en 2018, ciblant la mobilisation des logements vacants, le développement de l'offre locative et l'amélioration des conditions d'habitat (confort, performance énergétique, adaptation).

L'OPAH 2018-2022 a généré une forte dynamique grâce à une communication soutenue, un accompagnement global des propriétaires et l'implication de l'ensemble des partenaires mobilisés autour de ses axes d'intervention. Souhaitant prolonger cette dynamique, la collectivité a décidé en 2022 de conduire une nouvelle étude pré-opérationnelle en vue de renouveler son dispositif d'amélioration de l'habitat. Une nouvelle OPAH est ainsi en cours depuis le 1er janvier 2024.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont Acte. Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

4.3.2 Carrières

Liste des contributions relatives aux carrières :

- en jaune celles concernant la carrière de CHATEAUBOURG
- en vert celles favorables à l'agrandissement de la carrière de SAINT-PERAY
- en neutre celles défavorables à l'agrandissement de la carrière de SAINT-PERAY

Contribution n°	Lieu	Auteur		Contribution n°	Lieu	Auteur
9	Web	ALLIBERT Pascal & Françoise		203	Web	Anonyme
55	Mairie de Saint-Péray	Mme BERT-LEMEZEC		205	Web	Prache Camille
71	Web	Laurent		207	Web	Anonyme
94	Mairie de Chateaubourg	PASCOLETTI Yvan		208	Web	Dorel Clément
100	Web	PASCOLETTI Yvan		214	Web	Anonyme
118	Web	Isa-Bellou		218	Web	Flore Rebischung
119	Web	Anonyme		224	Web	Anonyme
120	Web	Anonyme		227	Web	Bruyère Camille
131	Web	Ivorė Dominique		237	Web	guiot micheline
134	Web	Pialla francoise		242	Web	Jean-Philippe
136	Web	Anonyme		263	Web	Clara
140	Web	Anonyme		267	Web	Siorat, Colette

150	Web	Anonyme		270	Web	Guillaume Solarek
151	Web	Anonyme		271	Web	BARILLEAU Nathalie
153	Web	Yann bert		276	Web	Fanny Castel
154	Web	Julien		292	Web	Ramade Michèle
155	Web	Anonyme		296	Web	Anonyme
157	Web	Anonyme		309	Web	VALLAT YVAN
159	Web	Anonyme		310	Web	Nathalie Chignier
160	Web	Camerlynck Olivier		312	Web	Descamps Laure
161	Web	PAILLONCY Anita		313	Web	Anne-Flore
164	Web	Anonyme		317	Web	Guyon Mathieux
166	Web	Anonyme		335	Web	Barthélemy Evelyne
167	Web	Anonyme		343	Web	Guiot Micheline
168	Web	Anonyme		344	Web	Guiot Micheline
169	Web	Anonyme		355	Web	Florent DOREL
170	Web	Anonyme		372	Web	Anonyme
172	Web	Anonyme		448	Web	Benoît Verzat
173	Web	Anonyme		456	Web	Levy Deborah
176	Web	Anonyme		461	Web	Gilles
178	Web	Anonyme		479	Web	Anonyme
181	Mairie de Saint-Péray	Mme BERT LEMEZEC		500	Web	Mireille Bert Le Mezec
192	Web	Anonyme		461	Web	Gilles
200	Web	Anonyme		479	Web	Anonyme

	500	Web	Mireille Bert Le Mezec

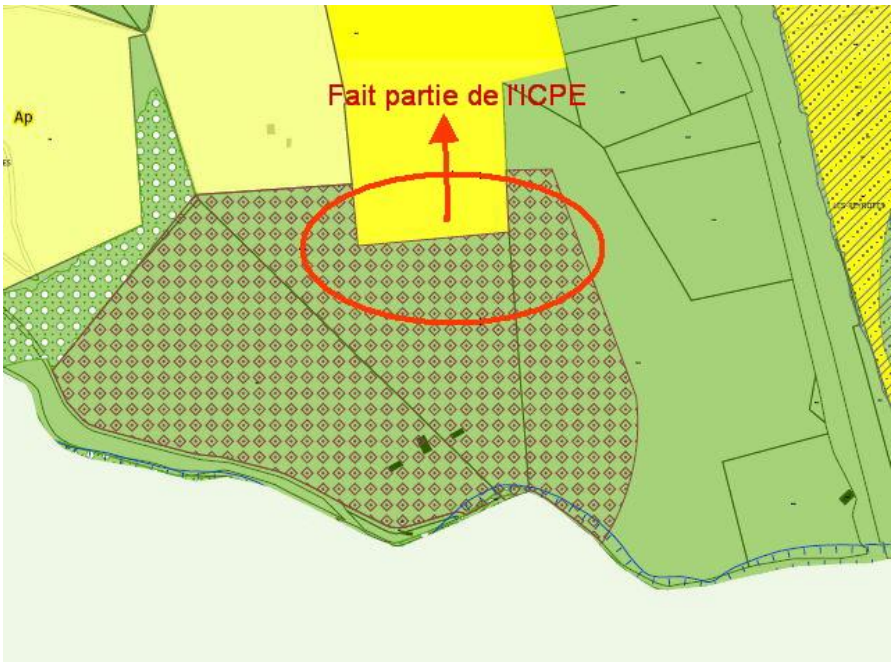
Le rapport de présentation indique que l'extension des carrières est envisagée dans le respect du schéma régional des carrières. Cela inclut l'anticipation des besoins fonciers pour l'agrandissement des sites d'extraction, ainsi que la prise en compte des impacts liés à cette activité, tels que l'accès, l'intégration paysagère et la réutilisation des anciens sites.

La remise en état des carrières après exploitation est également une priorité, avec une valorisation proche de la fonctionnalité initiale du site ou une reconversion à des fins environnementales, touristiques ou de loisirs.

Deux carrières sont mentionnées :

Carrière de calcaire :

- Exploitée par la société **CEMEX Granulats Rhône Méditerranée** (AIOT 0006100385).
- Autorisée par arrêté préfectoral référencé 2006-181-23 en date du 30 juin 2006, modifié.
- Durée d'exploitation autorisée jusqu'en 2028.
- Située sur la commune de Châteaubourg, aux lieux-dits « Les Royes » et « Les Côtes ».
- Superficie autorisée : 11 ha 21 a 81 ca.



Extrait du règlement graphique de CHATEAUBOURG

PASCOLETTI Yvan fait une remarque sur le décalage entre le périmètre d'exploitation et le périmètre à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol. (Extrait ci-dessus).

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : : Le périmètre d'exploitation de la carrière est amputé d'une partie classée en zone A.

Le périmètre du secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol devrait se superposer à celui du périmètre d'exploitation. Il convient de rectifier le règlement graphique

Réponse de la CC : Les parcelles seront rattachées à la zone A. Le plan de zonage sera modifié pour tenir compte de la remarque de la société CEMEX et correspondre au périmètre d'exploitation

Commentaires et avis de la commission : Dont acte. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

Carrière de roche massive :

- Exploitant : **Société BONNARDEL.**
- Autorisation : Arrêté préfectoral référencé 2004-239-12 en date du 26-08-2004, modifié.
- Durée d'exploitation : 25 ans à compter de l'arrêté soit 2029
- Localisation : Commune de Saint-Péray, lieu-dit « Gergne ».
- Superficie autorisée : Environ 4 ha

Aucune mention écrite dans le dossier mis à disposition du public d'une extension du périmètre « zone protégée en raison de la qualité du sous-sol » pour la carrière BONNARDEL.

Visite de Madame BERT-LEMEZEC le 16 octobre à la permanence de SAINT-PERAY. Elle est propriétaire des parcelles ZD 128 et ZD 0012 à proximité de la carrière BONNARDEL.

Elle estime que la carrière s'grandit au-delà du périmètre autorisé.

Elle relate des nuisances sonores, olfactives et poussières.

Elle signale des fissures sur sa maison dans laquelle elle reçoit des hôtes en chambre d'hôtes.

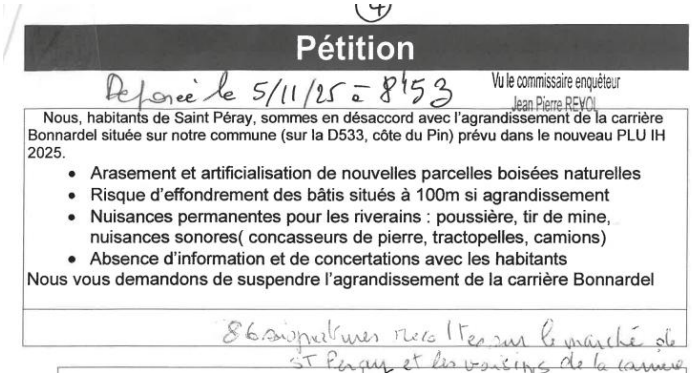
Des recherches nous permettent de trouver l'arrêté préfectoral référencé 2004-239-12 en date du 26-08-2004 pour une durée de 25 ans.

L'arrêté préfectoral 2008-329-9 du 24/11/2008 met en demeure la société BONNARDEL d'effectuer des travaux de sécurisation.

Sur Géoportail, la vue aérienne confirme qu'effectivement l'exploitation impacte la parcelle ZD 117 et la ZD 125.

Les services de l'État nous ont expliqué (mail du 20/11/2025) qu'il s'agit (à l'Ouest ZD 125) des pistes d'accès aux différents fronts d'exploitation (hors zone d'extraction de la carrière). Au Nord des fronts (coté Est ZD 117) une zone a été aménagée hors zone d'extraction. Ceci est lié au fait qu'il y avait eu un problème de stabilité des fronts en 2007-2008 et que des travaux d'urgence ont dû être réalisés hors périmètre (encadré par l'arrêté 2008-329-9 du 24/11/2008)

Madame BERT-LEMEZEC est revenu à la permanence du 5 novembre. Elle a déposé une pétition de 86 signatures (voir 7.4) :



Pétition

Déposée le 5/11/25 à 8h53

Vu le commissaire enquêteur
Jean Pierre REYOL

Nous, habitants de Saint Péray, sommes en désaccord avec l'agrandissement de la carrière Bonnardel située sur notre commune (sur la D533, côte du Pin) prévu dans le nouveau PLU IH 2025.

- Arasement et artificialisation de nouvelles parcelles boisées naturelles
- Risque d'effondrement des bâtis situés à 100m si agrandissement
- Nuisances permanentes pour les riverains : poussière, tir de mine, nuisances sonores(concasseurs de pierre, tractopelles, camions)
- Absence d'information et de concertations avec les habitants

Nous vous demandons de suspendre l'agrandissement de la carrière Bonnardel

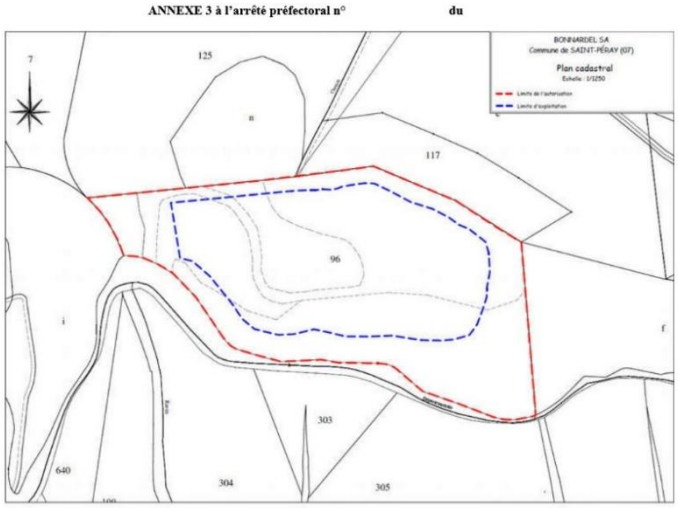
86 signatures recueillies sur le marché de St Péray et les voisins de la carrière

Au cours de l'enquête 59 contributions ont traité de la carrière BONNARDEL signifiant leur désaccord avec cette extension.

Une pétition de 527 signatures est arrivée en fin d'enquête (voir 7.4).

Avec la première pétition, nous arrivons au chiffre de 613 personnes.

On peut considérer que ce sujet a mobilisé un nombre important de citoyens d'autant que l'HEBDO de l'Ardèche du jeudi 13 novembre lui a consacré un article.

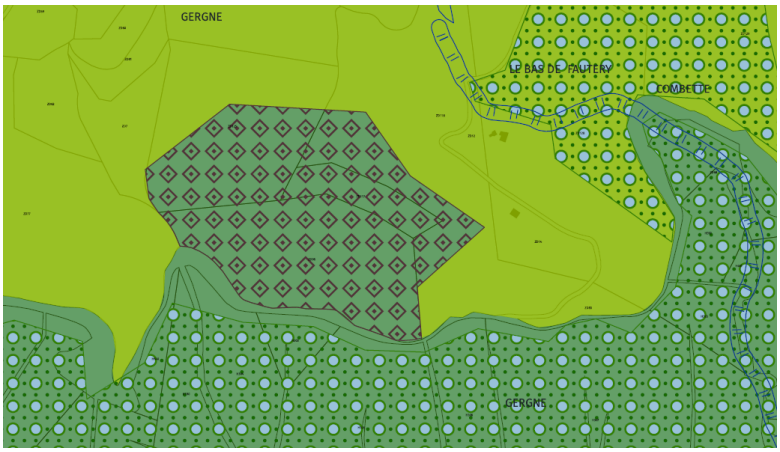


Périmètre d'exploitation en bleu et périmètre de sécurité en rouge

Extrait Géoportail du site. On constate que la parcelle 117 est impactée

Le règlement graphique de la commune de Saint-Péray anticipe un éventuel agrandissement de la carrière en incluant la parcelle ZD 117 une partie de la ZD 118 et de la ZD 125.

Il n'est pas fait mention dans les documents écrits de cette modification du zonage.



Le projet du périmètre du secteur protégé pour la richesse du sol et du sous-sol.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La commission s'interroge sur cette modification du périmètre et sur l'absence de justifications. Ce manque de transparence n'a pas permis aux PPA de s'exprimer sur le sujet.

L'agrandissement du périmètre devrait être assorti de conditions : Parcelle ZD 117 et ZD 118 ouvertes uniquement à une zone de sécurité ou d'accès aux fronts d'exploitation.

La CCRC peut-elle expliquer cette erreur et justifier ce choix d'extension du périmètre du secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Réponse de la CC :
Il n'y pas eu d'erreur de zonage, ni un manque de transparence. La CCRC a choisi d'identifier, à titre prévisionnel, une potentiel zone d'extension de la carrière pour répondre aux besoins du territoire Le rapport de présentation justifiera cela. Comme explicité précédemment, le secteur du PLUiH " Zone de richesse du sous-sol dans laquelle les carrières sont autorisées" ne signifie ni qu'une extension est actée, ni que toute la zone sera utilisée. En effet, l'inscription d'un secteur au PLUiH n'équivaut pas à l'autorisation d'exploiter une carrière. Ce zonage ne crée aucun droit d'extraction : il permet à la collectivité d'identifier, à titre prévisionnel, les zones où une activité de ce type est et pourrait être envisagée dans le futur. L'éventuelle mise en exploitation d'une partie de cette zone fera ensuite l'objet d'une demande d'autorisation distincte, accompagnée d'études d'impact environnemental, hydrogéologique, paysager et acoustique. Ces études, instruites par les services de l'État, détermineront si le projet est compatible avec l'environnement et quelle emprise réelle pourra être exploitée.

Commentaires et avis de la commission : Dont acte. La commission recommande de préciser qu'une éventuelle extension ne pourrait se faire qu'à l'Ouest (parcelle 125). Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

4.3.3 OAP Louis-Frédéric DUCROS 1 et 2

De nombreuses contributions consignent les observations et préoccupations des Assemblées Générales concernant les projets d'Opérations d'Aménagement Programmées (OAP) Louis Frédéric Ducros 1 et 2, situés à Saint-Péray.

N° Contribution	Auteur	Ville
394	Frédéric GRAZIANO	Saint Péray
346	MICHELAS Alain	Saint-Péray
333	ESCHALIER Pierre	Saint Péray
315	Courtois, Dominique	Saint-Péray
236	PAGES Jean-Claude	Saint-Péray
232	Association Syndicale Libre des Perdrioles	Saint-Péray
114	CHARENTUS Georges	Saint-Péray
78	Eschalier Pierre	Saint Péray

Liste des contributeurs

Voici les points principaux :

1. Manque de concertation : Les copropriétaires des lotissements concernés (La Crozette et Les Perdriolles) n'ont pas été informés ni consultés sur les projets, ce qui suscite un mécontentement général.

2. Incompatibilité architecturale : Les projets prévoient des immeubles en R+2 dans des zones pavillonnaires où les constructions sont généralement en R+1. Cela crée une rupture architecturale et des vis-à-vis gênants.

3. Problèmes d'infrastructures :

- Réseaux d'assainissement vétustes et saturés à La Crozette, nécessitant des solutions indépendantes pour les nouveaux logements.
- Augmentation prévue du trafic routier, alors que les infrastructures existantes sont déjà saturées.
- L'accès envisagé par l'Allée des Perdriolles est jugé dangereux et inadapté.

4. Impact environnemental :

- Risques pour la biodiversité locale et dénaturation du paysage naturel de la vallée du Mialan.
- Prolifération de nuisances (moustiques, batraciens) liée au bassin de rétention des eaux pluviales.

5. **Demandes des copropriétaires** :

- Limitation de la hauteur des bâtiments à R+1 pour préserver l'harmonie du quartier.
- Construction de clôtures et murs opaques pour protéger les propriétés adjacentes.

- Études de sol et gestion des eaux pluviales pour éviter les inondations.
- Accès indépendant depuis l'avenue Louis-Frédéric Ducros.
- Concertation officielle avec les riverains avant validation des projets.

6. **Opposition au classement en zone 1AURd** :

Les copropriétaires demandent un reclassement en zone UR1 pour limiter la densité et la hauteur des constructions, en cohérence avec les zones limitrophes.

En résumé, les copropriétaires expriment leur volonté de préserver l'harmonie architecturale, la qualité de vie, et l'environnement tout en répondant aux besoins en logements de la commune.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Le mécontentement des copropriétaires voisins de ces 2 OAP semble provenir d'un manque d'information sur les projets.

Comment concilier les objectifs de production de logements sociaux, de densification tout en répondant aux demandes des Assemblées Générales de ces copropriétés ?

Réponse de la CC : La ville de Saint-Péray a engagé des démarches de concertation sur le PLUiH depuis 2022 (2 réunions publiques, 3 ateliers participatifs, ..) en plus des temps de concertation organisés par Rhône-Crussol. Depuis la remarque formulée dans l'enquête publique, l'équipe municipale a rencontré les copropriétaires à l'assemblée générale. Le projet sera présenté et explicité aux riverains avant le dépôt de la demande d'urbanisme. Le dossier de PLUiH est en ligne sur le site internet de Rhône Crussol depuis juillet 2025.

Commentaires et avis de la commission : La commission recommande que chaque copropriétaire riverain reçoive une invitation individuelle lors de la présentation du projet. Les bâtiments en R+2 ne peuvent pas être remis en question pour conserver la possibilité de densification. Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

4.3.4 Déviation de St-Péray

La déviation de SAINT-PERAY a mobilisé 188 citoyens dont 30 issus de SAINT-PERAY. Les contributions sont souvent très argumentées.

Pour la commission, la déviation est un non-sujet dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.

Une enquête publique s'est déroulée conformément à la législation. Ses conclusions ont été favorables au projet.

Des recours ont été engagés auprès du Tribunal Administratif de LYON.

Les travaux ont commencé.

Liste des contributions relatives à ce sujet :

N°	Auteur	Ville	N°	Auteur	Ville
10	Sauty Philippe	Marcq-en-Baroeul	326	Descamps Antoine	Saint Péray
11	Anonyme		327	Jean-Yves	CHABEUIL

12	Anonyme		329	Colobet-Delmeire Marie-Claude	
14	Anonyme		331	Anonyme	
16	Anonyme		334	Prandi Béatrice	combs la ville
18	Anonyme		335	Barthélemy Evelyne	
20	MARET Pierre-Yves au nom de la Confédération Paysanne de l'Ardèche	PRIVAS	336	Françoise Degivry	
21	JAUDON	st-Péray	347	Anonyme	
32	BAZERQUE Dominique		349	BRUN Emmanuel	Valence
33	Rorato Christine	Valence	352	Gilles	
34	COUPEAUD Christian	SAINT-PERAY	353	Lalaouna, Dilwyn	Gilhoc sur Ormèze
35	Anonyme		357	Anonyme	
36	savary julie	labatie d'andaure	360	Frapna Ardèche	Largentière
37	Martine	Escragnolles	361	CLAUDINE CAILLET	PARIS
39	CROS Bernard	Toulaud	364	Meynier Cécile	
40	LE CORRE VALERIE	Fresnoy-le-Luat	367	verbecque clément	
43	Mathilde Chopin		369	de Champs. natacha	St Péray
44	Anonyme		371	Anonyme	
69	Praile Vincent		374	Arnod Jean-Luc	GUILHERAND GRANGES
74	Anonyme		377	Anonyme	
86	Anonyme		382	Nathalie Baboin	St Péray
96	Emmanuel Point		385	BOUVIER Lionel	Saint Peray
98	Alexandra		388	laurence	vidauban
101	Hugues	Nailly	391	Alicia	Valence
108	Anonyme		395	Marilyne Chenuet	Les Ulis
111	ANDRE Véronique	MARSEILLE	396	B.D	Tournon
112	Nadège Teyssier		398	SABATIER Jean-Marc	Bourg lès Valence

113	Marie Raitberger		400	DIBI Salome	Saint-Péray
115	AUGUSTE	LA DESTROUSSE	401	Carriqui Théodore	Mauves
121	DE SMET Alice	Saint Basile	402	Reichert Pascale	Biot
130	Bernard PIPON		403	Dubois Martine	
144	Nicolas	ECULLY	406	Omont Joëlle	Fabras
152	Anonyme		408	Anne SIRLIN	VALENCE
162	DELATTRE Patrick	SAINT-PERAY	411	Brigitte Michèle B.	Saint-Laurent-du-Var
199	olivier	saint-peray	412	Anonyme	
218	Flore Rebischung	ST PERAY	413	Raoulx Marina	Etoile sur Rhone
220	Chambon Claire	Saint-Péray	414	RAVAT NICOLAS	
224	Anonyme		417	Alves Catherine	montélier
226	CONSTANS Nelly		420	Anonyme	
235	Anonyme		421	Fontaine Anaïs	Tournon-sur-Rhône
242	Jean-Philippe		425	Leynier Nicole	VALENCE
249	marre sébastien	Saint-Laurent-d'Onay	426	Jean Sagnol	St Hilaire de Brethmas
250	olivier	saint-peray	427	Cathy	CORNAS
251	Nicole MARCENDE	NEUVILLE SUR SAONE	429	Kalousdjian Pascale	L'isle sur la Sorgue
252	GUILMET BETTINA	DOUE EN ANJOU	430	ENTRESSANGLE Nadine	
253	Marie-Claire Binette		432	Anonyme	
254	Fonty Pascale		436	Sinssaine, Bertrand	
255	BODET KRISTIAN	DOUE EN ANJOU	437	Anonyme	
257	Leonore Thomassin		438	Grégoire Jeanne	gilhoc sur Ormèze
258	Faggio patricia	LA FARE LES OLIVIERS	440	TESSEYRE Laurent	Pantin
260	Malot Thierry		448	Benoît Verzat	Saint Peray
261	Anonyme		451	JEAN chantal	Roffiac
262	Amillard Jean-Michel	Préfailles	452	Callet Marie-Christine	Paris
263	Clara	Périgueux	454	Anonyme	

265	Paraud Evelyne		455	Bruère Marion	AOUSTE-SUR-SYE
266	Marilyne Chenuet	Les Ulis	456	Levy Deborah	
267	Siorat, Colette	Carla Bayle	458	Hélène Sébilet	la Rochelle
268	Anonyme		459	Michèle Lafuste	Cornas
269	Wazner Alain	Eybens	461	Gilles	Annoisin-Chatelans
270	Guillaume Solarek	Andrezieux	463	SUTTER Aurélie	Valence
271	BARILLEAU Nathalie		464	de smet patrick	marges
273	Anonyme		465	Julien BONNET	Saint-Péray
274	Anonyme		466	Anonyme	
276	Fanny Castel		467	Pascal MALGOUYARD	SAINT PERAY
279	Anonyme		468	Anonyme	
281	Elise	Marignac en diois	470	Pendrié Luc	St-Péray
282	Regine Vignolo	Martigues	471	Brigitte Chareyre	Bourg-lès-Valence
283	Anonyme		472	Jaumier, Stéphane	Saint-Péray
285	SYLVIE	SAINT BRICE SOUS FORET	480	MAILFAIT MICHELLE	Truyes
286	Les Amis de la Terre Drôme	DIEULEFIT	481	Moriceau A.	Sécheras
287	Esselin Pierre	Briançon	482	Association Alterre	Saint-Péray
289	Nourisson Loïc	Grenoble	483	Dieterlé Emmanuelle	silhac
290	ducros	LAROCHEDEGLUN	484	E. T.	Sécheras
291	Marie Besegai		485	Anonyme	
293	Monique	Valence	486	Charlet Colette	Braize
294	Martine Rouillard	St Amand En Puisaye	488	Vernon Anne-Marie	AOUSTE SUR SYE
299	Martine	Escragnolles	489	Association Alterre	Saint Péray
301	Marjolaine Liotard	Nyons	494	DEANA THOMAS	Montclar-sur-Gervanne
302	Tixerand aline	Saint-Péray	497	Gontier Claire	Saint Péray
305	Anonyme		499	Maud GRARD	Saint-Péray
306	pouzard carole	AUBIGNAS	506	Anonyme	
307	HUMMEL CATHERINE	CORNAS	508	VOUTE Rémi	Saint-Péray
308	Simon Isabelle		509	ROGNON Paul	Aubenas

309	VALLAT YVAN	SATILLIEU	510	Lionel	
310	Nathalie Chignier	Saint peray	512	Bertolotti, Sarah	
311	Anonyme		514	LPO AuRA - Drôme-Ardèche	Chabeuil
312	Descamps Laure	Saint-Peray	516	Despérier Philippe	La Garde
313	Anne-Flore		519	Astier Patrick	Saint Peray
314	Anonyme		520	Guillermin Pascale	Valence
316	Anonyme		521	Anonyme	
317	Guyon Mathieux		522	EBEL Jacques	Valence
318	DIBI Marc	Saint-Péray	524	MAISONNEUVE Nadine	TOULAUD
323	TACHON William	GRIGNY	527	Sauvajon Suzy	
325	Julie Baconnais	L'Isle-sur-la-Sorgue, Provence-Alpes-Côte D'Azur			

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Une enquête publique a formulé un avis favorable. Le Préfet de l'Ardèche a autorisé l'ouverture du chantier. De nombreux recours ont été déposés. A ce jour le chantier se poursuit. Ce sujet ne relève pas du PLUiH.

En ce qui concerne l'envoi d'une pétition contre la déviation, on peut regretter l'utilisation de celle de 2021 sur laquelle figurent des signataires qui depuis ont modifié leur avis sur le projet et retiré leur soutien.

4.3.5 La plaine – ZAP

27 contributions demandent expressément la création d'une ZAP sur la Plaine de SAINT-PERAY, ZAP qui serait en continuité de celle de CORNAS. C'est aussi une demande de la Frapna, Alterre , de la LPO et de la Chambre d'Agriculture.

De nombreuses contributions témoignent d'un vrai intérêt à la protection de la Plaine, sans mentionner le sigle ZAP.

Les arguments avancés peuvent se résumer ainsi :

- La plaine de Saint-Péray est identifiée comme un secteur stratégique pour la diversité des cultures. Elle est plate, mécanisable et dispose d'irrigation facilitée par des prélèvements dans le Rhône.
- La plaine de Saint-Péray est considérée comme un espace rare et stratégique pour l'agriculture, notamment pour le maraichage.
- La réalisation de la déviation va accentuer les fortes pressions foncières et de son potentiel d'urbanisation. Pour beaucoup, une urbanisation par des logements, des zones artisanales, commerciales et industriels est inévitable.
- Le secteur de La Plaine à Saint-Péray d'une superficie de l'ordre de 1000 hectares doit

être protégé tant pour préserver les espaces agricoles que les espaces naturels. La valeur agronomique des sols des espaces agricoles est forte et les espaces naturels notamment le long du Mialan, à la confluence du Mialan et du Rhône, et le long du Rhône (ripisylve) sont de grande valeur.

- Alors que le PLUiH affirme sur la commune de Saint-Péray vouloir préserver les espaces agricoles et naturels de La Plaine, ce même PLUiH prévoit une consommation foncière sur La Plaine de plus de 37 hectares et ce, sans compter les urbanisations qui seront inévitablement induites dans l'avenir par le bouclage contournement ouest de Valence.

La Chambre d'Agriculture recommande de préserver ces terres agricoles en engageant une démarche pour créer une Zone Agricole Protégée.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La création d'une ZAP ne peut être incluse dans un PLUiH. Elle relève de la décision du préfet suite à une sollicitation de la commune. La CCRC envisage-t-elle une telle requête ?

Réponse de la CC :
La Ville de Saint-Péray n'envisage pas de solliciter une démarche de ZAP.
Dans le cadre de son plan d'actions pour l'agriculture locale 2021-2026, la communauté de communes a approuvé plusieurs opérations dites de "reconquête agricole" dans des secteurs en déprise.
L'objectif de ces opérations de reconquête agricole est de s'appuyer sur la SAFER pour :
_Contenir l'évolution à la hausse du prix des terres afin de permettre à des agriculteurs de réaliser des acquisitions foncières (dans ce cadre, nous effectuons auprès de la SAFER des demandes de préemption avec révision de prix, lorsque le prix envisagé est excessif par rapport au marché).
_Constituer progressivement un foncier intercommunal à vocation agricole : lorsqu'aucun agriculteur ne candidate à l'achat d'une parcelle, Rhône Crussol fait une offre auprès de la SAFER.
Cette volonté de maîtriser du foncier agricole fait suite au constat que nous avons fait dans la plaine de Saint-Péray : le fait que la commune soit propriétaire de terrains a grandement facilité l'installation d'agriculteurs (5 installations réussies). A défaut, la collectivité est obligée de négocier avec des propriétaires privés qui sont très souvent réticents à signer des baux ruraux.
Cette stratégie foncière peut également nécessiter l'acquisition de terrains présentant des surfaces réduites, parfois situés en marge des périmètres de "reconquête agricole". Ces acquisitions sont toutefois utiles en vue de procéder ultérieurement à des échanges qui permettront à terme de constituer des unités foncières suffisamment grandes pour une installation agricole.
Depuis, la commune de Saint-Péray a signé 2 baux agricoles.

Commentaires et avis de la commission : Dont acte. Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH. La commission encourage cette démarche qui va dans le sens d'une préservation de l'activité agricole sur la plaine de St-Péray et de la mise en place et de la valorisation de circuits courts.

N° CONTRIBUTION	Auteur	Ville
35	Anonyme	
75	EYNARD Gilles	VALENCE
96	Emmanuel Point	

130	Bernard PIPON	
199	olivier	saint-peray
259	AUDOUIN Jérôme	TOULOUSE
264	Alborini Catherine	Valence
267	Siorat, Colette	Carla Bayle
270	Guillaume Solarek	Andrezieux
271	BARILLEAU Nathalie	
272	Stéphane	Saint-Théodorit
277	LE CORRE	Fresnoy-le-Luat
282	Regine Vignolo	Martigues
297	Florence BATISSE	SIMORRE
299	Martine	Escragnolles
317	Guyon Mathieux	
319	Barbier Chantal	Besançon
370	Anonyme	
373	Salvador Jean	ST PERAY
375	Jasson Hervé	Soyans
390	Anonyme	
391	Alicia	Valence
407	BAILLEUL Pierre	LAMBERSART
417	Alves Catherine	montélier
462	Anonyme	

489	Association Alterre	Saint Péray
514	LPO AuRA - Drôme-Ardèche	Chabeuil

Contributions en faveur de la ZAP

5 ANALYSE PAR COMMUNE

5.1 ALBOUSSIERE

5.1.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

SCoT

En matière de développement économique, le SCoT estime que les 3 principaux secteurs pour le développement économique sur la partie plateau (Alboussière, Boffres et Champis) méritent d'être justifiés par rapport aux futurs projets envisagés et au regard de l'articulation des 3 sites entre eux, considérant que le rôle de Bourg Centre d'Alboussière doit être conforté.

ÉTAT

OAP : l'OAP « La Chalaye » doit être retravaillée avec une densité plus élevée de façon à optimiser le foncier prélevé. Elle aurait pu notamment intégrer un cheminement piéton en direction du centre-bourg et une mixité des formes d'habitat pour gagner en densité.

Emplacements réservés : l'ER13, extension de la cour d'école, comme l'ER25, extension de la déchetterie, ne peuvent trouver de place en zone agricole. À noter que les règlements graphiques devront être complétés des ER manquants (ER24 à ER27).

Règlement graphique : le périmètre de l'OAP « La Chalaye » ne correspond pas à ce qui est reporté sur le plan graphique.

Des linéaires d'éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont difficilement compréhensibles sans désignation.

Commentaire et question de la commission d'enquête : une partie de la zone UEx du centre d'Alboussière (notamment entre le stade et la salle communale) ne pourrait-elle pas être classée en UL (urbaine de loisirs) pour plus de cohérence dans l'aménagement du centre-village ?

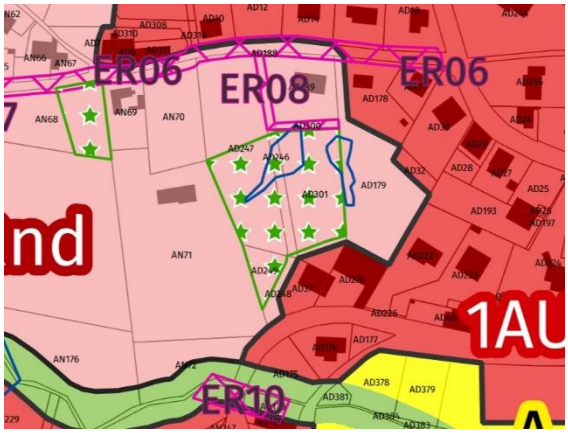
La zone prévue pour l'OAP « La Chalaye sur le site d'une ancienne casse automobile est-il dépollué ?

Réponse de la CCRC : La parcelle cadastrée AC 88 est fléchée pour recevoir des activités économiques. Nous avons choisi de laisser toute cette zone en zone UEx.
A ce jour, le secteur de l'ancienne casse n'est pas dépollué.
L'ER 13 d'Alboussière sera rattaché à la zone UV. La notion de minimum sera apportée à la densité et au nombre de logement sur l'OAP la Chalaye. L'incohérence de son périmètre entre l'OAP et le zonage sera corrigée. Le zonage sera complété des ER manquants.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission note que la dépollution du site qui doit accueillir la future OAP « La Chalaye » sera dépollué par l'aménageur. Les remarques de l'État sur cette OAP méritent d'être prises en compte.

Chambre d'Agriculture

- La Chambre d'Agriculture de l'Ardèche signale sur la commune un espace agricole tramé par un EVP (parcelles AD301, AD246, AD247 et AD249).



Commentaire et question de la commission d'enquête : nous sommes dans une zone URnd, quelle est la justification de ces « éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique ?

Réponse de la CCRC : La trame éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique est une prescription qui de nature à assurer la protection des zones humides et les sols.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La trame EVP ne doit pas compromettre les activités agricoles existantes.

- Sur le même secteur, la CA signale des îlots agricoles sont présents en URnd (parcelles précédentes AD301, AD246, AD247 et AD249, ainsi que la parcelle AN177.

Réponse de la CCRC : La zone URNd sera réduite de manière à rattacher les ilots agricoles à la zone A.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Les règlements seront corrigés en conséquence.

MRAe

- De même que l'État, l'Autorité environnementale demande à ce que soit justifiée la densité de l'OAP « La Chalaye ».

5.1.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC

5.1.2.1 Contribution 7 de Avril DESPLANCHES

Bonjour à ce stade le pluih est il encore modifiable pour ajouter un stecal ?

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : À ce stade de l'enquête le PLUiH est arrêté et ne peut être modifié en cours d'enquête. Un nouveau STECAL pourra être proposé lors d'une future révision ou modification du PLUiH.

Réponse de la CCRC : il faudra attendre une prochaine évolution du PLUiH.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : une demande de STECAL ne peut être déposée à ce stade du projet, le demandeur pourra déposer un dossier qui sera examiné en commission et soumis lors d'une prochaine évolution du PLUiH. Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.1.2.2 *Contribution 19 de Martine GARNIER*

Je possède une maison en Ardèche, avec un bâtiment habitable et un autre bâtiment / grange.
En 2021, j'avais déjà demandé une autorisation afin de pouvoir transformer la grange en habitation, communiquant avec la maison. L'accord avait été positif.
Je renouvelle à nouveau ma demande afin que cette partie du bâtiment, puisse être rénovée et aménager en habitation.
Vous trouverez ci-joint toutes les pièces justificatives du dossier.
N'hésitez pas à revenir vers moi, pour m'informer des démarches à effectuées.

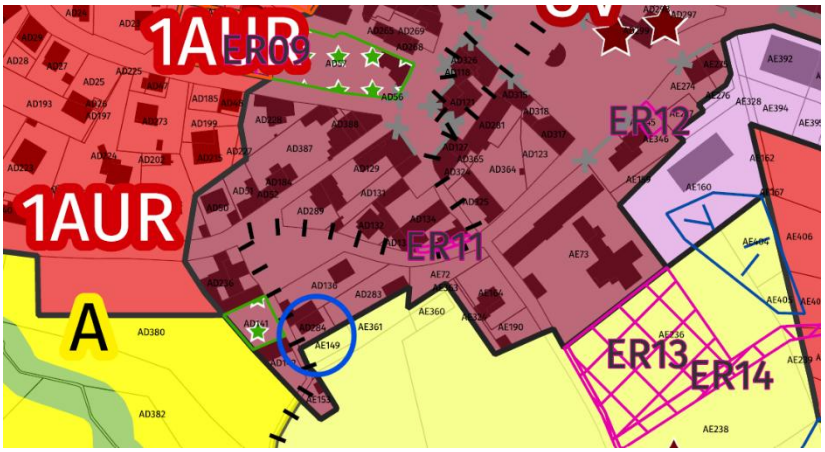
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Mme Garnier a obtenu en 2021 une autorisation d'aménager une partie de bâtiment attenante à son habitation, sur la parcelle A678 à Alboussière, placée en zone N dans le PLUiH comme dans le précédent PLU. Apparemment les travaux ne sont pas encore réalisés, il n'y a pas de date de validité du document dans les pièces jointes; si une demande d'autorisation est à renouveler, cela sort à priori du domaine de l'enquête publique. Que peut-on répondre à Mme Garnier?

Réponse de la CCRC : un changement de destination sera rajouté sur le plan de zonage (vu avec la commune le 14/11/2025) .

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : le CU de Mme Garnier a expiré mais une réponse favorable a pu lui être donné. Le PLUiH sera modifié en conséquence.

5.1.2.3 Contribution 68 de Wilfrid ODDOU

Suite à mon entretien avec le commissaire enquêteur le 17 Octobre dernier en mairie d'Alboussière durant lequel j'a reçu un avis favorable à ma demande ci-dessous, j'officialise donc la dites demande par cette contribution en y ajoutant toutes les informations justifiant cette dernière.
Je suis propriétaire de deux parcelles mitoyennes sur la commune d'Alboussière sur la zone du village (AD 284 & AE149), ces dernières constituant donc une seule et même entité foncière.
Comme vous le verrez en pièce jointe sur la copie d'écran du futur règlement du PLUiH l'une de ces parcelles se trouve être en zone UV (AD 284) et l'autre en Ap (AE149) ce qui représente une situation assez étrange spécialement au vu des éléments suivants :
- La parcelle en zone Ap (AE 149) se trouve enchâssée par des parcelles en zone UV
- La seule parcelle mitoyenne se trouvant en zone Ap est en fait un terrain communal (AE 361) qui se trouve être un chemin communal séparant donc ma parcelle AE 149 du reste de la vaste zone Ap proche.
Pour illustrer ceci je vous joins quelques photos illustrant parfaitement l'incongruité de cette situation.
- De plus, vous pourrez en juger sur les photos, cette parcelle est clôturé depuis plus de 35 ans (depuis l'achat par mes parents décédés depuis) et ne représente en rien un terrain agricole, tout au plus, ce qui est le cas aujourd'hui un jardin d'agrément.
Je demande don officiellement un changement de zonage de la parcelle AE 149 afin que cette dernière passe en zone UV comme mon autre parcelle mitoyenne, la finalité étant de pouvoir construire une annexe (garage) sur cette parcelle dans le but de compléter la maison déjà construite depuis le début des années 90 sur l'autre parcelle.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : J'ai reçu M. Oddou à Alboussière le 17 octobre, ses parcelles AD284 (bâtie) et AE149 se trouvent sur un zonage différent; la parcelle AE149 n'étant pas bâtie, cela l'empêche de construire une annexe dessus. Sous réserve qu'il n'y accède pas par le chemin communal (parcelle AE361), il me semblerait logique de permettre la construction d'une annexe en mettant les deux parcelles dans la même zone (UV ou Ap).

Réponse de la CCRC : la zone UV sera descendue jusqu'au chemin (vu avec la commune le 14/11/2025).

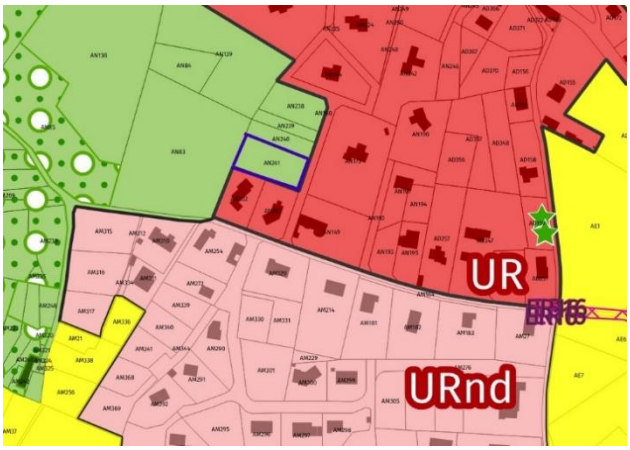
Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Ce cas de figure est préjudiciable aux propriétaires qui ne peuvent installer une dépendance sur un terrain dont le zonage n'est pas le même que celui de l'habitation ; il est satisfaisant que les collectivités répondent favorablement à ce type de demande. Le PLUiH sera modifié en conséquence.

5.1.2.4 Contribution 135 de Annie BOYER

Propriétaire de la parcelle cadastrée section AN n°0241 (code INSEE 07007), je souhaite que celle-ci, sur laquelle se trouve notre habitation, soit classée en zone UB – zone d'extension à densité moyenne, et non en zone Naturelle (N).

En effet, notre habitation a été construite conformément au permis de construire délivré en 2019, et l'ensemble des parcelles limitrophes sont actuellement classées en zone UB.

Il me semblerait donc cohérent que notre parcelle bénéficie du même zonage, correspondant à la réalité du bâti existant et du tissu urbain environnant.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Madame Boyer mentionne son habitation construite sur la parcelle AN241, qui n'apparaît pas sur le règlement graphique, ni celles qui existent pourtant sur les parcelles voisines (AN238-239-240), que l'on voit sur les vues aériennes. Aussi elle s'étonne de ne pas être en zone urbaine (la zone limitrophe urbanisée est UR, il n'y a pas de zone UB dans le nouveau règlement). Cette "encoche" en N dans la zone UR est-elle liée à la non-prise en compte des nouvelles constructions, qu'elle aurait dû normalement englober?

Réponse de la CCRC : Nous allons reclasser les parcelles AN 238, 239, 240 et 241 en zone UR (vu avec la commune le 14/11/25).

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Cette « enclave » en N était effectivement étonnante étant donné que les parcelles sont construites et auraient dû être logiquement rattachées à la zone UR.

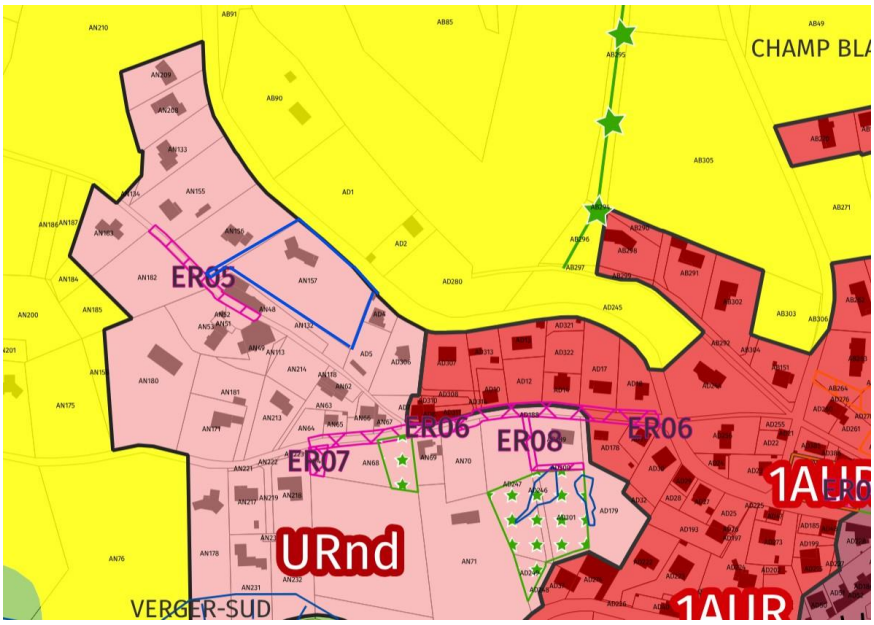
Le PLUiH sera modifié en conséquence.

5.1.2.5 Contribution 217 de Fabrice GENTHIAL

Le terrain dont nous sommes propriétaires depuis 2002 est situé dans le PLU d'Alboussière encore en vigueur, en zone constructible et a toujours été classé en tant que tel.
Dans le projet de PLUi-H en cours et objet de l'enquête publique, il est reclassé en zone non constructible (Urnd).
Nous demandons le maintien en zone constructible dans le PLUiH pour les raisons suivantes :
* terrain situé à proximité du centre bourg (500 m environ) par lequel nous accédons de manière sécurisée (accès piétons par création ou rénovation de trottoirs, création de passage piétons - accès suffisamment large pour les poussettes notamment, miroirs posés sur la voix communale du quartier résidentiel et sur la RD, limitation de vitesse à 30 km),
* terrain situé depuis plus de 40 ans dans un quartier urbanisé et résidentiel,
* terrain desservi par voirie communale goudronnée, entretenu et desservis par tous réseaux (assainissement, eau, EDF, téléphone-fibre),

* perte conséquente de notre patrimoine car nous avons acquis en 2002 ce terrain en qualité de terrain à bâtir et avons donc payé le prix d'un TAB représentant alors un investissement conséquent pour nous jeunes accédants à cette époque (nous ne sommes pas devenus propriétaires en 2002 sans efforts financiers, d'un terrain agricole classé au fil des années en zone constructible par seuls changements de zonage de modificatifs de PLU...)
* notre terrain à bâtir est :
- non boisé ni en forte pente,
- très bien exposé - plein sud et en contre-bas de la RD ce qui nous permet de faire d'importantes économies de chauffage non négligeables au vue des hausses du coût des énergies depuis 2002 cela nous permettant de contribuer à notre hauteur, au respect de l'environnement), notre TAB est parfaitement entretenu,
A aucun moment il y a eu pour notre quartier "LE VERGER", de concertation de la part des élus d'Alboussière ou de la Communauté de Communes Rhône Crussol pour nous informer du changement de destination de notre terrain
De notre propre initiative en 2023 et car nous avons entendu dire par des "on dit" de village que notre terrain à bâtir passait en zone non constructible, nous avons contacté les élus d'Alboussière pour comprendre cette décision et surtout pour leur demander que notre terrain soit conservé dans la zone constructible du PLUiH qui n'était alors qu'au stade de projet.
Voici les arguments qui nous ont exposé par Monsieur Le MAIRE aussi délégué du service urbanisme à la Communauté de Commune Rhône Crussol et par les 1ère et 2ème adjointes :
* zonage tracé "au compas" par les autorités compétentes,
* "c'est pas de chance"
* "nombre de constructions limitées dans le PLUiH",
* nous ne sommes pas décisionnaires du PLUiH, c'est la Communauté de Communes qui décide mais nous allons faire remonter votre demande et observation aux personnes responsable de l'élaboration du projet de zonage,
* vous pourrez faire remonter vos observations au Commissaire Enquêteur lors de l'enquête publique.
Nous avons eu plusieurs rendez-vous en Mairie - 2023, 2024, 2025, pour demander le rattachement de notre terrain en zone constructible du projet de PLUiH pour les raisons évoquées ci-dessus.
Nous ne comprenons pas que notre quartier du Verger résidentiel ne soit plus en zone constructible - la limite constructible s'arrêtant en limite Est de notre propriété,
Nous ne comprenons pas que certaines zones soient à l'inverse de notre TAB, passées de zone non constructible, en zone constructible.
Le plus incompréhensible de notre point de vue, l'exemple de l'ancienne "casse Mérel" car ce terrain est en bordure de ruisseau, situé en contre-bas d'un lac, pollué ce qui va engendrer pour le prochain propriétaire un coût considérable de dépollution. D'ailleurs un investisseur a renoncé à l'acquisition de ce terrain, pourquoi ??? A notre sens ce terrain sur lequel sont prévus de nombreuses habitations, devrait être classé en zone artisanale comme il l'est actuellement.

Mr et Mme Fabrice GENTHIAL



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : J'ai vu M. Genthial en permanence à Alboussière, il ne comprend pas que le secteur du chemin du verger soit en URnd alors qu'il est proche du centre bourg, bien exposé et desservi par les réseaux (la zone située au sud étant en UR). Il pense que ce secteur résidentiel aurait pu être densifié en divisant de grands terrains. Quelle est la justification de ce zonage (la parcelle AN177 de plus de 6000 m2, par exemple, aurait pu faire l'objet d'une OAP)?

Réponse de la CCRC : Le zonage a été construit au regard des objectifs de logements à produire par commune, nous avons donc du faire des choix de secteurs. Autour du cœur du centre-bourg (classé en zone UV) on trouve des secteurs classés en UR puis il a été fait le choix de classer en zone URnd les quartiers les plus excentrés.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Plusieurs habitants de ce quartier se sont étonnés de ne plus être en secteur constructible comme sur le précédent PLU.

Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette observation. Ainsi, il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.1.2.6 Contribution 219 de Célia SONIER

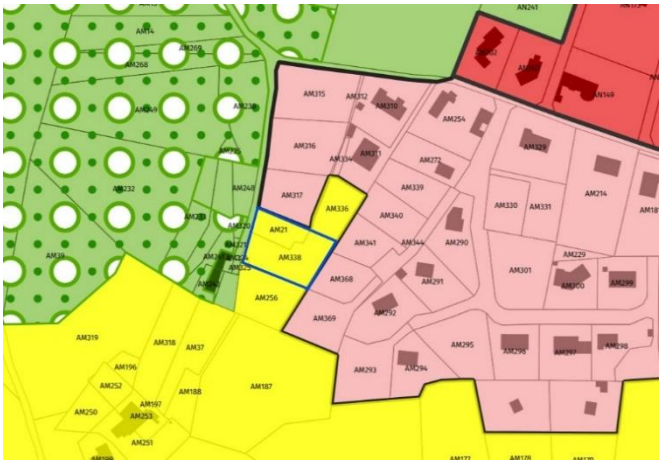
je ne comprends pas pourquoi ma maison n'est pas tracée sur le plan de cadastre du service public elle apparait uniquement en vision satellite. Je paie la taxe foncière depuis 2022 notre maison ainsi que notre annexe doit apparaitre sur le plan du cadastre.

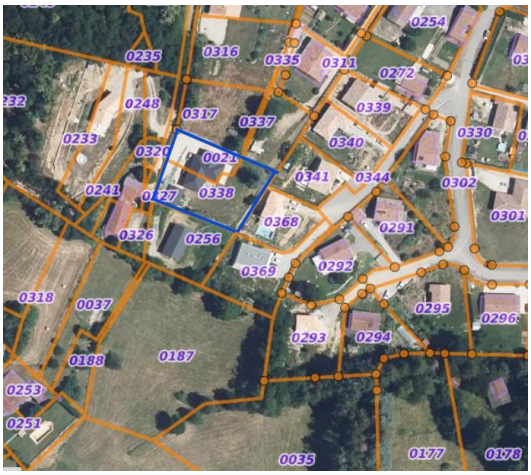
Nous avions déposé 2 permis de construire qui avaient été acceptés (PC00700718A0009 et PC00700720A0011) sur les parcelles AM 338, AM 21 donc je souhaite que cela soit régularisé lors de la sortie du PLUiH.

Egalement nos 2 parcelles sont situé sur une zone agricole alors qu'il y a notre habitation dessus, je souhaite que mes parcelles soit rattaché à la zone urbaine comme mes voisins qui sont collé a mon terrain sur les parcelles: AM0315 0316 0317, 0341, 0368, 0369.

Je ne comprend pas pourquoi nous sommes les seuls à être en dehors de la zone urbaine avec mon voisin (parcelle 256) alors qu'il y a 2 habitations nous y perdons de la valeur.

Je vous joint les plans du cadastre ou mon habitation n'apparait pas ainsi que d'autres documents pour que vous voyez le décrocher de la zone urbaine a la zone agricole.





Commentaire de la Commission d'Enquête et question : J'ai reçu madame Sonier (que je suppose être la compagne de M. Leborgne, propriétaire des terrains en question), elle ne comprend pas pourquoi sa maison est en zone agricole alors que ses voisins sont en zone URnd. Il y a visiblement un défaut de mise à jour (observé sur d'autres RG) car de nombreuses parcelles de ce secteur sont bâties, comme le montre la vue aérienne (AM340-341-368-338-21-256). Il semblerait donc logique d'inclure les parcelles AM336-21-338-256 dans l'enveloppe URnd, d'autant plus qu'il n'y a pas de consommation d'ENAF étant donné que ces parcelles sont déjà bâties. Qu'en pense la CCRC?

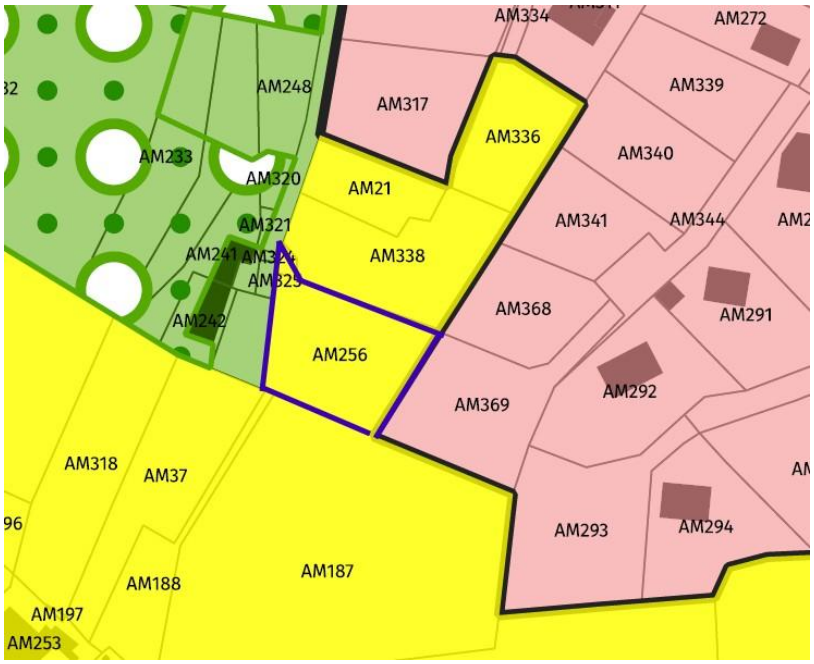
Réponse de la CCRC : Nous allons rattacher les parcelles AM 336, 21, 338, 256 à la zone URnd (vu avec la commune d'Alboussière le 14/11/25).

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Comme dans le cas de la contribution 135, cette configuration semble relever d'une « anomalie » qui sera corrigée sur le prochain règlement graphique.

Le PLUiH sera modifié en conséquence.

5.1.2.7 Contribution 221 de Robin BARTHÉLÉMY

Nous habitons sur la commune de Alboussière.
Nous avons acheté et emménagé en juillet 2023 dans notre maison (déjà construite par les précédents propriétaires).
Numéros des parcelles :
256
325
327
324 (indivision)
Les précédents propriétaires ont fait la demande du permis de construire le 21/09/2020, ce dernier a été accordé par la commune de Alboussière le 19/10/2020 (n° PC00700720A0008).
Nous avons appris ce mardi 04 novembre 2025 que les parcelles sur lesquelles est construite notre maison sont considérées comme “Zone Agricole” et également que notre maison n’apparaît pas sur le cadastre :
https://cadastre.data.gouv.fr/map?style=ortho#19/44.9404068/4.720266
On visualise bien la maison en elle-même via la vue aérienne, cependant, la zone rectangulaire grisée attestant de la présence d’une maison est absente.
Après échanges avec certains membres de l’équipe municipale, ils nous ont indiqué que sur le permis de construire accordé il devait être indiqué le fait que le terrain était considéré comme “zone agricole”, bien que la construction de la maison ait été autorisée : ce n’est pas le cas, aucune mention à ce sujet.
Nous souhaitons vivement que nos parcelles soient rattachées au reste de la zone urbaine construite sur le reste du “Quartier Bergeron”.
En l’état actuel :
La valeur de notre bien n’est plus la même
Nous n’avons pas la possibilité d’étendre notre maison (extension) ou autre
Un futur acquéreur n’aura pas ce droit non plus
Pour autant, ces parcelles ont bien été autorisées en construction en 2020 et à ce jour, sauf erreur, rien ne devrait aujourd’hui interdire ce fait.
Nous n’avons cependant jamais été informé, et semble-t-il aucun écrit n’existe ou ne nous a été communiqué lors de notre achat, sur le fait que ces terres sont aujourd’hui (et depuis toujours) considérées comme “zone agricole”.
Nous souhaitons ajouter que nos voisins sont pleinement concernés par le même problème (parcelles n° 338 et n° 21) et il est souhaité de manière commune pour nous à ce que cela soit régularisé sur le PLUiH en nous rattachant à la zone urbaine afin de nous permettre d’envisager l’avenir plus sereinement.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Comme pour la contribution 219, ces personnes qui ont une maison bâtie sur la parcelle AM256 se trouvent en zone agricole alors qu'ils auraient dû être intégrés à la zone URnd adjacente (même si, contrairement à ce qu"écrit le contributeur, les droits à extension et annexe existant également en A). Les propriétaires des bâtis qui se trouvent dans cette "encoche" agricole ressentent une forme d'injustice par rapport à leurs voisins...

Réponse de la CCRC : Nous allons rattacher les parcelles AM 336, 21, 338, 256 à la zone URnd (vu avec la commune d'Alboussière le 14/11/25).

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Comme dans le cas de la contribution 219, cette configuration semble relever d'une « anomalie » qui sera corrigée sur le prochain règlement graphique.

Le PLUiH sera modifié en conséquence

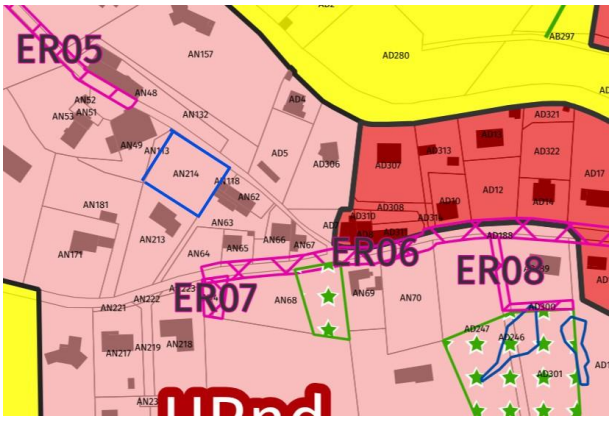
5.1.2.8 Contribution 295 de Sonia BONNET et François DEBAUD

Veuillez trouver ci-jointe notre contribution dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLUiH de la CCRC, et notamment concernant notre parcelle AN 214 située Chemin du Verger à ALBOUSSIERE.

Résumé de la contribution de 5 pages : les contributeurs sollicitent le maintien de leur parcelle AN214 en zone UR constructible, car pour eux elle correspond à une « dent creuse », en extension du

centre-bourg et proche de tous les réseaux ; un CU opérationnel modifié a été délivré en octobre 2025. Voici leurs observations :

- Comment sont justifiés les tracés des zones constructibles/inconstructibles ?
- Pourquoi la parcelle AN214 devient inconstructible quand d'autres, auparavant inconstructibles, deviennent constructibles ?
- Une OAP est prévue sur le site d'une ancienne casse automobile dont l'activité pourrait avoir eu des impacts sur l'environnement (pénétration de liquides polluants dans le sol), un diagnostic pollution a-t-il été fait ? Si le sol est pollué le site ne serait pas approprié à la construction de logements d'habitation et pourrait trouver d'autres débouchés, la commission d'enquête devrait avoir connaissance des résultats du diagnostic pollution.
- Les personnes concernées par un changement de zonage n'ont pas été associées à la concertation préalable.
- Le dossier d'enquête aurait dû comporter un fascicule regroupant les éléments propres à chaque commune avec un tableau des parcelles concernées par un changement de zonage.
- L'avis d'enquête publique (affiche sur fond jaune) n'a été affiché que dans les mairies, elles auraient pu être apposées dans différents endroits passants pour une bonne information du public.
- Le changement de zonage de la parcelle AN214 a obligé les contributeurs à déposer un permis dans des délais très restreints, ceux-ci sollicitent donc le maintien de cette parcelle, sur laquelle une division parcellaire est en cours, en zone constructible.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Comme pour la contribution 217, ces personnes se trouvent chemin du Verger, sur un secteur devenu inconstructible au nouveau règlement graphique. Cependant elles ont pu déposer un permis avant la modification de documents d'urbanisme. D'autres sujets sont évoqués comme l'OAP de La Chalaye sur un site qui pourrait être pollué, le manque de concertation et d'information.

Réponse de la CCRC : Le PLUiH est un document de planification. Les études de sols et de dépollution seront réalisées par l'aménageur dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP. Nous avons réalisé les publications règlementaires (affichage et avis presse), et des publications sur les réseaux sociaux,

dans la presse (communiqué). Rhône-Crussol a organisé plusieurs temps de concertation (réunions publiques dans chaque communes, marches découvertes, atelier, ...). Nous ne sommes pas tenu d'informer chaque propriétaire d'un changement de zonage.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la communication autour du projet a été faite via différents canaux, une phase de concertation a eu lieu en amont ; les mairies ont sensibilisé les habitants au potentiel changement de zonage et aux dispositions à prendre le cas échéant. L'aménageur de l'OAP se chargera des études et de la dépollution du site.

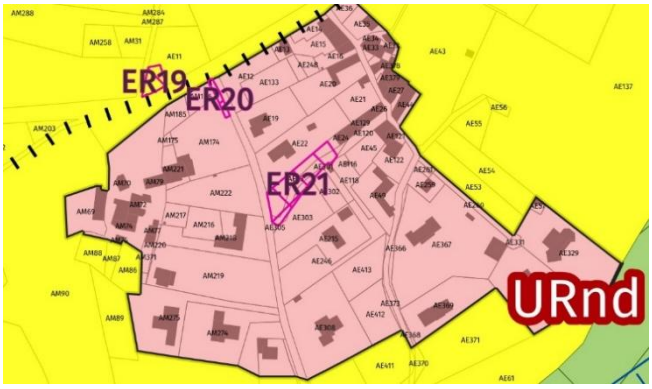
Par rapport aux parcelles du chemin du Verger placées en URnd, le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.1.2.9 Contribution 379 de Jacqueline MAISONNEUVE

Dans un soucis de préserver des terres agricoles et le travail de l'exploitant, je vous demande de faire disparaître le projet de cheminement piétonnier autour du plan d'eau. C'est un désaccord qui a déjà été statué au tribunal administratif. Nous n'allons pas rejouer le match indéfiniment...

D'autre part, je découvre par hasard que vous avez classé la parcelle AM23 à Bleizac en futur parking alors que personne n'a jugée bon me tenir informée ! je m'y oppose formellement et vous demande de revenir sur votre décision car il existe déjà un parking public à l'entrée du hameau qui pourrait facilement être agrandi mais aussi car les habitants du hameau ont tous de la place dans leur propriété pour garer leur véhicule ;
Les propriétaires de la parcelle 113 dispose de terrains cadastrés 302, 300, 117,118
ceux de la parcelle 129 dispose d'un garage et d'une place de stationnement cadastrée 194 et 34 ainsi qu'un grand jardin cadastré 53.
Seul le propriétaire du 130 se gare dans la cour commune.
Mieux vaudrait réserver ce terrain à une future habitation.



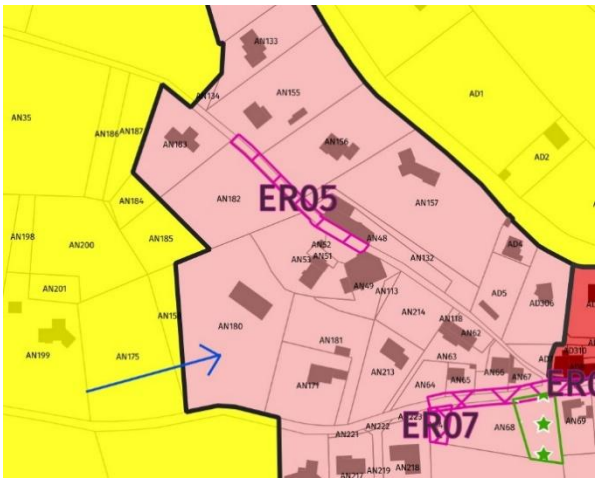
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : je pense que la contributrice parle de la parcelle AE23 de 400 m2 qui lui appartient et sur laquelle est positionné l'ER (aménagement d'un parking, qui inclut d'autres parcelles); Selon la propriétaire, un parking n'est pas nécessaire car il y en a un à l'entrée du hameau qui pourrait être agrandi, et que la plupart des résidents ont de la place sur leurs terrains pour leurs véhicules (elle parle d'une cour commune sans préciser sa localisation). Ce terrain situé en URnd ne pourrait de toutes façons pas être construit, comme le suggère Mme Maisonneuve. Qu'en pense la CCRC?

Réponse de la CCRC : L'emplacement réservé permet de prévoir un espace de stationnement nécessaire au quartier qui accueilli de nouveaux logements depuis des dernières années. L'ER est conservé (vu avec la commune le 14/11/2025) ;

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : L'emplacement réservé 21 est justifié par la commune au vu des besoins. Pour ce qui est du cheminement piétonnier autour du plan d'eau, il semble exister un désaccord entre la commune et la contributrice qui sort du contexte du PLUiH.Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.1.2.10 Contribution 397 de Éric et Sophie BELOTTI

Bonjour Mr le Commissaire Enquêteur et aux responsables du PLUIH
Je fais une requête pour abroger la décision du nouveau PLUIH sur la commune d'Alboussière qui tend à recentrer les construction futures au plus prés du centre du village ...
Nous avons acheter un terrain de 4800 mètres carré (2 lots) en 2001, parcelle numéro 180 , en terrain constructible ,pour ce avec un crédit sur 15 ans . puis nous avons fais construire en 2003 avec un crédit supplémentaire sur 20 ans ...donc de nombreux efforts de notre part et de nos enfants , et maintenant tous ces sacrifices seraient vains !!!
Notre parcelle se trouve à 500 mètres du centre
Notre terrain est entièrement clôturè ,plat, peu boisé et entretenu
Route et entrée facile d'accès
Facilitè pour tous les raccordements
Nous avons voulu construire et habiter sur Alboussière pour être à la campagne mais très prés du village pour un confort de vie sur un grand terrain dans lequel nous avons investit pour prétendre à une retraite convenable en vendant 2 parcelles dans un future assez proche .
C'est moche de nous voler nos projets et surtout l'argent que nous avons investi car aujourd'hui mon terrain ne vaut plus rien
Il n'y a pas eu d'enquête préalable ...à se demander pourquoi
ET tout ça pour quoi ???
Vouloir faire des habitations sur un terrain pollué par une ancienne casse
Faire d'un petit village avec des gens qui aiment leur cadre de vie de campagne en un village avec des immeubles ? ou des habitations sur des parcelles tellement petites que le pet du voisin dérangera ???
J'espère que la raison et le bon sens feront place.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : M. et Mme Belotti ont une maison sur la parcelle AN180 de 4460 m2 à l'ouest de la zone URnd située autour des chemins du Verger et de St-Didier. Ils pensaient vendre une partie de ce terrain en constructible et, comme plusieurs habitants du secteur, regrettent que cette zone proche du village ne soit plus constructible, tandis qu'une OAP est prévue sur un terrain potentiellement encore pollué.

Réponse de la CCRC : Comme déjà indiqué, le PLUiH est un document de planification. Les études de sols et de dépollution seront réalisées par l'aménageur dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP. Le site de l'OAP la Chalaye est une dent creuse, repérée dans le cadre de l'étude des gisements foncier d'EPORA. Une partie du tènement fait d'ailleurs partie d'une OAP dans le PLU actuel. La zone URnd de définie par des secteurs les plus excentrés du centre, ou la densification n'est pas souhaitée à ce jour.

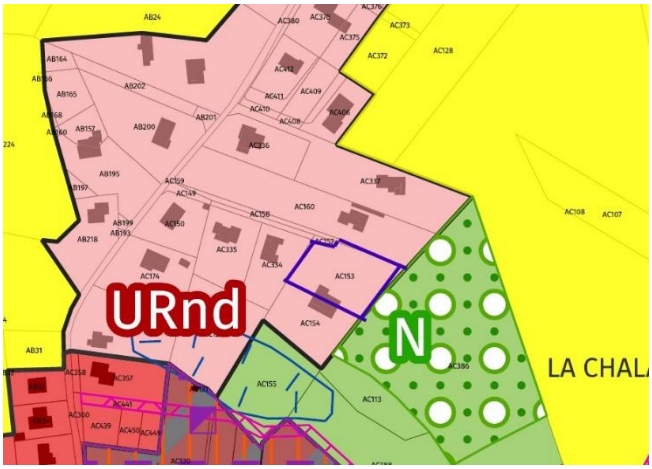
Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : De même que dans les contributions 217 et 297, ces personnes s'étonnent du passage en URnd de leur parcelle, qu'ils considèrent proche du village et des réseaux. S'agissant d'une grande parcelle une division était jusqu'ici envisageable pour l'installation d'une seconde maison.

Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.1.2.11 Contribution 445 de Pascale MICHON-PONSERRE

Pascale MICHON-PONSERRE Vu avec enquêteur
en ma qualité de vu propriétaire de la parcelle AC153
au sujet de la modification de constructions en
dispersés non constructible.
Cette parcelle fait partie d'un patrimoine familial
depuis des décennies. Sa classification en zone
constructible a toujours présenté une opportunité
d'y poursuivre l'histoire familiale par la construction
d'un bien d'habitation pour l'un des membres de
notre famille
Cette classification présente également un éventuel
complément de revenu



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Mme Michon-Ponserre demande la contructibilité d'une parcelle sur laquelle est implantée une construction (à cheval sur la AC153 et la AC154, en zone URnd sur la commune d'Alboussière.

Réponse de la CCRC : Le zonage a été construit au regard des objectifs de logements à produire par commune, nous avons donc du faire des choix de secteurs. Autour du cœur du centre-bourg (classé en zone UV) on trouve des secteurs classés en UR puis il a été fait le choix de classer en zone URnd les quartiers les plus excentrés.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC :

Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre.Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.1.2.12 Contribution 492 de Marie-Florence MENGUAL

Indivisaire des parcelles AN048 et AN132 chemin du Verger , je suis satisfaite que le quartier passe en zone Urbaine non Densifiable car au regard du chemin à une seule voix, la circulation est difficile.
Notre maison se situe au bords du chemin. c'est une vielle bâtisse ardéchoise entourée de ses vergers quand mes parents l'ont acquise en 1980.
Lors de l'enquête publics, j'ai vu que le chemin faisait l'objet d'un possible élargissement à partir de la maison jusqu'au haut , le bas n'étant pas élargi à priori. la circulation sera toujours difficile sur le bas surtout si le nombre de construction augmente et donc le nombre de véhicules.
Par ailleurs,
Pourrai-je connaître le détail de l'emprise de l'emplacement réservé numero 5, et ce qu'il est susceptible d'être pris.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Mme MENGUAL habite au bord du chemin du Verger à Alboussière, le long de son terrain, se prolongeant ensuite au nord-ouest, se trouve l'ER5, élargissement d'une voie sur 556 m2. Elle souhaite savoir quelle sera exactement l'emprise de cet élargissement. La CCRC peut-elle répondre à cette question, par ailleurs pourquoi seul le haut du chemin sera élargi?

Réponse de la CCRC : La commune souhaite élargir le chemin que sur cette portion. Pas de d'extension de l'ER.

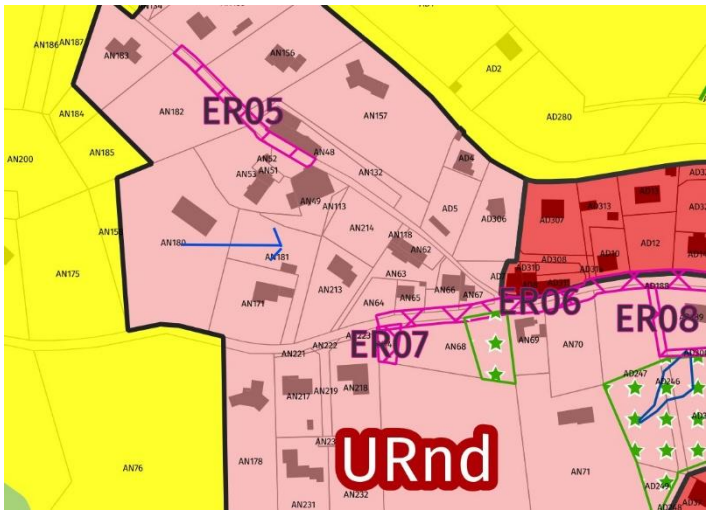
Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La contributrice est satisfaite du classement de son secteur et pose une question concernant l'ER5 (élargissement d'une voie.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.1.2.13 Contribution 502 de Gérard BAUDET

Habitant à Alboussière au quartier le Verger
Nous sommes propriétaires de la parcelle AN 181, de 1359m2, située entre le chemin du Verger et le chemin de Saint-Didier à ALBOUSSIÈRE
(à environ 500 mètres du centre du village). Cette parcelle est classée en zone UB (= zone urbaine d'extension – densité moyenne) dans le PLU actuel, approuvé par délibération de la Communauté de Communes Rhône Crussol (CCRC) le 5 mars 2020 :

Le texte joint de 5 pages demande le maintien en zone constructible de la parcelle AN 181, suivi d'un texte qui est la copie de celui de la contribution 295 ci-dessus (voir résumé).



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Comme pour la contribution 295, ces personnes se trouvent chemin du Verger, sur un secteur devenu inconstructible au nouveau règlement graphique. Cependant elles ont déposé une demande de CU opérationnel avant la modification des documents d'urbanisme. D'autres sujets sont évoqués comme l'OAP de La Chalaye sur un site qui pourrait être pollué, le manque de concertation et d'information (texte identique à celui de la contribution 295).

Réponse de la CCRC : Comme déjà indiqué, le PLUiH est un document de planification. Les études de sols et de dépollution seront réalisées par l'aménageur dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP. Le site de l'OAP la Chalaye est une dent creuse, repérée dans le cadre de l'étude des gisements foncier d'EPORA. Une partie du tènement fait d'ailleurs partie d'une OAP dans le PLU actuel. La zone URnd de définie par des secteurs les plus excentrés du centre, ou la densification n'est pas souhaitée à ce jour.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la communication autour du projet a été faite via différents canaux, une phase de concertation a eu lieu en amont ; les mairies ont sensibilisé les habitants au potentiel changement de zonage et aux dispositions à prendre le cas échéant. L'aménageur de l'OAP se chargera des études et de la dépollution du site.

Par rapport aux parcelles du chemin du Verger placées en URnd, le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.1.2.14 Contribution 513 de Fabrice Genthial

M. Genthial dépose, en complément de la contribution 217, un document de 5 pages demandant un maintien en zone constructible de sa parcelle AN 157 dont voici un résumé (certains paragraphes du texte sont identiques à ceux des contributions 217-295):

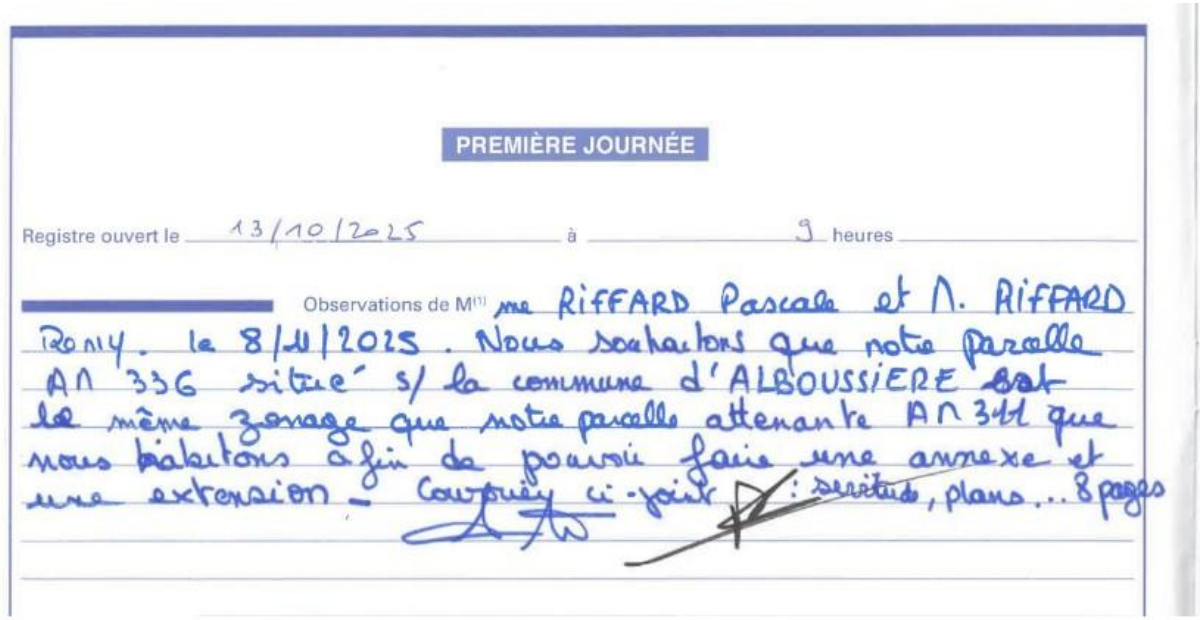
- La parcelle AN 157 ne correspond pas à la définition donnée à la zone URnd dans le rapport de présentation (proximité du bourg, des services, terrain plat, transports en commun).
- M. et Mme Genthial n'ont pas reçu de courrier les informant d'un possible changement de zonage comme d'autres personnes de la commune.
- Pourquoi la parcelle AN157 devient inconstructible quand d'autres, auparavant inconstructibles, deviennent constructibles ?
- Comment atteindre les objectifs de logement du PLUiH si tous les propriétaires de terrains concernés par les OAP ne vendent pas ?
- Une OAP est prévue sur le site d'une ancienne casse automobile dont l'activité pourrait avoir eu des impacts sur l'environnement (pénétration de liquides polluants dans le sol), un diagnostic pollution a-t-il été fait ? Si le sol est pollué le site ne serait pas approprié à la construction de logements d'habitation et pourrait trouver d'autres débouchés, la commission d'enquête devrait avoir connaissance des résultats du diagnostic pollution.
- Les propriétaires n'ont pas été associés à l'élaboration du projet.
- Il manquerait la p2 de la Justification des choix sur le document mis en ligne sur le site de la CCRC (note du CE : cette page n'est sans doute que le verso de la couverture, sans texte donc non insérée dans le pdf).

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : En complément à sa contribution n°217, M. Genthial s'appuie sur le rapport de présentation/Justification des choix (cf sa pj) pour montrer que sa parcelle ne correspond pas aux critères de la zone URnd. Par ailleurs il évoque lui aussi le problème de l'OAP La Chalaye qui serait sur un site pollué. Que peut répondre la CCRC sur ces deux points?

Réponse de la CCRC : Comme déjà indiqué, le PLUiH est un document de planification. Les études de sols et de dépollution seront réalisées par l'aménageur dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP. Le site de l'OAP la Chalaye est une dent creuse, repérée dans le cadre de l'étude des gisements foncier d'EPORA. Une partie du tènement fait d'ailleurs partie d'une OAP dans le PLU actuel. La zone URnd de définie par des secteurs les plus excentrés du centre, ou la densification n'est pas souhaitée à ce jour.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Même réponse que pour la contribution 217.

5.1.2.15 Contribution 541 de Pascale et Rémy RIFFARD (registre papier)

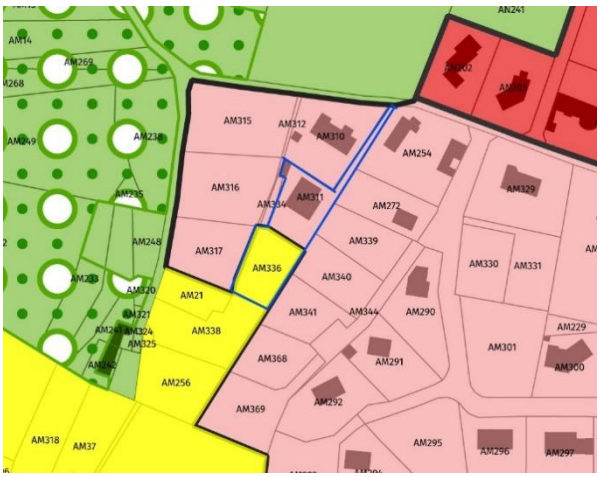


PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 13/10/2025 à 9 heures

Observations de M[1] me RIFFARD Pascale et N. RIFFARD Ronan. le 8/11/2025. Nous souhaitons que notre parcelle AN 336 située s/ la commune d'ALBOUSSIERE soit le même zonage que notre parcelle attenante AN 341 que nous souhaitons afin de pouvoir faire une annexe et une extension. Courrier ci-joint : servitude, plans... 8 pages

Les contributeurs joignent à leur demande un texte détaillant celle-ci et divers documents.



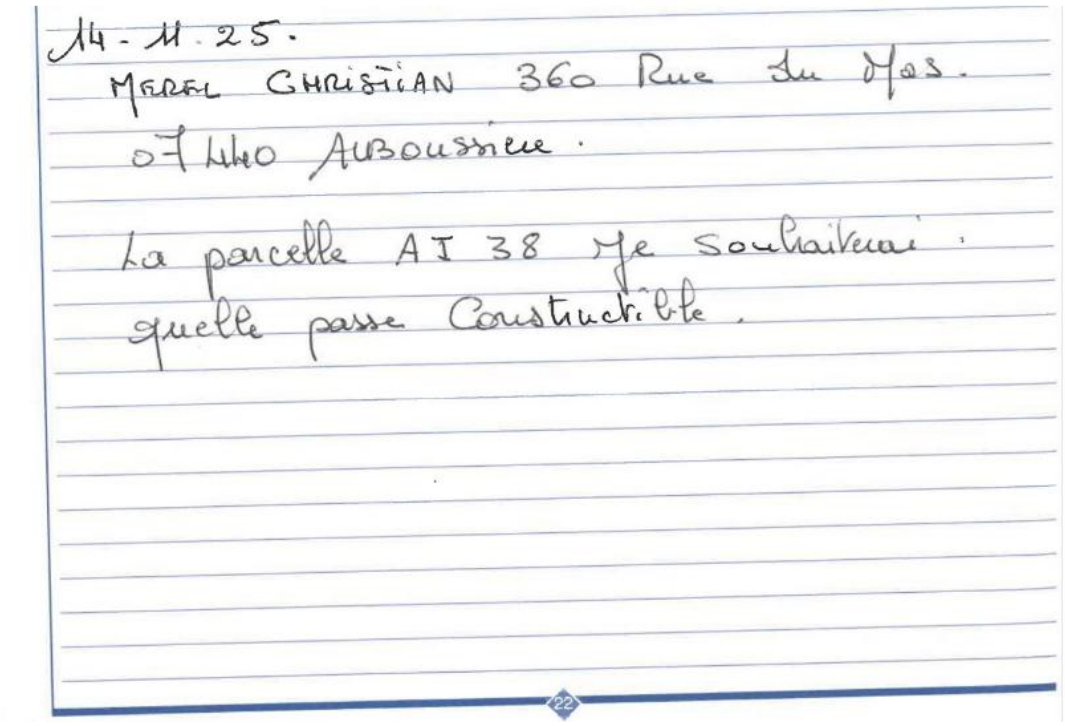
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : M. et Mme Riffard sont venus en permanence à Alboussière m'expliquer qu'ils sont propriétaires de 2 parcelles chemin du Montélier à Alboussière, AM311 sur laquelle est construite leur résidence principale, et AM336 non bâtie, dans le prolongement de la 331, au sud. Le secteur est en URnd avec, bien que cela n'apparaisse pas sur le règlement graphique, des constructions sur les parcelles AM315-316-317 (classées en URnd) et sur les parcelles AM21-338-256 (classées en A). Compte tenu de l'urbanisation (à priori récente) de ce secteur il serait plus cohérent de classer les parcelles AM339-21-338-256 en URnd, d'autant plus que dans le cas des demandeurs le zonage différent de leurs deux terrains ne leur permet pas d'installer une annexe ou une piscine sur la parcelle AM336. Qu'en pense la CCRC?

Réponse de la CCRC : Nous allons rattacher les parcelles AM 336, 21, 338, 256 à la zone URnd (vu avec la commune d'Alboussière le 14/11/25).

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Comme dans le cas de la contribution 219, le zonage de cette « enclave » en A dans une zone URnd n'est pas cohérent, d'autant plus que, comme M. Oddou (contribution 68), ces personnes se trouvent dans une situation défavorable avec deux parcelles n'ayant pas le même zonage.

Le PLUiH sera modifié en conséquence.

5.1.2.16 Contribution 552 de Christian MEREL (registre papier)


14-11-25.
MEREL CHRISTIAN 360 Rue du Mas.
07460 ALBOUSSIERE.

La parcelle AI 38 Je souhaiterai quelle passe Constructible.

22

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La demande de M. Merel porte sur une parcelle d'environ 1,7 ha au Mas-nord, entièrement en zone naturelle/agricole. Cette parcelle est en N et en majeure partie en EBC

Réponse de la CCRC : La parcelle n'a pas les caractéristiques pour être classée en zone constructible. elle est boisée, à l'écart et hors enveloppe urbaine du SCoT.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Cette demande concerne un terrain qui ne présente des critères définis par le PLUiH pour devenir constructible.

Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.1.2.17 Doublons reçus pour la commune d'Alboussière :

- Observation 225 de Robin Barthélémy : doublon de la 221.

5.2 BOFFRES

5.2.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

SCoT

- En matière de développement économique, le SCoT estime que les 3 principaux secteurs pour le développement économique sur la partie plateau (Alboussière, Boffres et Champis) méritent d'être justifiés par rapport aux futurs projets envisagés et au regard de l'articulation des 3 sites entre eux, considérant que le rôle de Bourg Centre d'Alboussière doit être conforté.

ÉTAT

- L'État questionne la zone économique de Bousquenaud, dont une partie est occupée par une entreprise en fin d'activité (1,13 ha) entourée d'une large zone 2AUE (2,27 ha). Un réemploi des installations existantes pourrait être envisagé pour limiter l'extension sur des parcelles agricoles déclarées au RPG, et en respectant les exigences de continuité de la loi montagne. Il est donc demandé de concilier développement économique et préservation des terres agricoles et d'envisager une OAP sur ce secteur.

Commentaire et question de la commission d'enquête : quelles sont les potentielles activités économiques qui pourraient s'implanter sur la zone de Bousquenaud ?

Réponse de la CCRC : Il y a un projet d'une laiterie qui s'installerait dans l'ancienne usine de Chip. Les lots pourraient être à destination des artisans ou pour des ateliers de transformations agroalimentaires comme des petits fruits par exemple.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la surface de la zone doit être adaptée aux projets des entreprises locales.

- Sur le site du Château des Faugs (monument historique inscrit au code du patrimoine), la présentation doit être clarifiée avec la servitude associée.
- L'État mentionne, au niveau des ressources en eau, le rapport de l'hydrogéologue sur la ferme Chaléat (captage privé à usage collectif), afin que soit indiqué dans les documents d'urbanisme (RG et annexes du PLUiH) une zone de protection d'au moins 35 m autour des points de captage.
- Emplacements réservés : l'extension du cimetière (ER02) et l'espace de loisirs pour l'école (ER08) sont envisagées en zone N, ce qui représente une inadéquation zonage/usage, un STECAL pourrait être envisagé.

Commentaire et question de la commission d'enquête : un STECAL suppose préalablement un rachat des terrains par la commune pour un usage public ; des démarches ont-elles été entreprises auprès des propriétaires des terrains concernés pour un rachat sans expropriation ?

Réponse de la CCRC : il n'y a pas besoin de stecal pour réaliser des aménagements de surface pour l'école, ni pour l'extension de surface. Il n'y a pas de construction de prévue.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Commentaire et question de la commission d'enquête : sur le règlement graphique l'ER02 et l'ER05 sont prévus pour l'extension des cimetières, les deux ont-il besoin d'être agrandis ? ? D'autre part, le cimetière qui se trouve sur la parcelle AE130 est placé en zone Ul, urbaine loisirs, y a-t-il une explication (à priori cette zone Ul est prévu pour un pump track) ? Pourquoi positionner l'emplacement réservé 02 sur une parcelle privée (AM163), alors que la commune est propriétaire de la parcelle située au nord du cimetière, la AM170 ?

Réponse de la CCRC : La destination de l'ER 5 est erronée. Il s'agit d'un ER pour la création d'un espace public. Le zonage sera mis en cohérence avec l'OAP.

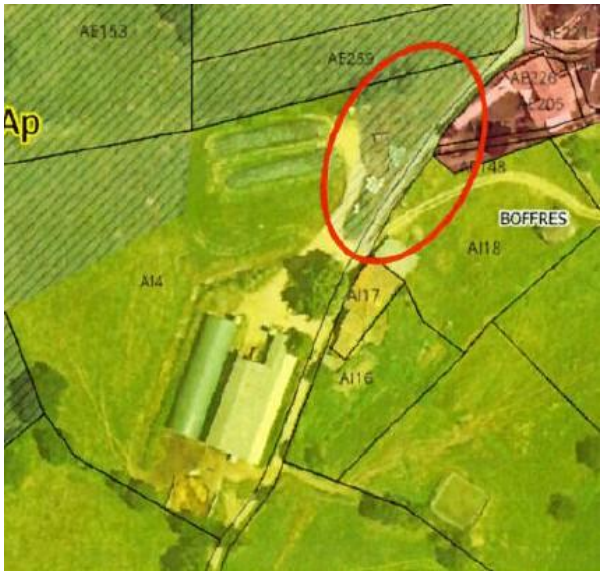
Ce sont pour des raisons de topographie que l'extension du cimetière est prévue au Nord. Le pump track est prévu de l'autre côté de la route. Nous avons rattaché le cimetière à la zone urbaine la plus proche.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

- Des linéaires d'éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont difficilement compréhensibles sans désignation.

Chambre d'Agriculture

- La CA07 demande à revoir au cas par cas dans la liste des changements de destination au regard des potentiel agricole du bâti : 07035_C_01, 07035_C_03 et 07035_C_04.
- Le passage d'un bâtiment agricole en zone Ap en zone A est demandé (sur la parcelle AI4).



- La CA propose que la parcelle AK441, qui est irriguée, soit replacée en zone A.

MRAe

- De même que l'État, l'Autorité environnementale signale le manque de protection du captage Chaléat (privé à usage collectif) vis-à-vis des risques de contamination microbiologique ou physico-chimique.
- Le périmètre et l'extension de la zone économique de Bousquenaud sont à questionner au regard des enjeux à identifier sur ce secteur, dans un objectif de préservation des terres agricoles et des possibilités déjà existantes.
- Pour la commune de Boffres comme celles concernées par le risque de feux de forêt, le

règlement écrit ne reprend pas le principe de « limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales » présent sur les règlements graphiques. Le RE doit spécifier les dispositions particulières s'appliquant aux secteurs concernés par le risque de feux de forêt.

CDNPS

La CDNPS a examiné les demandes de dérogation à la loi montagne pour les STECAL proposées sur la commune.

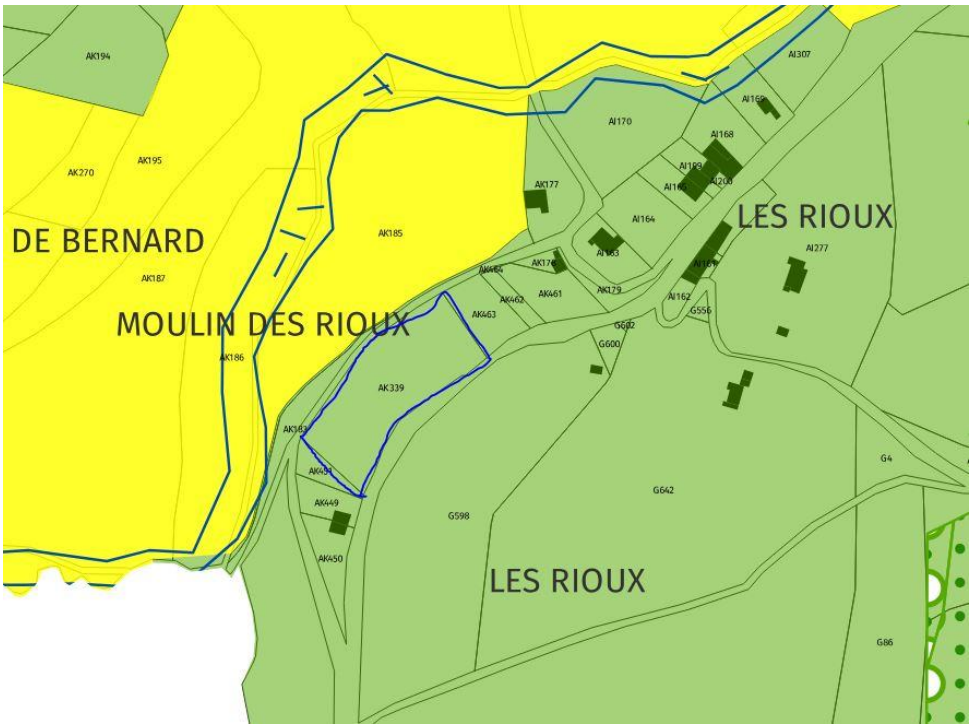
- Camping des Barriers – At1 : l'avis est favorable, assorti de réserves et de recommandations, notamment l'intégration des aménagements dans une OAP, l'intégration paysagère des constructions, leur réversibilité.
- Chante-Alouette – Nt1 : l'avis est défavorable, notamment en raison du mitage de l'espace rural et du risque de feux de forêt engendré par le projet. Plusieurs recommandations sont proposées pour faire évoluer ce projet (intégration dans une OAP, meilleure intégration paysagère,…).
- Éco-lieu Grain et Sens, At2 : l'avis est favorable, assorti de réserves et recommandations sur la limitation des impacts paysagers, la prise en compte du risque d'incendie, le maintien de la perméabilité des stationnements et zones de circulation.

5.2.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC

5.2.2.1 Contribution 41 de Anne-Laure BERNARD

Suite à une permanence du PLU en Mairie de Boffres ce vendredi 17 octobre 2025, nous avons constaté que notre parcelle n°339 actuellement constructible, passerai en zone verte avec le nouveau PLU.

Des travaux important et coûteux, de viabilisation (eau, électricité, égout) ont été réalisé par la Communauté de Commune Rhône Crussol à proximité de cette parcelle, de ce fait, nous ne comprenons pas cette décision.
Cette parcelle étant accolée au quartier "Les Rioux" cela permettrait d'agrandir le hameau. C'est pour cela que nous vous demandons qu'elle reste constructible.



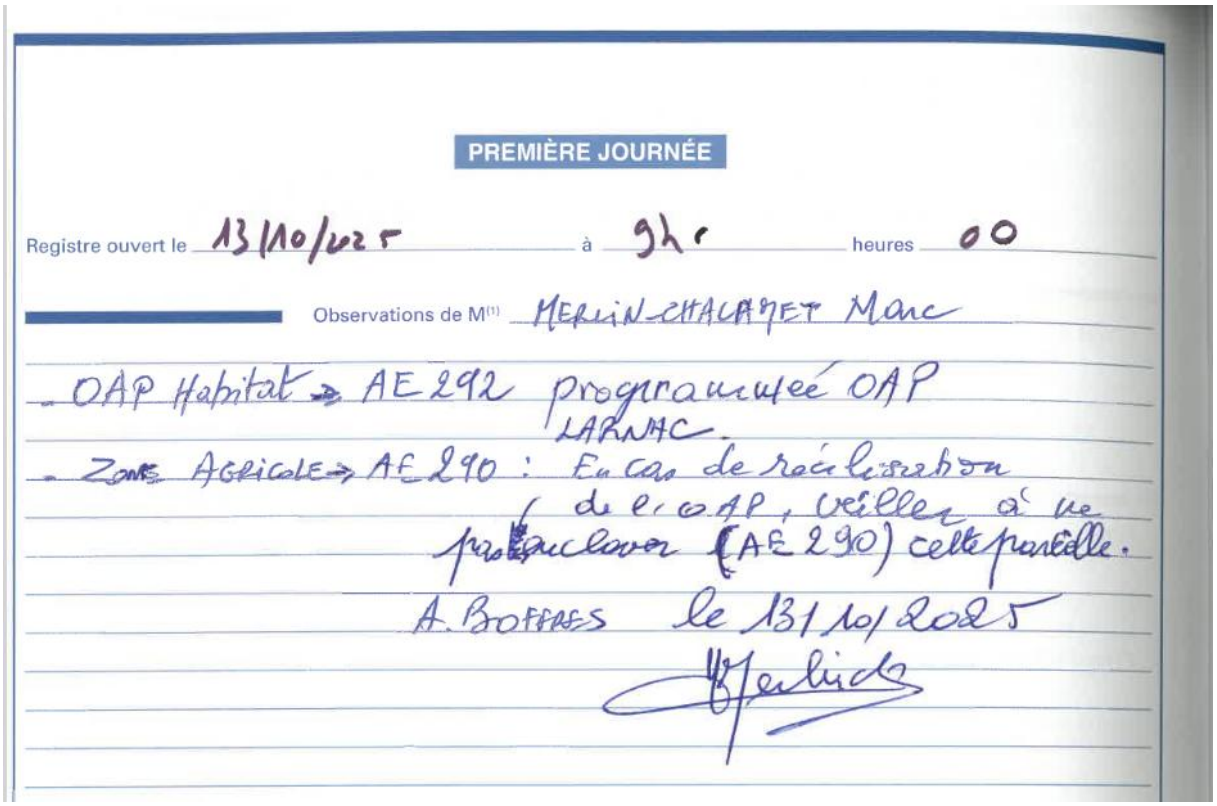
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : J'ai effectivement reçu M. Exbrayat Frédéric et Mme Bernard Anne-Laure le 17 octobre en permanence à Boffres, ils venaient s'informer du statut de la parcelle de leur père, M. Exbrayat André. Cette parcelle de 4442 m2 est située aux Rioux, en bordure de la route de Vernoux, elle se trouve en zone naturelle avec un habitat très diffus sur le hameau des Rioux. Ils demandent sa constructibilité, ce qui semble difficile compte tenu de la taille de la parcelle, de sa situation et des contraintes de la loi montagne.

Réponse de la CCRC : Ce secteur de la commune de Boffres n'est pas dans les enveloppes urbaines du SCoT, il n'a pas été possible de le classer ce secteur en zone constructible

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La localisation de cette parcelle ne permet pas, effectivement, un classement en zone constructible.

Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette demande. Ainsi, il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.2.2.2 Contribution 67 de Marc MERLIN-CHALAMET (registre papier)



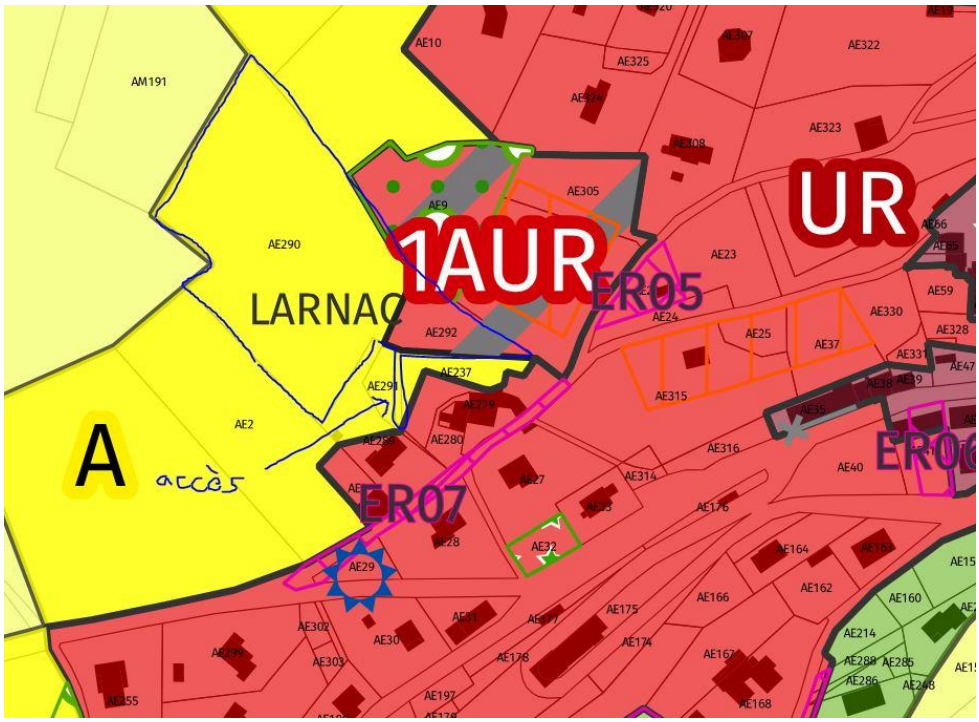
PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 13/10/2025 à 9h00

Observations de M(1) MERLIN-CHALAYET Marc

- OAP Habitat → AE 292 programmée OAP LARNAC.
- Zone AGRICOLE → AE 290 : En cas de réalisation de l'OAP, veiller à ne pas fragiliser (AE 290) cette parcelle.

A. BOFFASS le 13/10/2025

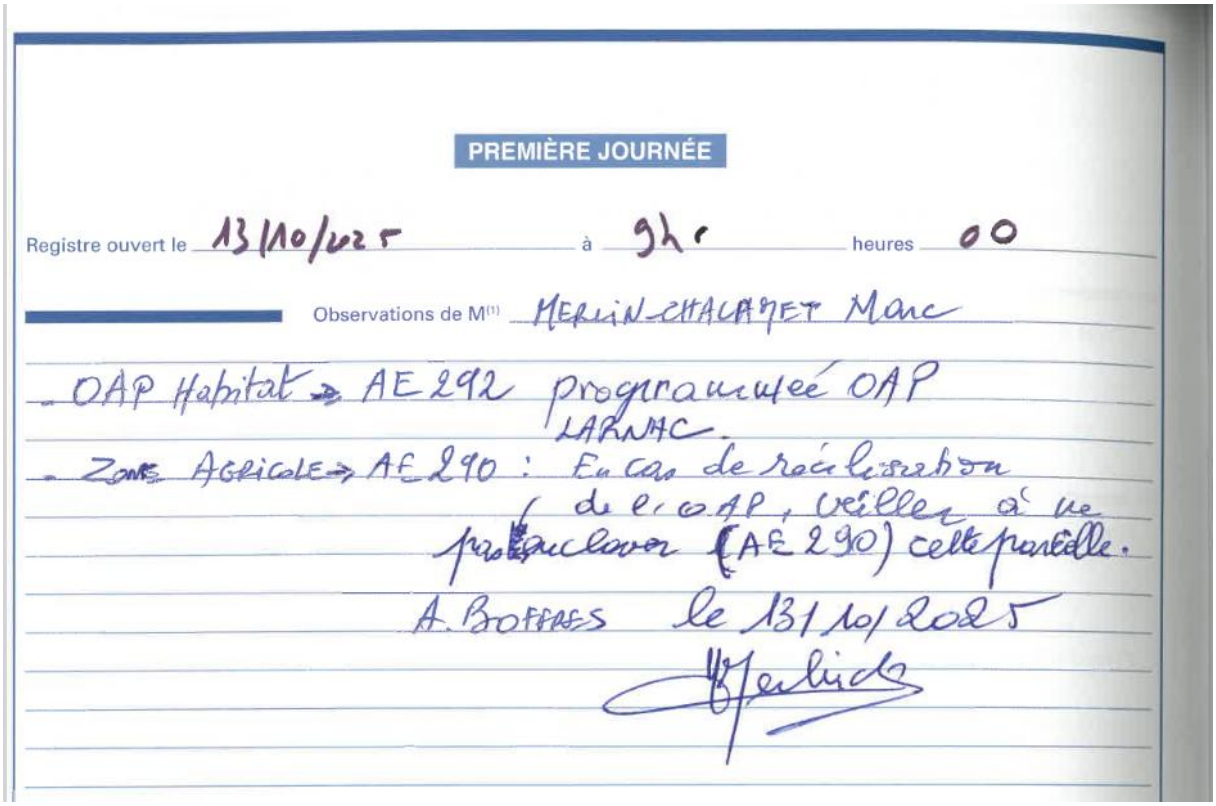


Commentaire de la Commission d'Enquête et question : J'ai reçu M. et Mme Merlin en permanence le 17 octobre à Boffres. Ils sont propriétaires des parcelles AE290 et AE292, la parcelle 292 étant concernée par l'OAP Larnac. Ils sont d'accord pour vendre cette parcelle afin de réaliser l'OAP, mais sont inquiets pour l'accès à la parcelle AE292 qui se fait actuellement par une petite bande de terrain rattachée à la parcelle AE292. Ils demandent donc à ce qu'un accès à la parcelle AE292 soit conservé afin que celle-ci ne soit pas enclavée au moment de la réalisation de l'OAP.

Réponse de la CCRC : Si la commune est d'accord, nous pourrons noter dans l'OAP de prévoir un accès pour desservir la parcelle 292. C'est aussi un élément qui peut être prévu dans le cadre de la vente du terrain.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Cette condition semble obligatoire, on ne peut pas enclaver un terrain.

5.2.2.3 Contribution 67 de Marc MERLIN-CHALAMET (registre papier)



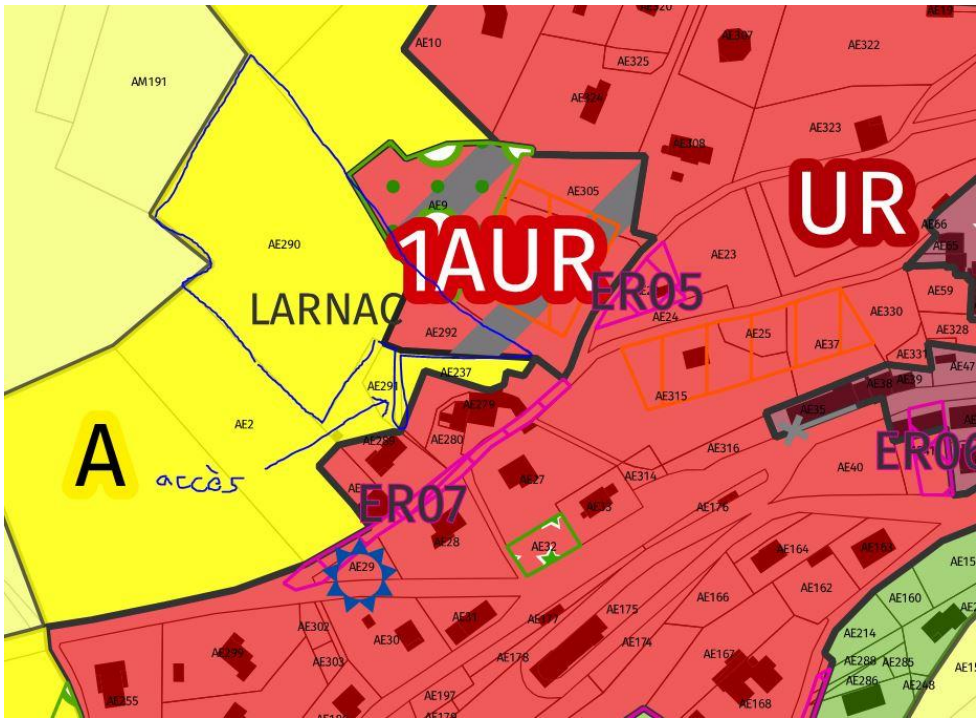
PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 13/10/2025 à 9h00 heures

Observations de M[1] MERLIN-CHALAMET Marc

- OAP Habitat → AE 292 programmée OAP LARNAC.
- Zone AGRICOLE → AE 290 : En cas de réalisation de l'OAP, veiller à ne pas enclaver (AE 290) cette parcelle.

A. Boffres le 13/10/2025



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : J'ai reçu M. et Mme Merlin en permanence le 17 octobre à Boffres. Ils sont propriétaires des parcelles AE290 et AE292, la parcelle 292 étant concernée par l'OAP Larnac. Ils sont d'accord pour vendre cette parcelle afin de réaliser l'OAP, mais sont inquiets pour l'accès à la parcelle AE292 qui se fait actuellement par une petite bande de terrain rattachée à la parcelle AE292. Ils demandent donc à ce qu'un accès à la parcelle AE292 soit conservé afin que celle-ci ne soit pas enclavée au moment de la réalisation de l'OAP.

Réponse de la CCRC : Si la commune est d'accord, nous pourrons noter dans l'OAP de prévoir un accès pour desservir la parcelle 292. C'est aussi un élément qui peut être prévu dans le cadre de la vente du terrain.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Cette condition semble obligatoire, on ne peut pas enclaver un terrain.

5.2.2.4 Contribution 156 de la SAS CACHMO représentée par son président

Nous avons déposé un projet d'extension de surface d'accueil touristique en juin 2024.
La demande de 2 STECAL concernait les parcelles AB0043+AB0144b et AB0035b+AB00036.
A ce jour nous n'avons pas eu de réponse écrite ou de commentaires sur notre projet.
Nous demandons que ces parcelles soient inscrites en STECAL et une réponse écrite et détaillée sur

chacun des projets.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : J'ai reçu en permanence à Boffres la présidente de la sas CACHMO qui gère un domaine au hameau Cachard. Elle a déposé une demande de STECAL antérieurement à l'enquête, à laquelle elle n'a pas eu de réponse, sa STECAL n'est pas dans la liste soumise à l'enquête.

J'ai cru comprendre qu'il s'agissait d'extensions à destination du public que reçoit le domaine, mais l'emprise des terrains cités dans la contribution est très vaste, concerne des éléments de patrimoine et des EBC.

En vérifiant sur le cadastre, j'ai noté une erreur sur le règlement graphique: la parcelle AB144 est notée AB116 dans le RG, le nom AB144 apparait dans la parcelle AB41.

La collectivité peut-elle faire un retour à la sas CACHMO par rapport à sa demande?

Réponse de la CCRC : Nous avons eu 34 demande de STECAL au début de la procédure. Nous avons du faire des priorisations en fonction de l'état d'avancement des projets et des remarques de la DDT et de la chambre d'agriculture. Les communes ont également été amenées à formuler un avis. Avis de la commune de Boffres sur la demande de STECAL. La commune a souhaité prioriser les demandes d'hébergement) prix accessible dans l'objectif de labellisation "village de caractère" et donc un large accueil touristique. Ce projet pourra être proposé lors d'une procédure d'évolution du PLUiH

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Il serait intéressant pour les demandeurs d'avoir un premier retour sur leur projet afin de le représenter dans les meilleures conditions lors de l'évolution du PLUiH.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.2.2.5 Contribution 348 de Romain Guilbaud

Concernant l'oap "Domaine de Lavenant Ecolieu Grain et Sens":
Il semble qu'il y ai une incohérence entre les surfaces du STECAL à gauche et le positionnement des habitats autonomes. Deux possibilités pour ramener la cohérence des deux schéma en gardant le même nombre d'habitats autonome:
- soit agrandir la surface STECAL pour inclure les deux habitats à l'Est
- soit repositionner plus à l'ouest ces deux habitats pour les inclure dans la limite de la surface STECAL.
Important: garder le nombre d'habitats autonome à 7 essentiel à l'Ecolieu. Voir schéma en pj.
Afin d'améliorer l'intégration paysagère et la sécurité du projet:
- La préservation du réseau de haies peut être accentué par des les haies supplémentaires en bordure de STECAL et entre chaque habitat
- Concernant les risques au feu, un secteur de débroussaillage au feu comme cela était précisé au sein du règlement.

Enfin, le terme "yourte" dans les orientations de l'oap peut-être remplacé par le terme "habitats autonomes légers" comme dans la programmation de l'oap sans préciser "yourte" dans les orientations. Le réglement ne mentionne pas de "yourte" non plus, uniquement "habitat en ossature bois" "démontable, autonome ou mobile".

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : J'ai reçu en permanence à Boffres M. Guilbaud qui est le porteur de projet de l'OAP et m'a fait part de ses remarques oralement, qu'il détaillerait sur le registre numérique. Sur les deux pj, il propose de corriger l'incohérence évoquée dans la contribution et le mot « yourte ».

Réponse de la CCRC : Le contributeur est le porteur de projet autorisé par le STECAL. Nous allons corriger l'OAP (référence à la Yourte). Pas d'autre changement/vu avec la commune le 12/11/2025.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La terminologie sera corrigée, pour ce qui est des incohérences dont parle le contributeur une mise au point devra être faite.

Le PLUiH sera modifié en conséquence.

5.3 CHAMPIS

5.3.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

SCOT

- En matière de développement économique, le SCoT estime que les 3 principaux secteurs pour le développement économique sur la partie plateau (Alboussière, Boffres et Champis) méritent d'être justifiés par rapport aux futurs projets envisagés et au regard de l'articulation des 3 sites entre eux, considérant que le rôle de Bourg Centre d'Alboussière doit être conforté.

ÉTAT

- L'État remet en question l'inscription d'une nouvelle zone économique au Fringuet (4455 m2 en UE et 5238 m2 en 2AUE), dans la perspective d'accueillir un l'établissement de transformation alimentaire : or celui-ci pourrait être implanté sur un site d'activité existant à proximité. Cette zone empiète sur des terres agricoles déclarées au RPG, il n'y a eu aucune étude d'incidence ni OAP. Enfin, ce projet aurait dû être présenté devant la CDNPS car i représente une discontinuité au regard de la loi montagne qui s'applique à Champis.

La zone 2AUE ainsi que la zone UE non construite doivent être reclassées en A.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : a-t-on envisagé de regrouper les zones économiques des communes du plateau afin de mutualiser les moyens et réduire la consommation d'ENAF ?

Réponse de la CCRC : La zone 2AUE sera supprimée. La zone UE sera réduite au bâti existant. Le développement économique du plateau sera localisé sur Boffres et Alboussière.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission note l'effort qui va dans le sens de la réduction de la consommation d'ENAF. Les règlements seront modifiés en conséquence.

- L'OAP « Les sources » aurait mérité de présenter l'articulation avec le futur lotissement « Le havre de Champis » situé dans le prolongement.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : il est écrit dans le descriptif de cette OAP que « Le projet de l'OAP doit également tenir compte de l'aménagement futur du lotissement « Le havre de Champis ». Pourquoi celui-ci n'est-il pas représenté avec l'OAP « Les sources » ?

Réponse de la CCRC : Pour une meilleure compréhension, si cela est possible nous rajouterons le plan du lotissement le havre de champis dans le dessin de l'OAP même s'il n'y a pas de liaison possible.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Les documents seront modifiés en conséquence.

- Le règlement écrit propose une palette de nuanciers de façades élargi à Champis avec des coloris assez vifs qui sont sans rapport avec les coloris existants sur la commune, ceci sans justification.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : pourquoi ce nuancier élargi (25 teintes supplémentaires par rapport aux 18 teintes de base) sur la commune de Champis ?

Réponse de la CCRC : La commune de Champis a fait le choix d'élargir la palette de couleurs autorisées pour les façades, afin d'offrir davantage de liberté aux propriétaires et aux porteurs de projet. À ce jour, aucun nuancier de référence n'est intégré à son document d'urbanisme. L'intention est de définir un cadre plus souple.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Cette différenciation est étonnante et sans réelle explication par rapport à l'ensemble du PLUiH.

Chambre d'Agriculture

- Les zones UE et 2AUE au Fringuet prélèvent une partie importante de terre labourable cultivée par un jeune agriculteur et doivent être préservées ; une solution aurait été trouvée pour déplacer l'entreprise sur un autre secteur en UE.
- La CA07 demande à revoir au cas par cas dans la liste des changements de destination au regard des potentiel agricole du bâti : 07052_C_01, 07052_C_02, 07052_C_03, 07052_C_13, 07052_C_26.
- Des changements de destination sont susceptibles d'affecter l'activité agricole : 07052_C_07 et 07052_C_08.
- Une réduction du bâti pouvant changer de destination par propriété est demandé sur le cd 07052_C_21.
- Des précisions quant au bâtiment concerné sont demandées sur les 07052_C_11 et 07052_C_155.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : quelles réponses la CCRC peut-elle apporter à ces remarques ?

Réponse de la CCRC Les changements de destination signalés par la chambre d'agriculture ont été réexaminés par les élus. Certains ont été maintenus, tandis que d'autres ont été supprimés.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La liste des changements de destination devra être mise à jour.

MRAe

- De même que l'État, l'Autorité environnementale demande des justifications sur la consommation d'espace liée à l'extension projetée (zone 2AUE) du Fringuet.
- La zone SSI n°25 est à forts enjeux environnementaux (cf Évaluation environnementale), et se situe en zone UR en dent creuse, avec un projet d'aménagement déjà engagé, « le havre de Champis », qui entraînera la destruction complète du milieu naturel.

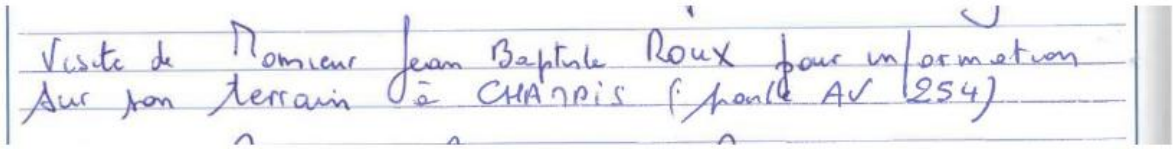
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : pourquoi la séquence ERC n'a pas été mise en œuvre dans le cadre de projet ?

Réponse de la CCRC : La zone du Fringuet n'est pas conservée. Le havre de Champis est un permis d'aménager obtenu en 2021 dans un secteur classé en zone AUa2 au PLU de Champis. La procédure ERC de ce projet n'est pas l'objet de l'élaboration du PLUiH.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

5.3.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.3.2.1 Contribution 51 de Jean-Baptiste ROUX (registre papier)


Visite de Monsieur Jean Baptiste Roux pour information
Sur son terrain à CHAMPIS (parcelle AV 254)

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La demande concerne la parcelle AV254 sur Champis (555 m2), qui est en zone UR, mais le nom du propriétaire n'est pas celui du demandeur.

Réponse de la CCRC : Vu.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : il s'agit d'une demande d'une personne souhaitant acheter une parcelle qui se trouve en zone UR.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.3.2.2 *Contribution 177 de Anny CHALAMET*

Veuillez trouver en pièces jointes ma lettre explicative et divers documents s'y rapportant.
En espérant que ma demande retienne toute votre attention.
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations

Anny Chalamet

5 documents sont joints, dont le détail de la demande :

Nous sommes nues-propriétaires de la parcelle AT96 sur la commune de Champis, notre mère 98ans en étant usufruitière.

Les bâtiments anciens de l'ex ferme parentale (fenière, étable) situés sur cette parcelle sont actuellement « pastillés », sur le PLU de la commune, comme étant éligibles au changement de destination. Ce pastillage est apparemment supprimé dans le futur PLUiH Rhône Crussol sur notre parcelle, alors qu'il reste en vigueur dans le même hameau sur la parcelle AT300 par exemple.

Voir le plan cadastral en annexe

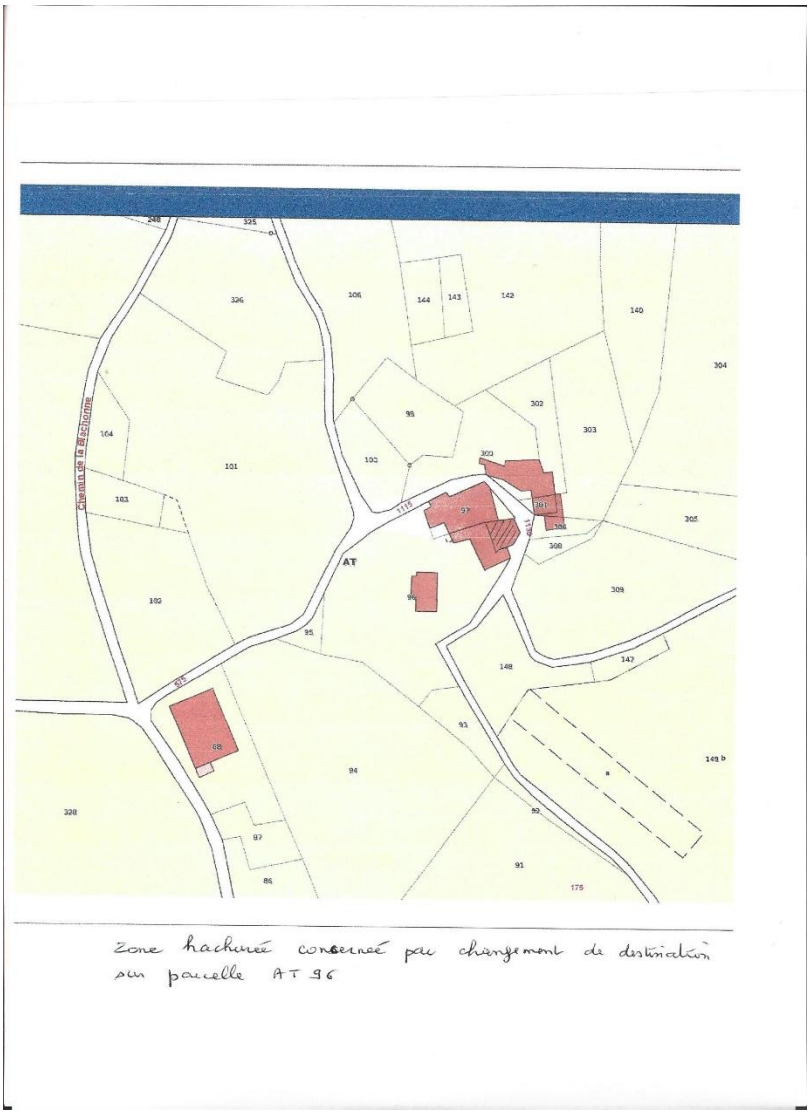
Nous avons demandé à des professionnels, dont Mr Dorgnon architecte, de vérifier l'état des bâtiments et d'étudier la faisabilité d'une rénovation . Il en ressort qu'il est tout à fait envisageable de créer une maison d'habitation à la place de ces dépendances agricoles (non utilisées depuis plus de 20 ans) et cela sans ajout d'artificialisation des sols. D'autant que le hameau de Mercier est raccordé au réseau d'assainissement de la commune (tout à l'égout) , eau électricité et fibre.

Voir photos jointes

Nous envisageons de procéder à la transformation de ces bâtiments anciens en habitation, dès lors que nous serons en pleine propriété de ces biens.

C'est pourquoi nous vous demandons, par la présente, de maintenir le pastillage sur cette parcelle AT96 dans le nouveau PLUiH, afin que la possibilité de changement de destination soit actualisée et nous permette de mener à bien nos projets.

ainsi que des extraits de cadastre et des photos du bâtiment concerné par le changement de destination demandé.



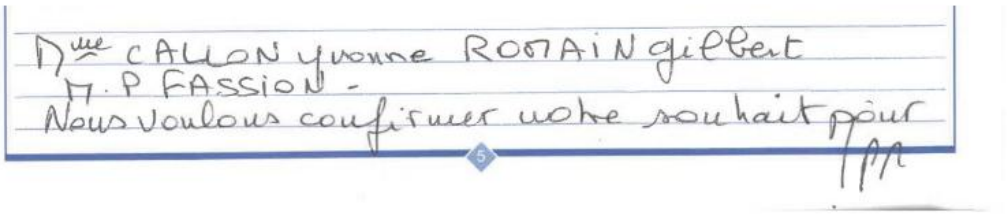
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : J'ai reçu Mme Chalamet en permanence à Champis, elle m'a expliqué son projet d'aménager les dépendances de la propriété où vivait sa mère (maintenant en ehpad) en bâtiment d'habitation; le bâtiment en question faisait l'objet d'un pastillage en changement de destination dans l'ancien PLU mais n'a pas été intégré à la nouvelle liste du PLUiH pour la commune. On voit cependant sur la photo côté sud des fenêtres au rez-de-chaussée; une partie de ce bâtiment ayant été sans doute habitée, un changement de destination est-il nécessaire?

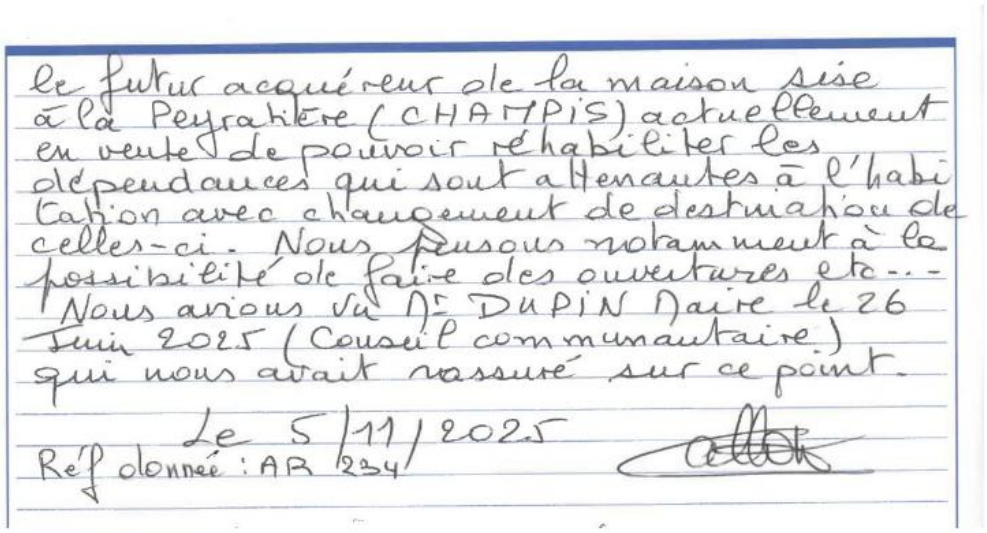
Réponse de la CCRC : Un changement de destination sera rajouté dans le zonage (vu avec la commune le 5/11/2025).

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La contributrice évoque un ancien pastillage d'un bâtiment lui appartenant en indivision et dont le changement de

destination n'apparaît pas sur le nouveau règlement graphique. La CCRC et la commune de Champis ont acté le changement de destination possible du bien en question.Le PLUiH sera modifié en conséquence.

5.3.2.3 Contribution 187 de Yvonne Callon, Gilbert Romain et M.P. FASSION (registre papier)


Mme CALLON Yvonne ROMAIN Gilbert
M.P FASSION -
Nous voulons confirmer notre souhait pour


le futur acquéreur de la maison sise à la Peyratière (CHAMPIS) actuellement en vente de pouvoir réhabiliter les dépendances qui sont attenantes à l'habitation avec changement de destination de celles-ci. Nous pensons notamment à la possibilité de faire des ouvertures etc...
Nous avions vu Mr DUPIN Maire le 26 Juin 2025 (Conseil communautaire) qui nous avait rassuré sur ce point.
Le 5/11/2025
Réf donnée : AR 234

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Cette personne s'interroge sur le changement de destination. Il s'agit du même corps de bâtiment : une partie résidence secondaire, une partie ancienne grange.Peut-on réhabiliter la grange sans demander un changement de destination? Un permis de construire suffit-Il ?

Réponse de la CCRC : Il est possible de réhabiliter la grange dans les volumes. La demande d'urbanisme dépend du projet, et s'il y a extension, création de logement …

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Il est difficile de répondre à cette demande car la référence donnée dans la contribution (AR234) correspond à un terrain sans construction et dont le nom ne correspond à aucun de ceux des demandeurs. Il n'y a pas de demande de changement de destination correspondant à ce numéro de parcelle sur Champis.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.3.2.4 Contribution 383 de Valérie BATHAIL

Nous souhaitons vous demander si il serait possible d'installer un mobil home (roulant) à côté de notre gîte existant pour complément ?

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Une demande d'autorisation, une déclaration préalable voire un permis de construire, selon les cas, est-elle nécessaire ?

Réponse de la CCRC : L'installation d'un mobil home n'est pas possible dans le PLU ni dans le PLUiH, cela nécessite un STECAL.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Un mobil-home est considéré comme une RML (résidence mobile de loisirs) et à ce titre ne peut être installé que sur des terrains dédiés (article R111-42 du Code de l'urbanisme).

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.3.2.5 Contribution 525 de Vincent BACHOFNER

Après avoir étudié la carte indiquant les différentes classification des parcelles/ terrain.sur la zone de champis je souhaiterai que les éléments ci dessous soient pris en compte, dans le but de ne pas mettre en foret classée ce qui ne l'est pas, a savoir:
Pour les parcelles dont je suis propriétaire cela représente:
parcelle AD 114 - pré - avec quelques arbres récemment arrivés en bordure - Enlever les parties de forêt classée sur cette parcelle
parcelle AD 28 - pré - avec quelques arbres récemment arrivés en bordure, si possible de la laisser en pré - enlever les parties de forêt classée sur cette parcelle
parcelles 29, 30 et 31 ont été plantées en début des années 2000, j'ai effectué une première coupe en 2020, j'en aurai d'autre a faire par la suite. - merci d'enlever ces parcelles en tant que forêts classées
parcelle AD 25, - pour la partie Nord- la majorité des espaces indiqués en tant que forêt classées sont des prés - il pourrait être mis une bande de protection de 5m le long du Talweg, et redéfinir les quelques bouquets d'arbre et la haie en tant que forêt classée, le reste devrait redevenir en pré - merci d'affiner
parcelle AD 25, - pour la partie Sud- la partie forêt classée représente avec quelques arbres récemment arrivés en bordure - tout devrait être en pré
parcelle AD48 - pré - avec quelques arbres récemment arrivés en bordure - il ne devrait pas y avoir de zone de forêt classée sur cette parcelle.
parcelle AD46 - Il n'est pas prévu de faire une coupe blanche, en revanche, des coupes d'arbres vivants dans le but de bois de chauffage serait à prévoir, le choix sera fait afin de permettre un renouvellement de la foret et d'améliorer le développement des arbres existants. Si possible d'enlever la classification foret classee pour le bois de cette parcelle

parcelle AD13 - pré - avec quelques arbres récemment arrivés en bordure, si possible de la laisser en pré - enlever les parties de forêt classée sur cette parcelle
parcelle AD11 - Pré - avec une haie, réduire le reste des surfaces actuellement inclus en tant que forêt classée
parcelle AD15 - Une partie est en pré, au centre un bouquet d'arbre qui peut rester en forêt classée - le reste sont des jeunes arbres arrivée récemment. Merci de mettre à jour
parcelle AD14 - si possible de laisser en forêt classée uniquement une bande de 5m a coté du talweg et que le reste ne soit pas classé. Nous allons vraisemblablement faire des coupes ponctuelles d'arbres vivant pour l'entretien pour le développement des arbres deja existant, le bois est prévu d'être utilisé pour le chauffage
parcelle AV104 - forêt récente - pas nécessaire de fournir le statu classée
parcelles dont je ne suis pas propriétaire:
parcelle AV 263 et AV264 - Pré -avec quelques arbres récemment arrivés en bordure, si possible de la laisser en pré - enlever les parties de forêt classée sur cette parcelle
parcelle AD 110 pré - avec quelques arbres récemment arrivés en bordure, si possible de la laisser en pré - enlever les parties de forêt classée sur cette parcelle
parcelle AD 112 pré - avec quelques arbres récemment arrivés en bordure, si possible de la laisser en pré - enlever les parties de forêt classée sur cette parcelle
Merci également de préciser le motif pour lequel le lieu dit Orcival est enregistré comme patrimoine à protéger
En vous remerciant pour le travail effectué, je reste à votre écoute pour les suites que vous voudrez bien données a mes requetes et ma demande de clarification.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : M. Bachofner demande à ce que soit revu le classement EBC de certaines de ses parcelles, car ce sont soit des prés, soit il envisage des coupes rases ou partielles. Sachant que l'abattage des arbres en zone EBC est soumise à déclaration, aura-t-il la possibilité de faire ce genre de coupe (les coupes rases n'étant de toutes façons pas souhaitables pour l'environnement)? Que peut répondre la CCRC sur les demandes de M. Bachofner?

Réponse de la CCRC : La commune a étudié les demandes:

Parcelle AD 114 - pour suppression EBC parcelle à usage de prairie

Parcelle AD 28 - EBC à supprimer

Parcelles 29, 30 et 31 - Forêt jeune (composée de résineux?), l'EBC ne s'impose pas, à supprimer sur ces parcelles

Parcelle AD 25 - Maintenir la protection de la haie et de la ripisylve

Parcelle AD 25 - Partie Sud en prairie, EBC à supprimer

Parcelle AD48 - parcelle en prairie EBC à supprimer

Parcelle AD46 - Petit gisement boisé, projet forestier identifié, EBC à supprimer

Parcelle AD13 - parcelle à usage de prairie EBC à supprimer

Parcelle AD11 - Maintenir les ripisylves, supprimer l'EBC sur le reste de la parcelle

Parcelle AD15 - Détourer plus l'EBC plus finement sur le Sud de la parcelle

Parcelle AD14 Conserver la ripisylve, vérifier si forêt identifiée comme ancienne, sinon suppression de l'EBC

Parcelle AV104 - Maintien de l'EBC pour conserver une unité boisée protégée

Parcelle AV 263 et AV264 - suppression, parcelles en pré

Parcelle AD 110 - suppression, parcelle en pré

Parcelle AD 112 - suppression, parcelle en pré

Au lieu dit Orcival le patrimoine à protéger est un four à bois, élément du patrimoine à protéger

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Le PLUiH sera modifié en conséquence.

5.4 CHARMES

5.4.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ÉTAT

- Dans cette commune péri-urbaine, la densité moyenne des OAP est inférieure à l'objectif minimum de 32 logements à l'hectare visé par le SCoT.
- Le projet sur la zone Ne (au sud de Charmes-sur-Rhône) n'apparaît pas dans le justificatif des choix, une étude environnementale sera nécessaire (incluant la séquence ERC) et il est prématuré d'inscrire cette zone au règlement graphique.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : en anticipant sur des projets qui sont soumis à des études poussées et des enquêtes publiques, n'applique-t-on pas des contraintes inutiles sur certains secteurs via un règlement propre à une zone qui n'existe pas encore ?

Réponse de la CCRC : Les projets qui se situeront en zone Ne de Charmes/Rhône et de Saint-Georges Les Bains sont réels et ils feront l'objet d'une présentation dans la partie justification des choix.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Il semble important d'accompagner la justification des projets d'une étude environnementale complète.

- L'état initial de l'environnement ne tient pas compte des aléas miniers d'anciennes concessions minières ayant existé sur la commune (site de Soyons), le document doit être complété en ce sens.
- Les règles relatives au STECAL Nt5 (extension du camping municipal) n'apparaissent pas

dans le règlement de la zone N.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : le règlement du STECAL Nt 5 apparaît pourtant dans le règlement, à cheval sur les pages 124 et 125.

- Les édifices décrits dans le rapport de présentation en tant qu'éléments de patrimoine à protéger n'apparaissent pas tous dans le règlement graphique.
- Pour les OAP habitat de Faysse et de Trentenier, les volumes esquissés gagneraient à être simplifiés, sans décrochements en toiture ou en façade.
- Au niveau de la qualité de l'air, Charmes-sur-Rhône fait partie des communes sensibles listées par le SRCAE, maintenant par le SRADDET, avec Châteaubourg, Cornas, Guillherand-Granges, Saint-Georges-les-Bains, Soyons et Toulaud. Ces communes devraient être citées page 165 du diagnostic.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : il s'agit de l'État initial de l'environnement et non du diagnostic.

Chambre d'Agriculture

- Par rapport à la zone Ne prévue pour l'implantation d'énergies renouvelables, la CA signale qu'elle n'est pas favorable à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol sur des terres agricoles exploitées ou ayant un potentiel agricole.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : le règlement sur les panneaux photovoltaïques est très succinct, seule figure la mention de la hauteur de 1,80 m à ne pas dépasser, dans les dispositions communes à toutes les zones du RE. Par rapport aux secteurs agricoles, le règlement pourrait-il se référer au décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 sur l'agrivoltaisme ainsi qu'à l'instruction technique du 18 février 2025 ?

Réponse de la CCRC : Les dispositions générales du règlement permettent l'installation de panneaux thermiques solaires et photovoltaïques inférieurs à 1,80 m de hauteur et à condition de ne pas nuire à l'activité agricole. Il s'agit de projet pour des particuliers, et ne concernent donc pas les installations agrivoltaïques

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Une référence à la législation sur l'agrivoltaïsme pourrait être introduite dans le règlement de la zone A.

- La CA07 demande à évaluer la pertinence du CD 0755_C_02 regard des potentiels agricoles du bâti.

CDPENAF

- Là encore, la commission demande à renforcer la densification pour correspondre aux objectifs du SCoT.
- Elle juge également prématurée l'inscription de la zone Ne au règlement graphique sans analyse des enjeux environnementaux et de la mise en œuvre de la séquence ERC pour compenser les effets du projet.

CDNPS

- Aucun avis n'a été rendu sur le STECAL Nt5, extension du camping municipal.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : compte tenu de la zone N contigüe (anciennement ER12) à priori vouée à une utilisation de loisirs, une OAP sur l'ensemble de la zone est-elle envisageable ?

Réponse de la CCRC Il y a une possibilité d'aménager un parc mais à long terme. La commune n'a pas souhaité maintenir l'emplacement réservé. La réalisation d'une OAP parait comme anticipée.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commune a abandonné un projet de parc travaillé avec l'État, notamment, et devrait en expliquer les raisons avec transparence.

5.4.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC

5.4.2.1 Contribution 84 de Didier VALETTE

Objet : Révision du Pluih

Propriétaire en indivision de la parcelle ZD0154 se situant Rue du Plan d'eau à Charmes-sur-Rhône (07800), je me permets de réitérer ma demande afin que vous étudiez la possibilité que cette parcelle puisse être classée constructible.

J'attire votre attention sur la parcelle qui se situe de l'autre côté de la voie ferrée et qui se trouve être "le miroir" de la parcelle qui est concernée par ma demande.

Je vous mets à disposition, en pièce jointe, des photos de mon terrain et celui "d'à côté" afin que vous puissiez étudier ma demande.

Une maison identique pourrait aussi être construite, apportant un cadre paisible.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Ce terrain de 1675 m2 est situé en bordure de l'Embroye, avec la majeure partie en zone de "Limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales". Il pourrait être concerné par des possibles crues de l'Embroye mais je ne trouve pas sa localisation sur le PPRi de Charmes. Peut-on avoir des précisions sur les raisons de la "Limitation de constructibilité pour des raisons environnementales" (hachures et points) sur certains secteurs?

Réponse de la CCRC : La parcelle est concernée en grande partie par le PPRi (risque fort). Techniquement, il est préférable de la laisser en zone N. Vu avec la commune de Charmes-sur-Rhône le 04/11/2025 : A conserver en zone N. Le terrain est proximité d'une zone inondable et en dénivelé.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Compte tenu des risques associés à cette parcelle la constructibilité ne peut être envisagée.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.4.2.2 Contribution 137 anonyme

Protection des terres agricoles et de la trame verte au nord de Charmes - ER01, parc public de 1 284 m2.

Le SCoT du Grand Rovaltain, dans son DOO approuvé le 25/10/2016 (document supra), a installé un front urbain (pointillés rouges) au nord du secteur urbanisé du plateau des Ménafauries. Et cela, afin de protéger les bonnes terres agricoles irrigables de ce secteur, ainsi que la trame verte qui passe à proximité.

La pertinence d'un parc public en ce lieu ne peut pas être démontrée. Ce parc jouxte une zone d'habitats diffus, où chaque habitation dispose d'un espace extérieur. A noter que le promoteur du lotissement jouxtant ce projet de parc public a aménagé au sein de celui-ci un espace de convivialité arboré.

Par ailleurs, ce parc va créer un obstacle dans le travail de la terre et son contournement par les

engins fera que la surface prise sur la terre agricole est bien supérieure aux 1 284 m2 annoncés.
Ce lieu doit rester à vocation agricole. Il en va de la protection des bonnes terres agricoles irrigables.
(§ la loi climat et résilience du 22 août 2021).

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Le contributeur fait référence à la notion de "front urbain" développée dans le DOO du SCoT Grand Rovaltain, qui semble effectivement suivre la limite de la zone URnd de Ménafaurie. Le projet de parc public dans ce secteur semble peu adapté à l'environnement très résidentiel, sans équipements publics ou commerces propice à un regroupement de population.

Qu'en pense la CCRC, a-t-on des éléments en faveur de l'implantation d'un parc public qui se trouverait au bout d'une impasse avec peu de possibilités de stationnement?

Le contributeur parle d'un "espace de convivialité" déjà présent dans le lotissement, peut-être s'agit-il de l'espace encadré sur la pj qui ressemble à un parc.

Réponse de la CCRC : Vu avec la commune de Charmes-sur-Rhône le 04/11/2025 : Suppression de l'ER. Abandon du projet de parc.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Réponse qui correspond à la demande du contributeur.

Le PLUiH sera modifié en conséquence.

5.4.2.3 Contribution 239 de Roland Pelurson

Objet: disparition de l'indication ER (Emplacement Réservé) sur la parcelle N située derrière le camping (Saler)

L'association "Les Riverains du plan d'eau" s'étaient émue en 2018 du projet d'urbanisation situé sur une parcelle de 8 ha située quartier Saler à Charmes.

Si ce projet avait été mené à son terme, ce sont potentiellement 240 logements qui auraient pu être construits, et ce projet aurait sonner le glas de toute mise à disposition d'espaces verts pour la population charmésienne, puisque cette zone constituait le dernier espace foncier disponible sur la commune.
Notre inquiétude avait été entendue par la mairie et son maire qui avait invité notre association et une autre association l'Association pour la promotion de Charmes (APC) à participer à la réflexion sur l'élaboration du PLU. Au total, ce sont 13 réunions qui ont eu lieu entre 2018 et 2022 pour définir un PLU qui puisse, entre autres, préserver l'intérêt général et contribuer à l'amélioration de la vie des habitants.
Pour le quartier Saler, nous sommes parvenus à un accord, approuvé et voté par la commune, qui préservait 3,3ha de zones naturelle et touristique sur les 8 ha initialement destinés à l'urbanisation. Cette zone N avait pour vocation d'accueillir un parc de loisirs, projet qui avait déjà fait l'objet d'un travail d'un cabinet d'études dont la mairie possède plusieurs exemplaires.
Ce parc de loisirs est en cohérence avec la volonté de la municipalité de fournir un espace vert pour les familles charmésiennes dont la partie basse de Charmes est presque intégralement dépourvue.
Plus globalement, ce projet s'inscrit dans la volonté de développer l'attractivité touristique de la commune, dynamique enclenchée et largement portée par l'afflux de cyclistes sur cette zone de la via rhôna qui voit chaque année, dans la période estivale, des centaines de cyclistes traverser la commune, et souvent faire halte au camping pour dormir, se restaurer ou profiter de la tranquillité du port.
Dans ces conditions, nous sommes étonnés de constater que le classement de la zone N en "Emplacement Réservé" a disparu du PLUIH, alors qu'il figurait sur le PLU voté par lés élus de Charmes. Nos espérons que cette absence n'est qu'un oubli et que cette mention sera rétablie dans la version définitive du PLUIH. Ce classement en "ER" tend en effet à "sacraliser" cette zone comme zone verte, et constitue une garantie contre tout retour en arrière, toute volonté éventuelle de vouloir à nouveau urbaniser cette zone.
Ce classement en "ER" qui donne un statut définitif à ces terrains permettrait également à la commune d'exercer dans les meilleures conditions son droit de préemption.

Pour "Les Riverains du plan d'eau",
Roland Pelurson, président de l'association

Ancien PLU PLUiH

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : J'ai reçu M. Pelurson en permanence à Charmes, il m'a fait part de son inquiétude de voir à terme urbanisée la zone N située à la confluence Embroye-Rhône sur les parcelles ZD1200-128, quartier Saler. Cette zone faisait l'objet d'un emplacement réservé pour un parc dans l'ancien PLU, projet auquel M. Pelurson avait été associé par la collectivité, en tant que représentant de l'association "Les riverains du plan d'eau". Le STECAL Nt5 (extension du camping) et les ER7 et 8 semblent aller dans le sens d'un aménagement de la zone en parc, en effet la configuration des lieux semble favorable à un aménagement touristique, avec la proximité de la Via Rhôna et le port tout proche. C'est aussi un "poumon vert" dans un secteur bien urbanisé. Pourquoi l'ER12 sur l'ancien PLU n'a-t-il pas été reconduit? Correction: parcelles ZD1200 et ZD1280.

Cette contribution rejoint la contribution 337, une réponse commune a été donnée par la CCRC.

Réponse de la CCRC : Il y a une possibilité d'aménager un parc mais à long terme. La commune n'a pas souhaité maintenir l'emplacement réservé dans le PLUiH.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commune de Charmes a travaillé sur un projet qui semble cohérent avec l'aménagement de la partie sud de ce secteur (camping, confluence Embroye-Rhône et Via Rhôna) ; l'inquiétude des riverains est légitime, dans la mesure où l'abandon de l'emplacement réservé n'est pas justifié par la commune (autre projet ?). Des explications sur cette modification seraient les bienvenues.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.4.2.4 Contribution 337 de Alain Pontal

Objet : Emplacement réservé N° 12 (Parc public 19776 m2)
Les 23 élus municipaux dont je fais partie ont décidé il y a quelques mois de classer plusieurs parcelles de notre territoire en zone réservée n°12. Cet espace d'environ 19 776 m2 est le dernier tènement immobilier vierge de toutes constructions à proximité des nouveaux quartiers pavillonnaires et proche du centre de notre village. Un atout supplémentaire qui a guidé le choix des élus est la proximité de notre camping municipal et de notre port de plaisance.
Nous élus charmésiens que je représente ici avec le soutien de nos habitants souhaitons engager une étude de faisabilité pour la création d'un îlot de fraîcheur, de jardins partagés, d'espaces de convivialité avec des parcours de santé et jeux d'enfants. Un projet structurant avec en ligne de mire le respect de la nature dans le cadre du développement durable.
Ce projet mûrement réfléchi, retranscrit dans notre Plan local d'urbanisme (PLU) a été validé par les services de l'État, les Personnes publiques associées (PPA) voté à l'unanimité lors de la délibération de la Communauté de communes Rhône Crussol (CCRC).

Nous avons été désagréablement surpris de constater que l'emplacement réservé pour ce projet avait simplement disparu sur les documents du PLUiH. Nous espérons que cette erreur matérielle sera corrigée et vous remercions de prendre en considération notre demande.
Le fait de classer ces parcelles en zone réservée nous laisse toute latitude pour envisager l'aménagement de ce lieu avec sérénité.
Nous vous remercions d'avance pour l'attention que vous porterez à notre requête.
Alain PONTAL, conseiller municipal.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Comme M. Pelurson dans la contribution n°239, M. Pontal s'étonne que l'emplacement réservé n°12 dans l'ancien PLU de Charmes-sur-Rhône ait été supprimé, car un projet de zone de loisirs, en prolongement du camping municipal, a été réfléchi au sein de l'équipe municipale, et a eu l'aval de l'État et des PPA qui se sont prononcées, à priori, lors de l'enquête sur le précédent PLU. S'agit-il d'un oubli?

Cette contribution rejoint la contribution 239, une réponse commune a été donnée par la CCRC.

Réponse de la CCRC : Il y a une possibilité d'aménager un parc mais à long terme. La commune n'a pas souhaité maintenir l'emplacement réservé dans le PLUiH.

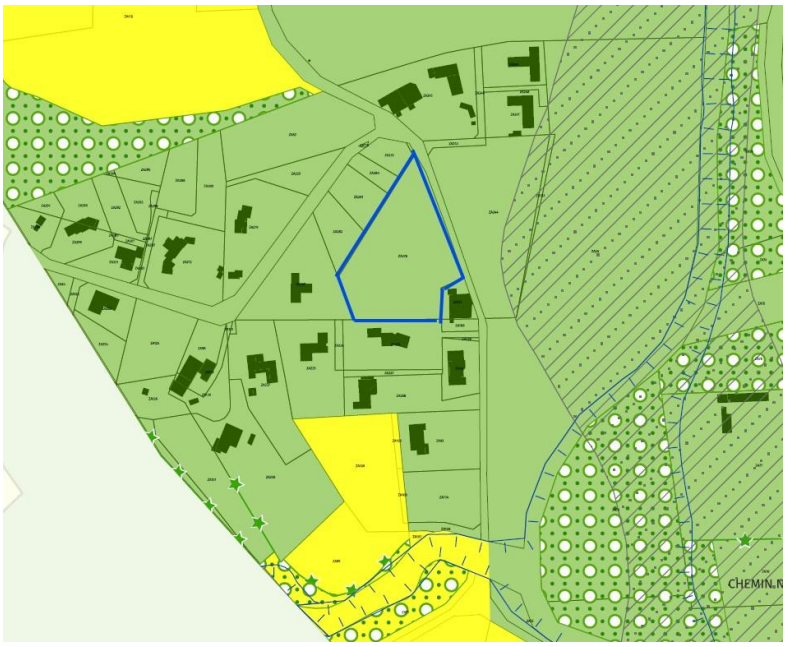
Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Cette contribution d'un élu de Charmes pose la question de la « transparence » de la décision qui a été prise, dont l'élu n'était pas informé.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.4.2.5 Contribution 473 de René et Carmen ISSARTIAL

Nous souhaitons relever plusieurs incohérences du PLUIH sur la Commune de Charmes-sur-Rhône tel qu'il est rédigé dans sa version présentée lors de l'enquête publique.
Tout d'abord, sur le quartier Sarzier, de nombreuses maisons ne sont pas représentés dans le règlement graphique alors qu'elles ont été construites il y a de nombreuses années (voir pièce-jointe).
Au total, ce quartier est composé de 22 maisons d'habitation, rapprochées géographiquement les unes des autres. Au vu de sa configuration il s'apparente à un lotissement. Or, le règlement graphique le classe en zone N (zone Naturelle), ce qui est en incohérence avec la réalité du terrain et qui n'est justifié par aucun intérêt écologique, historique ou paysagé.
En outre, le PADD, page 24 indique que la priorité d'urbanisation doit être donnée aux dents creuses, conformément aux orientations du DOO du SCoT du Grand Rovaltain: "Retrouver une attractivité résidentielle du pôle urbain en mobilisant prioritairement le parc de logements existants, les dents creuses, en raison de la raréfaction du foncier disponible et des contraintes liées aux risques."
Les dernières parcelles non urbanisées à ce jour dans ce quartier constituent donc des dents creuses à prioriser pour l'urbanisation, et c'est notamment le cas de la parcelle ZA 278 donc nous sommes

propriétaires. Celle-ci est entourée de 4 maisons d'habitation en proximité directe, rattachée à l'ensemble des réseaux et son urbanisation n'aura pas pour effet de compromettre l'agriculture. Une partie de ce quartier Sarzier devrait donc être classé en zone U du PLUIH.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : M. et Mme Issartial habitent au quartier Sarzier, sur Charmes, où quelques constructions probablement assez récentes ne sont pas sur le règlement graphique, ce qui sera à corriger comme sur d'autres communes. Ce quartier était en N sur le précédent PLU, la parcelle propriété des demandeurs en A, elle se trouve maintenant en N comme le reste du quartier. Ces derniers sollicitent la constructibilité de leur parcelle AZ278 de 5480 m2, ce qui semble difficile; compte tenu de l'urbanisation du quartier Sarzier, on peut toutefois se demander pourquoi il n'a pas été placé en zone URnd?

Réponse de la CCRC : Le SCoT ne classe pas le quartier Sarzier en enveloppe urbaine secondaire, il ne peut donc pas être classé en zone U. Concernant les maisons existantes, nous avons travaillé sur le dernier cadastre connu au moment de l'arrêt. Nous utiliserons la dernière version reçue pour l'approbation.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La demande concerne une parcelle en enveloppe secondaire du village, classé en N.

Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette observation. Ainsi, il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.4.2.6 Contribution 530 de Patricia et Claude MILESI

Notre lotissement Le Clos Fleuri de 8 parcelles est régulièrement exposé lors de pluies conséquentes à des inondations depuis quelques années. A nouveau en septembre 2025, les eaux pluviales sont encore descendues par la route de Toulaud à partir de la Tour de Charmes et sont arrivées face au temple et par gravité descendent rue de la Faysse où il y a l'entrée de notre lotissement Le Clos Fleuri (8 maisons individuelles).
Les villas N° 1 et 2 (Famille MILESI), N ° 3 (J-Luc LAPOUGE) et N° 4 (Bruno GENIN et Aurélie CAUCHARD) sont les plus exposées. En 2024 nous avons dû faire appel aux pompiers.
Nos démarches auprès de la Mairie de Charmes par courrier et entretien avec M. Le Maire sont restées vaines. Peut-être que nous ne sommes pas assez nombreux dans ce lotissement pour avoir du poids ? La Vice Présidente en charge de l'assainissement Mme Peyrard Geneviève et la CCRC sont informés.
A ce jour, nous sommes découragés et en colère de ne jamais avoir de retour sur ce problème et constatons tous ce manque de considération. Comment sensibiliser les élus qui pourraient apporter des solutions ? Nous avons même envoyé le film lors d'une inondation importante où les pompiers sont restés 2 heures.
Le manque de réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales est handicapant. Dans l'attente qu'il existe d'autres solutions moins onéreuses peuvent être prises comme la création d'une grosse grille reliée à la rue de la Faysse, un nouveau puit perdu à l'emplacement le plus exposé à la montée des eaux pluviales sur la place de notre lotissement.
A chaque grosse pluie, les moteurs des portails électriques sont endommagés et notre assurance est bientôt prête à ne plus nous rembourser.
Nous vous soumettons ce problème M. Le Président de la Commission d'Enquête publique du projet de PLUiH de Rhône Crussol et espérons que notre courrier retiendra toute votre attention.
Recevez l'expression de nos respectueuses salutations.
Patricia et Claude MILESI

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Francoise Batifol : Les contributeurs, qui habitent le lotissement du Clos Fleuri, une zone résidentielle dense de Charmes-sur-Rhone, évoquent les problématiques d'inondation récurrentes qui seraient liés aux eaux pluviales non absorbées par le réseau d'assainissement, faute de séparation eaux pluviales / eaux usées. Ce problème a aussi été évoqué sur St-Georges-les-Bains, les deux communes ayant un réseau unitaire qui ne sépare pas les EP des EU (ce qui peut créer des débordements et alourdit le poids du traitement par les STEP). Des déversoirs d'orage ou autre système existent-ils là où le problème est récurrent, que prévoit la CCRC pour pallier ce problème qui semble être corrélé avec des réseaux unitaires (et une configuration de pentes favorable)?

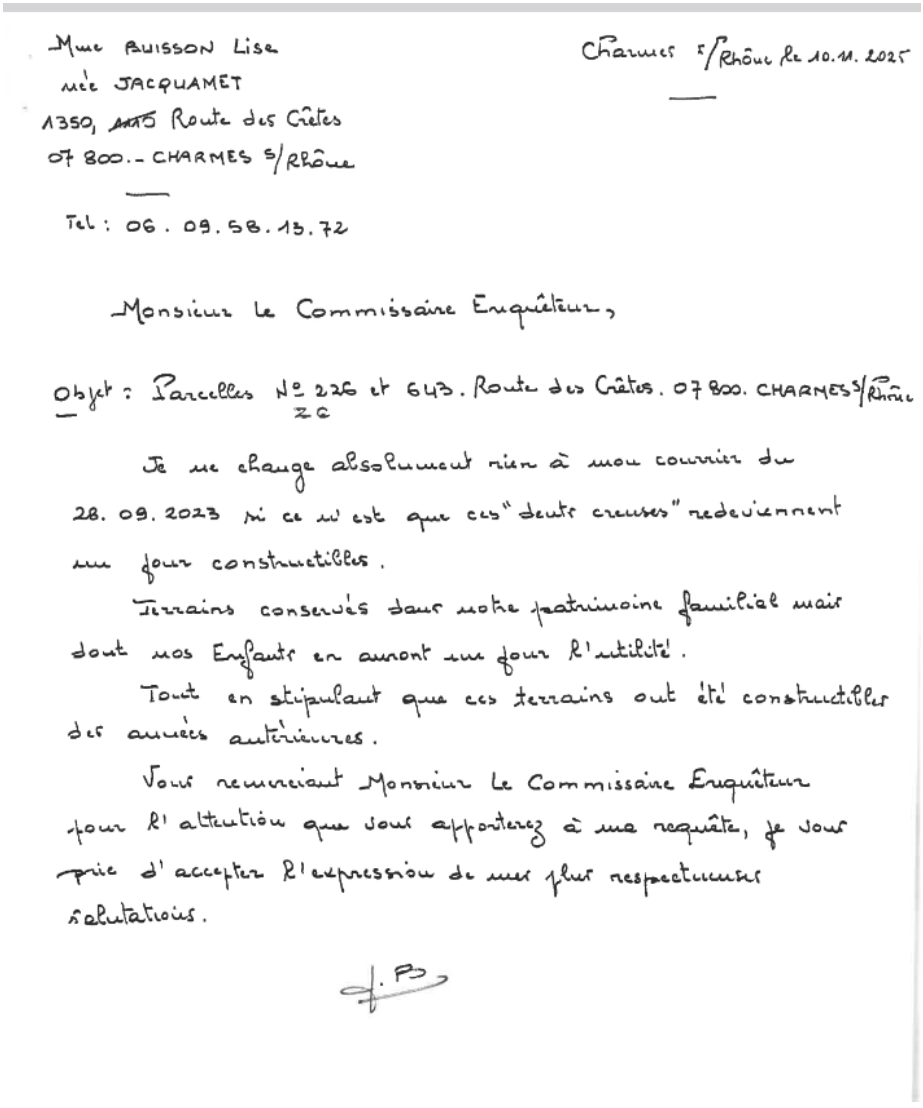
Réponse de la CCRC : Une demande similaire avait été formulée lors de l'enquête publique pour les zonages assainissement. En PJ la demande et la réponse de la CCRC. Depuis, les schémas directeurs sont achevés depuis septembre et la délibération d'approbation passe au prochain conseil. 18Millions d'€ de travaux programmés sur la période 2025 - 2044 dont plus de 2 Millions rien que pour la commune de Charmes/Rhône et 4 750 000€ pour la commune de Saint-Georges-Les-Bains (Travaux

sur la partie eaux usées). La partie eaux pluviales à charge des communes n'est pas intégrée au chiffrage. Rhône-Crussol n'a pas la compétence eaux pluviales.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La non-dissociation des eaux usées et des eaux pluviales dans les réseaux unitaires de la commune (et de la commune voisine de St-Georges-les-Bains) entraîne des phénomènes d'inondation récurrents, il semble que des travaux soient engagés en ce sens, donc une amélioration devrait se dessiner les prochaines années.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.4.2.7 Contribution 543 de Lise BUISSON (registre papier)



Mme BUISSON Lise
née JACQUAMET
1350, Route des Crêtes
07 800.- CHARMES S/RHÔne

Tel : 06 . 09. 58. 13. 72

Charmes s/Rhône le 10.11. 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Objet : Parcelles N° ZC 226 et 643. Route des Crêtes. 07 800. CHARMES S/Rhône

Je ne change absolument rien à mon courrier du 28. 09. 2023 si ce n'est que ces "deux creuses" redeviennent un jour constructibles.

Terrains conservés dans notre patrimoine familial mais dont nos Enfants en auront un jour l'utilité.

Tout en stipulant que ces terrains ont été constructibles des années antérieures.

Vous remerciant Monsieur Le Commissaire Enquêteur pour l'attention que vous apporterez à ma requête, je vous prie d'accepter l'expression de mes plus respectueuses salutations.

J. B.

Madame Buisson joint à cette demande le courrier adressé au commissaire enquêteur lors de l'A.P. relative au dernier PLU, avec des extraits du règlement graphique.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Mme Buisson a deux très grandes parcelles ZC226 et ZC643 (plus de 3 ha et plus de 7000 m2, respectivement) à Charmes, dont elle aimerait qu'elles deviennent constructibles lors de la prochaine révision du PLUiH (elles l'auraient été par le passé). Elle évoque un passage de la parcelle ZC226 en A pour permettre la réalisation du lotissement Les Ménafauries?

Réponse de la CCRC : Le secteur des Ménafauries connait des problématiques de gestion des eaux pluviales, de circulation notamment. Compte tenu de sa position en coteau, éloigné du centre du village, il a été fait le choix de le classer en URnd dans le présent PLUiH. En 2012, la parcelle était déjà classée en zone A. Nous n'avons pas les détails de la construction du zonage en 2012.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Ces parcelles étaient précédemment en Ap et A dans le dernier PLU, une demande de constructibilité avait été déposée en 2023 lors de l'enquête publique. N'étant pas bâties et en limite de zone URnd, elles ne peuvent être intégrées à cette zone, qui est de toutes façons inconstructible.

Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette observation.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contributions liées reçus pour la commune de Charmes-sur-Rhône :

5.4.2.8 Contribution 107 de Elisabeth Lohse : identique à la 84.

5.5 CHATEAUBOURG

5.5.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT

Statut et enjeux pour Châteaubourg

Châteaubourg apparaît comme un village de l'espace périurbain dans le diagnostic du PLUi-H, malgré une classification comme village rural dans certains documents nécessitant correction.

Pour le secteur du village de Châteaubourg, les interfaces entre urbanisation et espaces agricoles sont particulièrement importantes, dues à la proximité d'une entreprise viticole et de terres exploitées.

Urbanisme et environnement

L'avis préfectoral recommande de compléter les dispositions d'aménagement (OAP) pour mieux traiter les interfaces, en prévoyant des espaces tampons végétalisés, des reculs suffisants et une gestion paysagère adaptée pour préserver le fonctionnement agricole.

Le rapport invite à enrichir les justifications des choix d'urbanisation dans le projet pour Châteaubourg, y compris le contexte, les risques naturels (notamment la stabilité de la falaise qui n'est pas traitée dans l'état initial de l'environnement), et la prise en compte du patrimoine local, notamment la maison du XIXe siècle rue de l'Apuya.

Correction et complétude du PLUi-H

Des corrections sont attendues quant au statut de Châteaubourg dans les documents annexes du PLUi-H, pour garantir son identité périurbaine, améliorer la lisibilité pour les porteurs de projets et approfondir l'analyse paysagère et environnementale.

En résumé, Châteaubourg est concerné par le projet de PLUi-H avec un besoin d'attention particulière à ses interfaces agricoles, à la stabilité des terrains, et à la valorisation de son patrimoine, tout en étant reconnu comme village périurbain par les autorités départementales.

Commentaire et question de la commission d'enquête : L'OAP « Le village » interroge par rapport à l'exploitation agricole voisine et à la RD 86. La distance de recul de 75 mètres s'applique-t-elle dans la traversée de l'agglomération ? Comment répondre à toutes les contraintes (RD 86, interfaces avec l'exploitation agricole, ruisseau au Sud) ?

Réponse de la CCRC : Le recul de 75 m s'applique hors espace urbanisé. Ce secteur n'est pas concerné. La frange urbaine sera élargie dans l'OAP. L'emprise de la zone inondable a été prise en compte dans l'élaboration de l'OAP.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

CDPENAF

Chateaubourg est abordé dans le compte-rendu de la CDPENAF du 17 septembre 2025, principalement dans le cadre de l'OAP "Le village", qui fait partie du projet de PLUiH de la communauté de communes Rhône Crussol.

OAP "Le village" à Chateaubourg

Ce secteur est au contact direct de parcelles agricoles, ce qui peut générer des nuisances pour le voisinage.

Des échanges ont eu lieu avec l'agriculteur voisin pour anticiper et limiter les conflits d'usages existants ou futurs.

La municipalité a prévu un recul suffisant pour limiter les nuisances. Elle prévoit aussi des dispositifs tels que des protections paysagères et des écrans phoniques pour séparer le quartier de l'exploitation agricole.

L'orientation des futurs bâtiments sera décidée en concertation avec l'exploitant agricole, afin de préserver l'activité en place sur le secteur depuis longtemps et d'assurer une bonne cohabitation.

Une zone non aedificandi d'environ 8 à 10 mètres de large est prévue en bordure agricole, même si cette distance n'est pas formellement inscrite dans l'OAP pour l'instant.

OAP « Le Village »

La CDPENAF souligne que la prise en compte des interfaces avec les milieux agricoles voisins dans ce secteur doit être améliorée et précisée, notamment pour sécuriser l'exploitation viticole voisine.

Enjeux et réserves

L'avis de la commission met l'accent sur la nécessité d'une "bonne prise en compte de cette interface" pour ne pas mettre en péril l'exploitation agricole existante.

Il est recommandé que le projet urbanistique soit responsable de la gestion des interfaces (distance, protections...), plutôt que d'imposer ces contraintes à l'agriculteur.

Cette approche vise à faciliter la cohabitation tout en protégeant l'activité agricole et en limitant les nuisances potentielles.

En résumé, le développement urbanistique à Chateaubourg doit garantir une compatibilité forte avec les activités agricoles voisines par des mesures concrètes et concertées avec les exploitants concernés.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Les remarques de la CDPENAF reprennent celles de l'Etat et fragilisent beaucoup cette OAP.

Réponse de la CCRC : Les remarques formulées par la CDPENAF ne fragilisent pas l'OAP « Le Village » de Châteaubourg. Au contraire, elles confortent et précisent des orientations déjà intégrées par la Communauté de communes Rhône Crussol lors de l'élaboration du projet.
En effet, la CCCR a pleinement pris en compte l'ensemble des enjeux soulevés par la CDPENAF concernant l'interface avec l'exploitation viticole voisine :
_Un recul significatif vis-à-vis des parcelles agricoles est prévu, avec une bande non aedificandi qui passe de 5 à 8 mètres.
_Des protections paysagères sont envisagées afin de limiter les nuisances et sécuriser l'activité agricole.
_L'orientation et l'implantation du bâti pour garantir une bonne cohabitation et maintenir les conditions de travail de l'exploitation viticole.
_La CCRC reprend pleinement l'objectif exprimé par la CDPENAF : c'est bien le projet urbain qui porte la responsabilité de la gestion de l'interface, et non l'exploitation agricole.
Ainsi, les observations de la CDPENAF ont servi à renforcer et préciser les mesures prévues dans l'OAP, sans en remettre en cause ni la faisabilité ni la cohérence.
L'OAP « Le Village » reste donc pleinement compatible avec la préservation de l'activité agricole, et les ajustements demandés s'inscrivent dans une démarche partagée et constructive avec la commune et l'exploitant.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte

DEPARTEMENT 07

Services des Routes

OAP « Le village » : Une opération de mutation d'un bâtiment vacant est prévue, accompagnée d'une requalification de l'entrée sud. Cela inclut la création de cheminements piétons le long de la RD86. Les emplacements réservés devront être communaux, et l'accès au futur parking devra se faire à partir de la voie communale, avec un débouché sécurisé pour reprendre ensuite la RD86.

Commentaire et question de la commission d'enquête : La distance de recul de 75 mètres s'applique-t-elle dans la traversée de l'agglomération ? L'OAP ne précise pas si le bâtiment présent sera détruit ou réhabilité, quelle est l'option choisie par la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Le recul de 75 m s'applique hors espace urbanisé. Ce secteur n'est pas concerné. La frange urbaine sera élargie dans l'OAP. L'emprise de la zone inondable a été prise en compte dans l'élaboration de l'OAP. L'OAP indique de 2 choix son possible : la réhabilitation ou la démolition.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte

CHAMBRE D'AGRICULTURE

Urbanisme et interface agricole

Dans l'OAP « Le Village », l'avis indique une préoccupation spécifique sur la gestion de l'interface entre l'espace agricole et le secteur urbain, notamment en raison de la proximité immédiate avec un siège d'exploitation viticole. Il est demandé que ce point apparaisse dans le schéma d'aménagement, avec une largeur précise d'espace non fréquenté de 8 à 10 mètres, afin de limiter les risques de nuisances liées au fonctionnement des activités viticoles et vinicoles.

Recommandations et réserves agricoles

La Chambre d'agriculture insiste sur l'importance de la prise en compte des enjeux agricoles dans la planification urbaine collective à Chateaubourg, ainsi que dans les communes du territoire. Elle recommande de préciser le traitement des interfaces agricoles, de clarifier les schémas et de s'assurer que les règles d'aménagement préservent la vocation agricole des zones limitrophes au secteur urbanisé.

En résumé, à Chateaubourg, la gestion de la limite entre espace agricole et urbanisé est un enjeu majeur dans la révision du PLUiH, avec des recommandations concrètes pour préserver la vocation viticole tout en maîtrisant le développement urbain.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Quelles mesures concrètes et applicables à toutes les communes envisagez-vous ?

Réponse de la CCRC : Des franges urbaines de 5m seront prévues dans les OAP ; et elle sera portée à 8 m pour l'OAP de Chateaubourg.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. La commission recommande l'inscription de cette disposition au règlement écrit.

INAO

La commune de Châteaubourg est concernée par l'AOP Saint-Joseph, dont la zone de production est située principalement sur les coteaux.

La consommation d'espace en AOP par l'urbanisation est très faible, avec seulement 0,3553 hectare consommé en pied de coteau. De plus, aucune extension de l'urbanisation n'est prévue dans le projet de PLUI, ce qui contribue à préserver la zone de production viticole.

Cependant, l'INAO recommande de mettre en place un traitement spécifique pour les franges entre les parcelles agricoles et les zones urbaines. Cela inclut l'aménagement de haies vives multistrates adaptées au sol, au climat et au paysage, ainsi que des mesures de préservation comme des haies anti-dérive d'au moins 5 mètres, à la charge des pétitionnaires et non des agriculteurs.

Ces mesures visent à protéger les zones agricoles et à respecter les zones de non-traitement (ZNT).

Commentaire et question de la commission d'enquête : Quelles mesures concrètes, précises et applicables à toutes les communes envisagez-vous ?

Réponse de la CCRC : Des franges urbaines de 5m seront prévues dans les OAP ; et elle sera portée à 8 m pour l'OAP de Chateaubourg.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. La commission recommande l'inscription de cette disposition au règlement écrit.

DREAL

Une carrière de calcaire est exploitée sur la commune par la société CEMEX Granulats Rhône Méditerranée. Les informations concernant cette carrière sont :

- Code AIOT : 0006100385
- Autorisée par arrêté préfectoral référencé 2006-181-23 en date du 30-06-2006, modifié.
- Durée d'exploitation jusqu'en 2028.
- Sites d'exploitation : lieux-dits « Les Royes » et « Les Côtes ».
- Superficie autorisée : 11ha 21a 81ca.

La société CEMEX Granulat Rhône Méditerranée est répertoriée comme une installation classée sur le territoire de Châteaubourg, au lieu-dit Les Royes (07130 Châteaubourg). Elle est soumise au régime d'autorisation selon l'arrêté préfectoral n°2014304-0010 du 31-10-2014.

Châteaubourg est identifiée comme une commune sensible en matière de qualité de l'air selon le SRCAE, repris dans le SRADDET.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Le zonage reporté sur le règlement graphique classe en A une partie de l'ICPE de la carrière (secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol). Il conviendrait de corriger.

Réponse de la CCRC : La remarque sera prise en compte.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

5.5.2 OBSERVATIONS du PUBLIC

5.5.2.1 Contribution 17 : Maître Isabelle POITOUT avocat au barreau de PARIS (COURBIS)

Résumé du mail :

L'OAP « Châteaubourg Le Village » prévoit la construction de 6 logements individuels groupés sous forme de maisons mitoyennes alignées sur les parcelles 513 et 265, ainsi que des logements à la place d'un restaurant en ruine. Cependant, plusieurs objections sont soulevées :

1. Nuisances sonores et risques pour la santé publique : Les parcelles sont situées à proximité de la route départementale, d'une voie ferrée et des installations viticoles classées ICPE, générant des nuisances sonores et des risques pour la santé publique. De plus, la bande d'inconstructibilité de 75 mètres autour des routes départementales n'est pas respectée.
2. **Nuisances sonores et risques pour la santé publique** : Les parcelles sont situées à proximité de la route départementale, d'une voie ferrée et des installations viticoles classées ICPE,

générant des nuisances sonores et des risques pour la santé publique. De plus, la bande d'inconstructibilité de 75 mètres autour des routes départementales n'est pas respectée.

3. **Marges de recul** : Les parcelles sont soumises à des servitudes de limitations de constructibilité pour des raisons environnementales et de risques, notamment de débordement. Une distance de sécurité de 10-15 mètres avec un ruisseau est recommandée.
4. **Conflit d'usage avec l'activité agricole voisine** : La proximité des parcelles avec les installations agricoles du Domaine Courbis (entrepôt frigorifique, stockage, chai viticole, etc.) pourrait engendrer des conflits d'usage et des nuisances pour les futurs habitants. La chambre d'agriculture recommande une distance de 8 à 10 mètres entre les logements et les exploitations agricoles.

En conclusion, il est demandé de reclasser les parcelles non bâties en zone agricole (zone A) pour préserver l'activité agricole et éviter les conflits d'usage. L'OAP « Village » à Châteaubourg est jugée incompatible avec les objectifs de pérennisation des activités agricoles et de préservation de l'environnement.

De nombreuses contraintes frappent cette OAP :
La Chambre d'agriculture demande une meilleure gestion de l'interface avec l'exploitation COURBIS.
La CDPENAF la fixe entre 8 et 10 mètres.
Même remarques de la DDT. Un recul de 75 mètres depuis l'axe de la RD 86 est réglementaire(Article L.111-6 du Code de l'Urbanisme).Au Sud de la parcelle, présence d'un ruisseau nécessitant une zone non-constructible. L'INAO préconise des haies de 5 mètres à la charge du promoteur et sur son tènement.

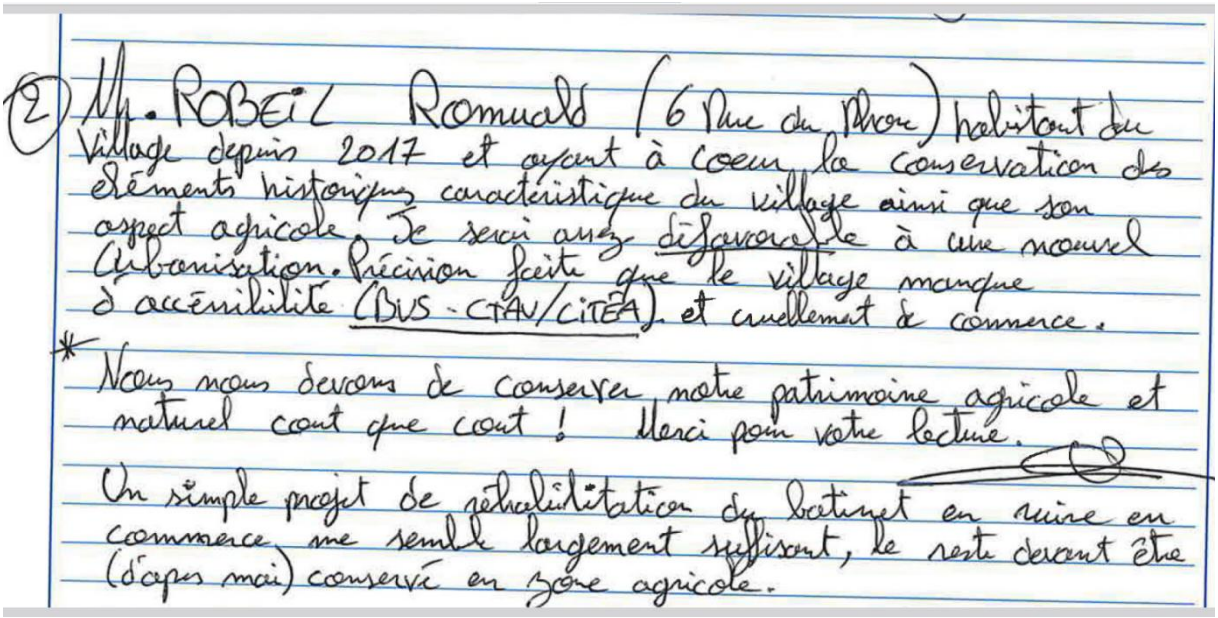
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : De nombreuses contraintes frappent cette OAP :
La Chambre d'agriculture demande une meilleure gestion de l'interface avec l'exploitation COURBIS.
La CDPENAF la fixe entre 8 et 10 mètres.
Même remarques de la DDT. Un recul de 75 mètres depuis l'axe de la RD 86 est réglementaire (Article L.111-6 du Code de l'Urbanisme).Au Sud de la parcelle, présence d'un ruisseau nécessitant une zone non-constructible. L'INAO préconise des haies de 5 mètres à la charge du promoteur et sur son tènement.

Réponse de la CCRC : Nous connaissons l'opposition du Domaine Courbis au projet d'OAP. Ce secteur faisait déjà l'objet d'une OAP (secteur AUo2) dans le PLU de 2017 approuvé. Suite à des échanges entre la Chambre d'Agriculture et madame la Maire, nous allons avant l'approbation renforcer la profondeur de l'interface à 8m. L'aménagement de ce secteur est stratégique pour la commune, car il

permet l'amélioration de l'entrée de ville en lien avec la requalification de la RD. Je vous joins l'OAP du PLU en vigueur. Le reclassement des parcelles Courbis en zone A ne pose pas de problème technique. Nous analyserons les remarques sur l'OAP avec la commune prochainement (10/11/2025 09:13).

Commentaires et avis de la commission : Dont acte. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

5.5.2.2 *Contribution 91 : Monsieur Romuald ROBEIL*


(2) M. ROBEIL Romuald (6 Rue du Rhône) habitant du village depuis 2017 et ayant à coeur la conservation des éléments historiques caractéristique du village ainsi que son aspect agricole. Je serai assez défavorable à une nouvelle urbanisation. Précision faite que le village manque d'accessibilité (BUS - CTAV/CITEA) et cruellement de commerce.

* Nous nous devons de conserver notre patrimoine agricole et naturel coute que coute ! Merci pour votre lecture.

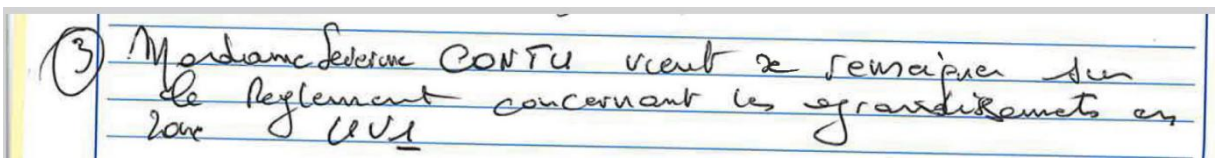
Un simple projet de réhabilitation du batiment en ruine en commerce me semble largement suffisant, le reste devant être (d'après moi) conservé en zone agricole.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : L'absence de commerces est une situation récurrente dans les villages. Leur réintroduction relève d'une volonté des élus et non du PLUiH. CHATEAUBOURG n'est pas desservi par VALENCE-ROMANS-MOBILITE. Une étude de faisabilité pourrait être demandée à V.R.M.

Réponse de la CCRC :

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.5.2.3 *Contribution 92 : Madame Severine CONTU*


(3) Madame Severine CONTU vient se renseigner sur le Reglement concernant les agrandissements en zone UV1

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Demande de renseignements sur le règlement graphique.

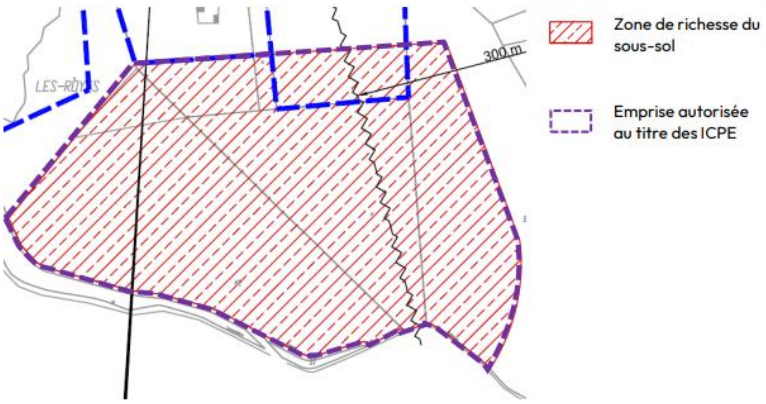
Réponse de la CCRC :

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.5.2.4 Contributions 94 et 100 : Monsieur Yvan PASCOLETTI

Mr PASCOLETTI Yvan représentant la société CEMEX exploitant une carrière de roche massive sur la commune de Châteaubourg constate que le règlement graphique du projet de PLUiH ne reprend pas l'intégralité du secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol tel qu'il existe dans le règlement graphique du PLU de Chateaubourg. De plus, ce secteur est couvert par une autorisation préfectorale au titre des ICPE. Ce projet est donc incompatible avec l'arrêté préfectoral autorisant l'activité de carrière. Mr PASCOLETTI demande donc que la partie manquante soit réintégrée comme il se doit au zonage de carrière afin que le projet de PLUiH soit conforme.

Annexe n°1 : Plan de l'emprise autorisée de la carrière et de la zone classée au PLU de Chateaubourg



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La partie Nord se trouve classée en A. L'intégration de cette zone dans le périmètre de la carrière me semble envisageable.

Réponse de la CCRC : Techniquement, c'est possible, Nous l'évoquerons avec les élus.

Commentaires et avis de la commission : Dont acte. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

5.6 CORNAS

5.6.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT

Plusieurs points concernant la commune de Cornas sont notés par les Services de l'Etat :
Risque de mouvement de terrains et chute de blocs :

Une zone 2AUE à vocation d'activité est prévue au nord de Cornas. Cette zone est concernée par un risque potentiel de chutes de blocs. Une étude géotechnique est nécessaire pour vérifier la possibilité d'aménagement et de construction, ainsi que pour définir les conditions de constructibilité.

- Faire apparaître sur le règlement graphique l'emprise susceptible d'être impactée par un éboulement.
- Compléter le règlement écrit et l'OAP pour rappeler les conditions d'ouverture à l'urbanisation.
- Intégrer ces informations dans le rapport de présentation.

OAP « Entrée Nord »

Commentaire et question de la commission d'enquête : Cette OAP pourrait être mise en AU fermée et une modification pourrait l'ouvrir lorsque les conditions seraient remplies. Quelle est la position de la CCRC

Réponse de la CCRC : La remarque sera prise en compte Cette OAP est bien en 2AUE et le règlement précise que « Elle sera ouverte à l'urbanisation après modification du PLUiH et réalisation d'une étude géotechnique sur la falaise. »

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

OAP « Village Sud » :

Cette OAP est située au contact d'espaces viticoles, ce qui impose une zone de non-traitement et un recul suffisant pour les nouvelles constructions. Il est demandé de préciser le traitement de l'interface avec les milieux agricoles voisins.

Commentaire et question de la commission d'enquête : La thématique des interfaces revient régulièrement dans les observations des PPA, il conviendrait d'harmoniser une position pour l'ensemble des cas dans le PLUiH.

Réponse de la CCRC : La remarque sera prise en compte (déjà évoqué ci-dessus)

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

OAP sectorielles à vocation économiques :

Pour les deux OAP sectorielles à vocation économique de Cornas, il est suggéré de ne pas limiter le traitement des façades à un parement en pierre ou un bardage en bois, mais de permettre également un traitement de façade enduite.

Réseaux électriques :

Des lignes électriques HTB traversent Cornas. Il est recommandé de préciser les règles de hauteur, de prospect et d'implantation pour ces lignes dans le règlement des zones concernées.

Patrimoine et paysages :

La zone agricole protégée (ZAP) de Cornas présente une incohérence dans le zonage. Deux parcelles sont situées en zone UR, dont l'une est déjà bâtie. Il est demandé de mettre en cohérence le zonage avec la ZAP.

Ces points mettent en lumière les enjeux spécifiques de Cornas dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, notamment en matière de risques naturels, préservation des espaces agricoles, traitement des paysages, et développement économique.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Ces compléments doivent être apportés afin de sécuriser le PLUiH.

Réponse de la CCRC : Le zonage sera modifié en ce sens.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

CDPENAF

Concernant Cornas, plusieurs points sont abordés dans le compte-rendu de la réunion de la CDPENAF du 17 septembre 2025 :

OAP Village Sud

- La gestion de l'interface entre le secteur et l'activité agricole voisine doit être renforcée.
- Le traitement de la frange en bordure de la vigne exploitée est une avancée par rapport au PLU actuel.
- L'AOP Cornas, une appellation viticole ancienne et importante, est au cœur du village. Une partie de cette zone a déjà été impactée par l'urbanisation, notamment au pied du coteau.
- Les interfaces entre la viticulture et l'urbanisation sont limitées par des zones de non-traitement pour protéger les vignes historiques, sanctuarisées comme espaces végétaux à préserver.

- Les élus et le syndicat de l'AOC Cornas ont collaboré étroitement pour traiter les espaces boisés classés et préserver la viticulture.

Commentaire et question de la commission d'enquête : La protection de l'AOC nous parait une priorité aussi le traitement des interfaces agriculture/urbanisation doit être traitée avec le plus grand soin afin d'éviter tout conflit de voisinage d'autant que le syndicat AOC a collaboré en ce sens.

Réponse de la CCRC : Les interfaces seront traitées dans les OAP.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

OAP économique :

Entrée de ville

- La parcelle concernée, bien qu'en friche depuis plusieurs années, est une ancienne parcelle agricole.
- L'objectif est d'aménager et de marquer l'entrée du village avec des bâtiments d'activités implantés sur le front de rue.
- Le projet inclut la requalification de l'entrée de ville nord au niveau des espaces publics.

Les traversées à sécuriser, les aménagements pour piétons/vélos, et autres éléments doivent être validés par le service des routes avant l'ouverture à l'urbanisation. Il est recommandé d'alléger l'OAP et de privilégier des principes généraux.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Le projet devra être présenté au Services des Routes pour validation d'autant que ce secteur est en bordure de la RD 86. Nous recommandons de travailler sur la qualité des bâtiments de l'entrée du village.

Réponse de la CCRC : L'ensemble des projets situés en interface avec une route départementale est systématiquement présenté au Service des Routes du Conseil départemental de l'Ardèche, gestionnaire du domaine public routier, afin d'obtenir les autorisations nécessaires pour tout aménagement susceptible d'impacter ce domaine.
L'OAP de Cornas donne des prescriptions en matière d'architecture.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. La commission recommande d'être très vigilant en matière architecturale.

Zones NI

- Une zone NI dédiée aux équipements sportifs couvre une superficie importante (121 ha) le long du Rhône. Une partie est en zone rouge (risque fort d'inondation) et inclut des zones

humides et des prairies.

Commentaire et question de la commission d'enquête : La commission recommande de réduire cette zone en reclassant les espaces déjà artificialisés en zone urbaine de loisirs, les prairies en zone agricole et l'emprise du Rhône en zone naturelle.

Réponse de la CCRC : Il est bien prévu de réduire la zone Nl.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

Zones STECAL

«Les Poneys d'Eole» - At4 (957 m²) : Avis favorable sous réserves :

- Mettre à jour le schéma du STECAL pour intégrer les 4 HLL dans le périmètre de la zone At4.
- Respecter une distance de 50 m par rapport à l'EBC au nord.
- Supprimer la référence aux yourtes dans le règlement sur l'aspect extérieur.
- Proscrire la création de fondations

Commentaire et question de la commission d'enquête : Les réserves doivent être levées.

Réponse de la CCRC : Les réserves seront levées.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. L'OAP sera modifiée en conséquence.

Département

OAP Economie

OAP Entrée de ville :

Création d'une zone d'activités économiques avec trois bâtiments. Le projet inclut la requalification de l'entrée de ville nord au niveau des espaces publics. Les traversées à sécuriser, les aménagements pour piétons/vélos, et autres éléments doivent être validés par le service des routes avant l'ouverture à l'urbanisation. Il est recommandé d'alléger l'OAP et de privilégier des principes généraux.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Le projet devra être présenté au Services des Routes pour validation d'autant que ce secteur est en bordure de la RD 86.

Réponse de la CCRC : L'ensemble des projets situés en interface avec une route départementale est systématiquement présenté au Service des Routes du Conseil départemental de l'Ardèche, gestionnaire du domaine public routier, afin d'obtenir les autorisations nécessaires pour tout aménagement susceptible d'impacter ce domaine.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Observations générales :

Il est suggéré de repérer la Voie bleue sur Cornas dans le cadre des itinéraires cyclables structurants.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Bien que cela alourdisse le règlement graphique, c'est une initiative intéressante.

Réponse de la CCRC : Le plan du PVI est rajouté dans l'OAP mobilités pour éviter d'alourdir effectivement le doc graphique.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Emplacements réservés :

L'emplacement réservé n°17 concernant l'élargissement du chemin des mulets figure dans le tableau d'identification des emplacements réservés sur le plan de zonage de Saint-Péray, alors qu'il s'agit sur le plan de l'emplacement réservé n°14. Sur Cornas, l'emplacement réservé n°17 est matérialisé sur le plan de zonage, mais la numérotation n'apparaît pas.

Commentaire et question de la commission d'enquête : À corriger.

Réponse de la CCRC : ce point sera corrigé.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

CHAMBRE D'AGRICULTURE

Zone URndi :

- La zone urbaine résidentielle non densifiable à Cornas autorise, sous conditions, les constructions agricoles à vocation viticole et vinicole. Cela permet l'évolution des activités présentes dans ces zones urbaines.
- Deux sièges d'exploitation ont été repérés à Cornas, et il est proposé d'autoriser également les nouvelles constructions agricoles à vocation viticole et vinicole pour permettre leur développement.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Le règlement sera modifié.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

OAP Chemin des Églantiers :

- Il est recommandé d'ajouter une gestion des interfaces agricoles à la limite ouest de cette OAP.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Les interfaces sont déjà questionnées et demandent une réponse globale.

Réponse de la CCRC : Le traitement des interfaces sera pris en compte dans les OAP.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Terrain cultivé en zone urbaine à protéger :

- La vigne cadastrée AM 239 à Cornas doit être entièrement tramée pour préserver sa fonctionnalité agricole.

Commentaire et question de la commission d'enquête : à prendre en compte.

Réponse de la CCRC : La commune ne souhaite pas étendre la trame sur la parcelle à Cornas.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande que la trame soit appliquée sur toute la parcelle AM 239.

Changements de destination :

- Certains changements de destination de bâtiments à Cornas sont mentionnés comme pouvant compromettre le fonctionnement des activités agricoles. Les bâtiments concernés sont : 07323_C_08 et 07323_C_14.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Traitée dans les changements de destination.

Réponse de la CCRC : Déjà traitée ci-dessus.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Ajustement :

- La parcelle B1121, actuellement plantée en vigne à Cornas, est mentionnée comme un exemple où le tracé de l'Espace Boisé Classé (EBC) pourrait être ajusté à la marge.

Commentaire et question de la commission d'enquête : L'EBC se situe à la marge de la parcelle, pourquoi ne pas le supprimer d'autant qu'il s'agit d'un jeune agriculteur qui a racheté les terres via la SAFER.

Réponse de la CCRC : La commune ne souhaite pas modifier l'EBC.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Ce refus de modifier l'EBC a été justifié dans la réponse à la contribution du propriétaire dans le chapitre « Observations du public : CORNAS ». Dont acte.

MRAe

Selon le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Rovaltain Drôme Ardèche, Cornas est classée comme un « pôle périurbain ».

La commune est également connue pour son activité viticole, qui représente une part importante de l'économie locale. Concernant les risques naturels, la zone 2AUE à vocation d'activités économiques, située à l'entrée de ville de Cornas, est exposée à un aléa d'éboulements rocheux lié à la falaise en contre-haut. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une étude géotechnique pour évaluer le risque et la constructibilité.

Question ou remarque de la commission d'enquête : Déjà évoqué.

INAO

La commune de Cornas est concernée par les zones de production des AOP Cornas et Côtes-du-Rhône. La zone de production du raisin pour l'AOP Cornas couvre 542 hectares, dont 61 % (334 ha) sont préservés par le PLUIH grâce à un classement en zone A (197 ha) ou en zone Ap (137 ha). Ce classement est jugé pertinent et indispensable, notamment pour protéger l'AOC Cornas.

Cependant, 8 % (45 ha) de l'AOP Cornas ont déjà été consommés par l'urbanisation des pieds de coteau et sont désormais classés en zone urbanisée. De plus, les projets d'extension de l'urbanisation impactent encore 4 parcelles en AOP, dont 3 sont plantées en vignes : AM 273 (Chemin les Églantiers), AO 67 (Impasse de la Mure), AI 56 et AI 414 (sud du vieux bourg). Ces parcelles sont en partie enclavées ou situées dans des zones urbanisées.

Environ 30 % (162 ha) de l'AOP Cornas sont classés en zone N et concernés par des Espaces Boisés Classés (EBC), interdisant tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol, ce qui limite leur valorisation viticole. Ces protections ont été mises en place en concertation avec les viticulteurs locaux et le CEN.

Enfin, une Zone Agricole Protégée (ZAP) a été instaurée sur le territoire de Cornas pour protéger les terres agricoles, notamment celles situées dans la plaine et les pieds de coteau, qui subissent une forte pression foncière due à l'urbanisation et à la proximité de l'agglomération Valentinoise.

Question ou remarque de la commission d'enquête : Nous notons que le syndicat AOC de Cornas a collaboré à la mise en place des EBC et aux caractéristiques des interfaces

CHAMBRE DES METIERS DE L'ARDÈCHE

Il est indiqué que les secteurs de l'Entrée Nord et du Pied de la Vigne à Cornas témoignent d'un équilibre recherché entre le développement économique et la préservation du cadre de vie. Cela inclut des prescriptions exigeantes concernant les matériaux, l'intégration paysagère et la gestion des flux.

Question ou remarque de la commission d'enquête : Ces OAP méritent une attention toute particulière pour la qualité du futur bâti.

5.6.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC

5.6.2.1 Contribution 25 de Joël et Cécile COURBIS

Dépôt de plusieurs documents avec différentes demandes dont voici le résumé :

- L'accès à la parcelle AO 272 se fait par l'ER 01 prévu pour un arrêt de bus. Il en existe un 100 mètres avant.
- Il conviendrait de supprimer la partie de l'ER1 devant la parcelle AO 272
- Concernant l'OAP des passerelles, Monsieur COURBIS souhaite un emplacement réservé pour élargir le chemin des mulets avant de faciliter la transversale piéton Est/Ouest. Est-ce possible?
- REGLEMENT ECRIT
- page 36: le maire peut-il autoriser des rénovations dans l'ancien sans place de parking ?
- page 41:justifier la spécificité UC1 pour CORNAS
- page 43 :confirmation interdiction des toits errasse en UC1
- page 46: il manque la zone UR 1 concernée par le PPRI

- page 49: hauteur des murets de clôture à remonter à 1.8 mètres à proximité des RD 86 et voie ferrée

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Des questions qui demandent des réponses.

Réponse de la CCRC : Les deux contribution qui concernent les ER seront étudiées avec la commune.
Concernant les remarques sur le règlement:

- Page 36, les rénovations sont possibles en conservant les stationnements existants,

- Page 41 : Cornas a souhaiter conserver une hauteur sur limite (comme Guilherand-Granges) pour des questions de cadre de vie,

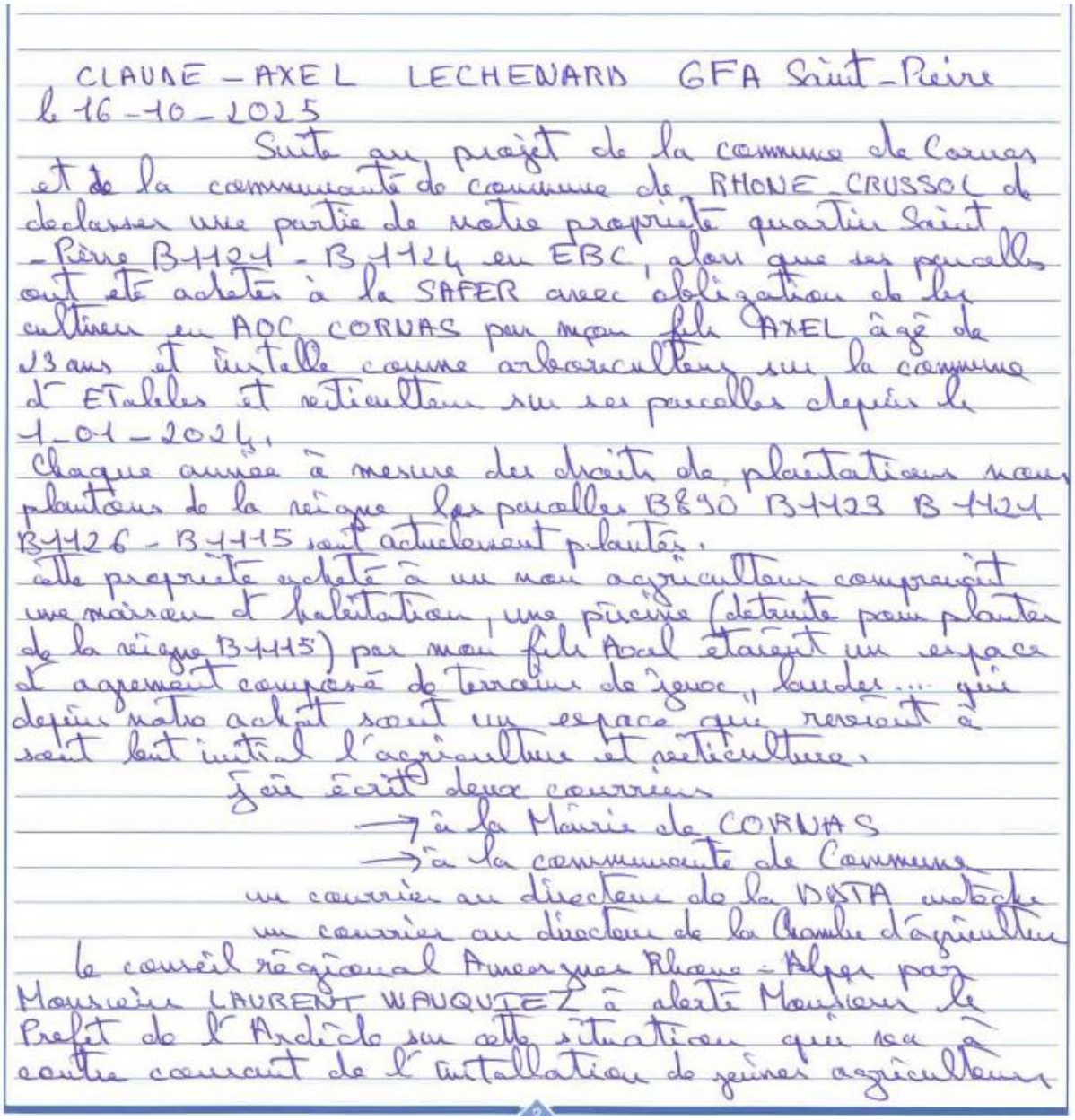
- Page 43 : elles peuvent être autorisées dans le cas de construction de conception contemporaine , -
- Page 46 : c'est la zone UR (et ses sous secteurs) qui est concernée par des PPR,

- Page 49 : les hauteurs des clôtures ont fait l'objet de nombreux échanges et discussions entre élus au moment de la rédaction du règlement, page 52 : les toitures terrasses sont autorisées en zone UR,
Vu avec la commune le 12/11/2025 : l'ER 1 est conservé dans l'attente d'un projet global d'aménagement. Il n'est pas nécessaire de prévoir un ER sur le chemin des Mulets; pas d'élargissement prévu.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC :

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.6.2.2 *Contribution 26 de Claude et Axel LECHENARD*



CLAUDE – AXEL LECHENARD GFA Saint-Pierre
le 16-10-2025

Suite au projet de la commune de Cornas et de la communauté de commune de RHONE-CRUSSOL de declasser une partie de notre propriété quartier Saint-Pierre B1124 - B1126 en EBC, alors que ces parcelles ont été achetés à la SAFER avec obligation de les cultiver en AOC CORNAS par mon fils AXEL âgé de 23 ans et installé comme arboriculteur sur la commune d'ETables et viticulteur sur ses parcelles depuis le 1-01-2024.

Chaque année à mesure des droits de plantations nous plantons de la vigne les parcelles B890 B1123 B1124 B1126 - B1115 sont actuellement plantés.

cette propriété achetée à un mon agriculteur comprenait une maisons d'habitation, une piscine (detruite pour planter de la vigne B1115) par mon fils Axel étaient un espace d'agrement composé de terrains de jeux, bassin ... qui depuis notre achat sont un espace qui revient à sont but initial l'agriculture et viticulture.

J'ai écrit deux courriers
→ à la Mairie de CORNAS
→ à la communauté de Communes
un courrier au directeur de la DDTA notoire
un courrier au directeur de la Chambre d'agriculture
le conseil régional Auvergne Rhone-Alpes par Monsieur LAURENT WAUQUIEZ a alerté Monsieur le Préfet de l'Ardèche sur cette situation que va à contre courant de l'installation de jeunes agriculteurs

La demande ci-dessus est accompagnée d'un courrier adressé par Laurent Wauquiez au Préfet de l'Ardèche exposant la situation de M. Lechenard pour lequel le classement en EBC de ses parcelles compromettrait l'exploitation viticole de ses parcelles.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Les parcelles B1121 et B1122 sont partiellement impactées par la zone EBC. Cet EBC est peut-être un ravin où le maintien du boisement contribue à éviter le ruissellement. Ce Monsieur a fait intervenir Laurent WAUQUIEZ pour obtenir une modification du zonage. La SAFER semble aussi avoir vendu cette propriété comme potentiellement recouverte de vignes

Réponse de la CCRC : Monsieur LECHENARD a déjà formulé sa demande à plusieurs reprises auprès de plusieurs personnes. La réponse de la commune est la suivante: nous ne souhaitons pas faire ce changement. Le classement en EBC ne remet pas en cause l'exploitation des vignes existantes mais il interdit le dessouchage des zones déjà boisées. Lorsque M LECHENARD défriche, il ne respecte pas la structure naturelle des terrains.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Le classement en EBC est motivé par la volonté de préserver les terrains naturels du dessouchage. Il ne devrait pas empêcher l'exploitation des vignes existantes.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.6.2.3 *Contribution 27 de Lucie COMBEDIMANCHE et Laurence GAMONET*

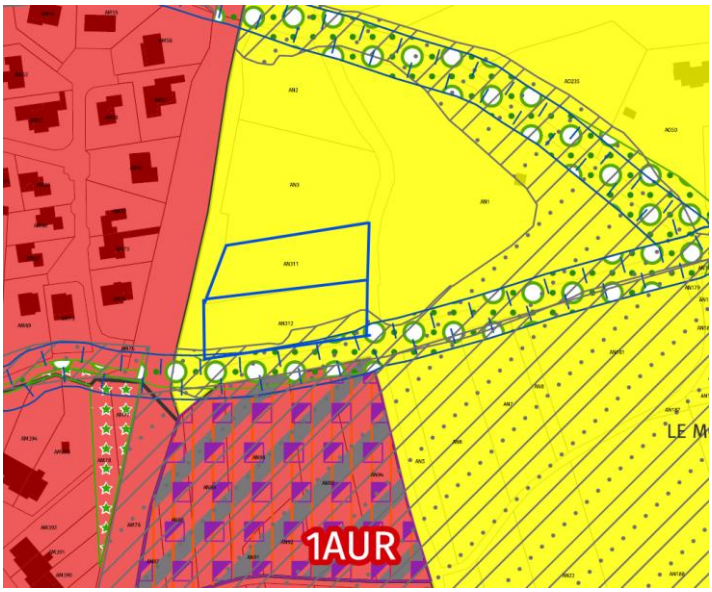
Le 16.10.2025 COMBEDIMANCHE Lucie - GAMONET Laurence
Concernant les parcelles AN 312 et AN 311
Nous demandons à requalifier ces parcelles en zone urbaine. En effet, suite à la construction du lotissement la passerelle 3, nos parcelles seront voisines d'une zone résidentielle. Le système d'égout passant en bas, il peut être facile de les urbaniser. ~~Ainsi, il n'est pas facile.~~
Nous vous remercions par avance de consulter notre demande en espérant que celle-ci aboutisse.

Cordialement.

17 Mas Fin de la permanence

Déposé : 2 pages ? GOUBIL
Déposé : 5 pages ? LECHENARD

3



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

Réponse de la CCRC : Cette parcelle est classée en zone A au PLU actuel.

Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le maintien du classement en zone A de cette parcelle en est une conséquence.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette observation.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.6.2.4 Contribution 196 de l'indivision MAURICE

Suite à de nombreux courriers adressés à la CCRC, dont le dernier par mail en date du 08/10/2024 (que nous vous remercions de consulter en pièce jointe), et restés sans réponses, si ce n'est :
• un courrier du 12/09/2022 (également en pièce jointe) nous informant de l'examen de notre demande lors de l'établissement du zonage (aucune réponse à notre demande suite audit zonage),
• le mail du 23/09/2025 et courrier du 26/09/2025 nous informant simplement de l'arrêté du PLUiH et des modalités de consultation du dossier de l'enquête publique, et de dépôt de contributions,
Nous souhaitons que nos parcelles quartier Goulin AH181 et AH98 ne soient pas classées en zone Agricole protégée. De plus, elles sont semble-t-il en limite d'une parcelle inculte appartenant déjà à la CCRC(coté voie ferrée).
Comme expliqué dans notre mail du 08/10/2024, nous souhaiterions que le devenir de notre terrain soit tout autre qu'une friche agricole comme actuellement, bien que nous nous efforcions de le maintenir propre par civisme.
Du côté Ouest de la voie ferrée nous ne sommes pas dans l'AOC Cornas, ni dans une situation propice à l'agriculture comme dans la plaine de Cornas (côté Est). Nous sommes en milieu urbain, sans possibilité d'irrigation, comme du côté Rhône.
La zone est actuellement desservie sur la RD86, par les réseaux de bus CITEA, la région…, une voie cyclable et le restera malgré la mise en place de la nouvelle déviation.
Nous vous prions de prendre en compte notre demande.
Nous restons à votre disposition.
Veuillez agréer, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, nos sincères salutations
Indivision MAURICE

Deux courriers de demande de passage en zone constructible adressés à la CCRC en 2022 et 2024 sont joints à cette contribution.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Il y a apparemment une erreur dans le courrier, la parcelle AH98 appartient bien à Bernard Maurice mais la parcelle AH18 n'est pas dans le même quartier, il doit s'agir de la parcelle AH183 qui appartient à Mme Douminge, ce qui serait cohérent en termes de surface totale. Ces terrains sont en zone Ap donc non constructibles; les contributeurs évoquent un usage collectif comme une aire de covoiturage, la CCRC a-t-elle déjà envisagé un tel projet?

Réponse de la CCRC : Nous n'avons pas recensé de besoin d'aire de covoiturage. Les parcelles ne se situent pas dans une enveloppe urbaine du SCoT et sont au-delà du front urbain de Cornas.

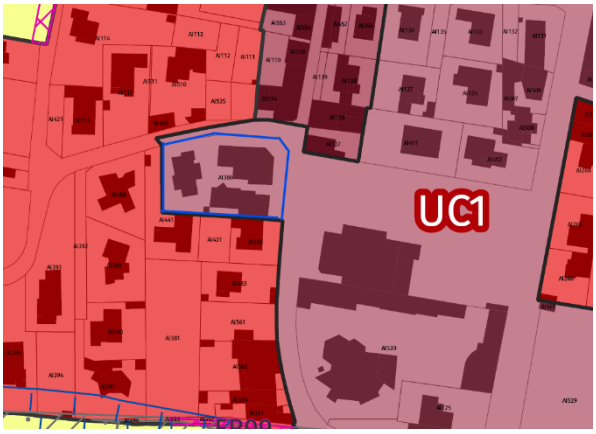
Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette observation.

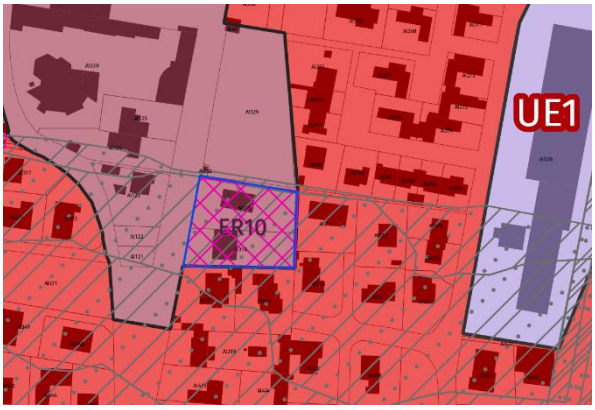
Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.6.2.5 Contribution 231 anonyme

Il y a des manques manifestes dans le projet de PLUi. En effet, deux zones sont absentes des documents de référence alors même que celles-ci ont fait l'objet de modifications récentes par la collectivité.
La première zone concerne le Hameau du centre (boulangerie, ex pharmacie) parcelle 000 AI 01 n°386. La vente en 2024 du cabinet de kiné a engendré une transformation de la surface commerciale en local d'habitation, il y a donc eu un changement de destination d'un lot de la copropriété qui

n'apparait pas. S'agissant d'une zone commerciale, il est surprenant que le PLUi ne mentionne pas ce changement de destination.
La seconde zone concerne deux parcelles 000 AI 01 n°315 et n°316. Ces deux parcelles ont été acquises par la collectivité, le bâti résidentiel vient d'être détruit et la collectivité communique sur la construction d'une zone commerciale mixte (type superette et locaux tertiaires). Ce projet d'envergure au regard de la taille de la collectivité et des enjeux de revitalisation du commerce devraient apparaitre dans le PLUi. L'engagement de la collectivité est bien réel et ne date pas du second semestre 2025, plus de 500 000 euros ont déjà été réalisé pour l'acquisition du foncier sans compter les travaux de déconstruction qui ont été exécutés.
Les enjeux et projets pour ces deux zones commerciales devraient être mentionnées dans le PLUi au même titre que la zone artisanale à l'entrée nord de Cornas. Outre l'aspect commercial et la dynamisation de l'activité économique dans la commune, les changements interrogent sur la stratégie commerciale à l'échelle de la commune.





Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Le PlUiH réglemente-t-il la transformation d'un local "commercial" en logement ?

Réponse de la CCRC : L'ER 10 sera supprimé sur les parcelles AI 315 et 316, la commune est déjà propriétaire.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

5.6.2.6 Contribution 233 anonyme

Le projet de construction de logements CORNAS "Village Sud" est surprenant. En effet, les pièces graphiques du PLUI ne sont pas à jour et omettent 3 constructions récentes (environ 24 mois). En effet, les parcelles 000 AI 01 n° 560, n°45, n°44, n°44a, n°557 et n°556 ont fait l'objet d'évolutions foncières avec la construction de 3 maisons et la rénovation d'au moins deux autres. Les figuratifs de vis à vis sont donc totalement obsolètes. Le vis à vis des 2 groupes de logements prévus est maintenant total sur les constructions récentes.
Au delà des conditions de voisinage (dont je ne fais pas parti), la desserte de cette zone, comme le souligne le dossier, est problématique. En effet, les véhicules ne peuvent pas se croiser et le stationnement de véhicules des riverains sur cette voie est courant en raison de l'absence de retrait de stationnement comme il est maintenant d'usage.
La mise en double sens signifie la prise de foncier sur la parcelle de vignoble (n°33 même feuille) qui est une zone agricole protégée. Cela ne règle que partiellement le stationnement résidentiel sur la voirie par les actuels riverains.
Ce problème de circulation se retrouve de façon amplifié au débouché du chemin de Champelrose sur le chemin de Clarenson (mentionné V.C. n°8 sur le cadastre). En effet, ce chemin qui débouche sur la Grande Rue constitue une zone de délestage de stationnement lors des entrées/ sorties de l'école et lors de l'utilisation de la salle de fêtes. Cela signifie que le stationnement "sauvage" entraine plusieurs fois par semaine en journée comme en soirée une circulation à voie unique. Le stationnement anarchique des véhicules est même source à certains moment d'une impossibilité pour les véhicules de secours type feux / grande échelle d'accéder aux habitations déjà présente chemin de Champelrose et de Clarenson qui sont deux impasses.
Vouloir densifier à hauteur de 10 logement cette zone en impasse engendre donc de réels problèmes de sécurité pour les piétons, les cyclistes et la desserte des secours.
L'usage croissant de cette zone comme stationnement résidentiel est en hausse depuis les nombreuses rénovations et divisions du bâti dans la grande rue. Le PLUi n'aborde pas la question du stationnement qui est problématique sur l'ensemble de la Grand Rue et la rue du ruisseau ainsi que les ruelles autour de l'église.
Au delà des aspects pratiques (vis à vis, circulation et stationnement), la logique de fermeture de l'ilot interroge sur la prise en compte du réchauffement climatique. En effet, l'encerclement des constructions va générer un puit de chaleur pour l'ensemble des riverains de la rue du Ruisseau et des construction récentes. Cette zone est aussi fortement peuplée de chauve-souris qui viennent s'alimenter au niveaux des parcelles de vigne. L'aspect développement durable n'est donc pas considéré dans ce projet dans sa forme actuelle.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : le contributeur évoque les problèmes de circulation qui risquent d'être engendrés par la réalisation de l'OAP « Village sud », ainsi que les potentiels vis-à-vis par rapport aux maisons non représentées sur le règlement graphique.

Réponse de la CCRC :

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.6.2.7 Contribution 234 anonyme

Concernant les projets d'urbanisation et de construction sur Cornas, la répartition des logements sociaux est pour le moins surprenante. En effet, ceux-ci sont uniquement concentrés sur les projets "La Passerelle 3" et "Village Sud".
On peut donc légitimement s'interroger sur l'absence de logements sociaux sur les projets "Impasse la Mure" et "Chemin des Eglantiers". La proximité avec l'axe des transports en commun n'est pas plus défavorable ni la proximité avec le "centre bourg". De plus, le caractère traversant du projet "Chemin des Eglantiers" met cette zone en proximité de deux arrêts de bus.

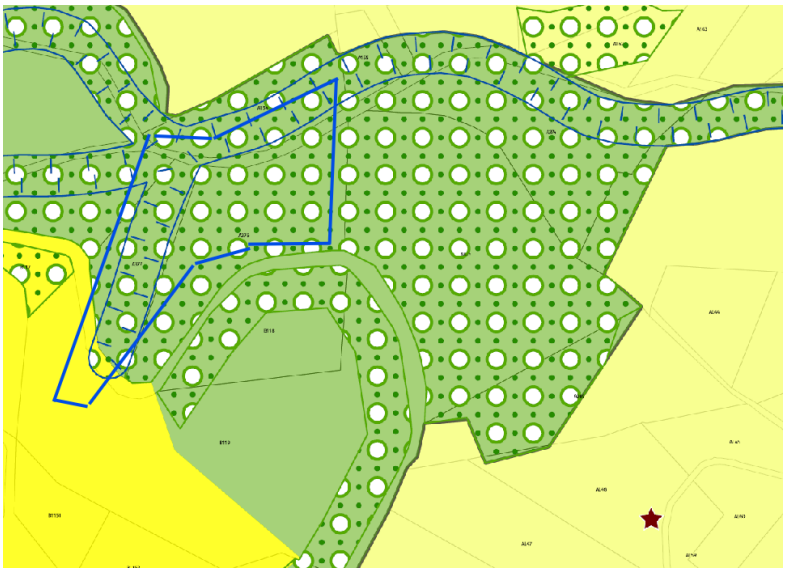
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La CCRC peut-elle justifier ces choix sur les OAP "Passerelle 3" et " Village Sud"?

Réponse de la CCRC : Le choix a été fait d'intégrer des servitudes dédiées au logement locatif social dans les OAP les plus importantes, afin de renforcer la faisabilité opérationnelle des projets et d'en garantir l'équilibre financier.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.6.2.8 Contribution 241 de Agnès LIONNET

Je me permet de vous contacter concernant le renouvellement du PLUIH de Cornas (07130).
Etant propriétaire de la parcelle n° 376 lieu dit Chaillot, j'aimerais connaitre les raisons, techniques ou administratives, qui font que visiblement celle-ci reste classée, la rendant inexploitable en vigne alors que les parcelles voisines le sont déjà.
En raison de la modification en cours du PLUIH, j'aimerais que cette parcelle puisse devenir exploitable.



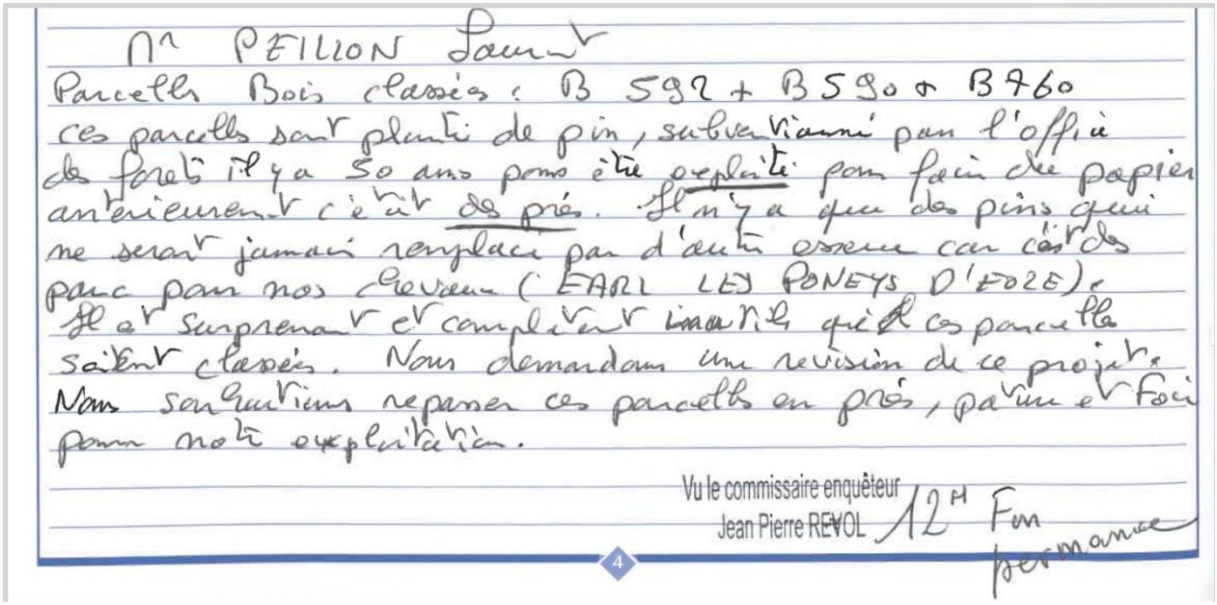
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La parcelle A376 est classée en N et EBC, la propriétaire souhaite que cette parcelle devienne exploitable.

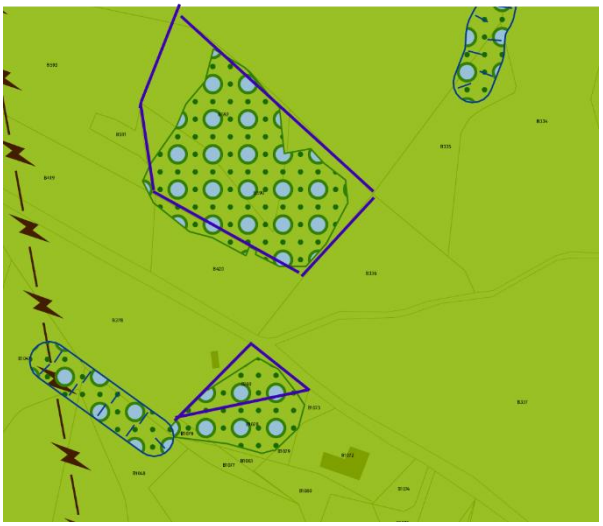
Réponse de la CCRC :

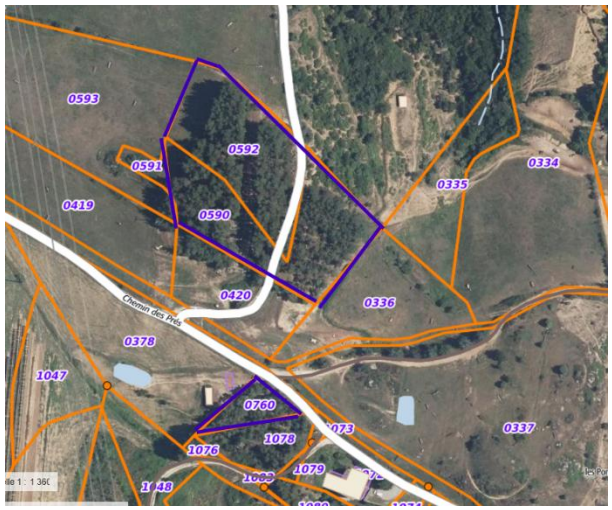
Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : le classement en EBC est réalisé en collaboration avec le syndicat des viticulteurs, qui prend en compte les conditions d'exploitation de ces zones par les agriculteurs-viticulteurs.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.6.2.9 *Contribution 341 de Laurent PEILLON*







Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Parcelles B 590-595-760 plantées en pins il y a 50 ans et subventionnées par l"ONF. Servent de pâture pour des chevaux (EARL Les Poneys d'Eole). Les pins ne seront jamais replantés. Souhaite un classement en A.

Réponse de la CCRC : Vu avec la commune pas de modification.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commune ne souhaite pas qu'un déboisement soit effectué sur ces parcelles.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.6.2.10 Contribution 357 et 358 anonymes (à priori du même contributeur)

La déviation actuelle va alourdir considérablement la circulation routière dans Cornas
La véritable solution pour Cornas reste la déviation nord qui aboutit à la Chapelle de la Mûre sans quoique ce soit de plus ni pont sur le Rhône ni prolongement sur Bourg les Valence
Pourquoi personne n'en parle,?Pourquoi notre municipalité n'en parle pas? Pourquoi les écologistes n'ont rien fait pendant que des hélicoptères balançait des insecticides sur les vignes dont nous avons largement bénéficié ? A
Signé un Cornassien dont l'épouse a été empoisonnée par la pollution

Il me semble prioritaire de préserver la santé des hommes particulièrement à Cornas
Le projet de déviation est aberrant s'il s'arrête à l'entrée de Cornas
Je demande solennellement aux élus de travailler dans ce sens
Les écologistes n" ont rien fait depuis 20 ans
Certes protéger la nature est important mais l'urgence pour Cornas est ailleurs

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La solution dont parle le contributeur a-t-elle été envisagée par la CCRC ?

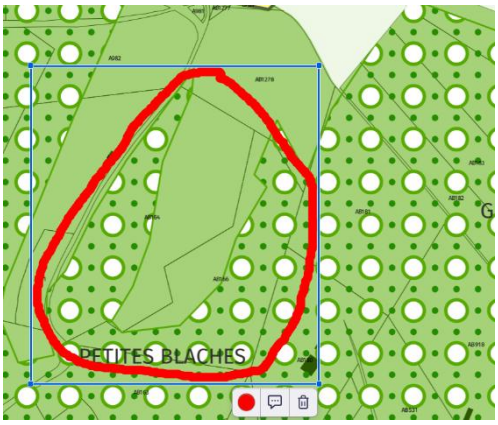
Réponse de la CCRC : La réalisation de la portion destinée à dévier Cornas n'a pas été retenue. De plus, il existe des contraintes techniques liées au raccordement nécessaire au nord de la commune.

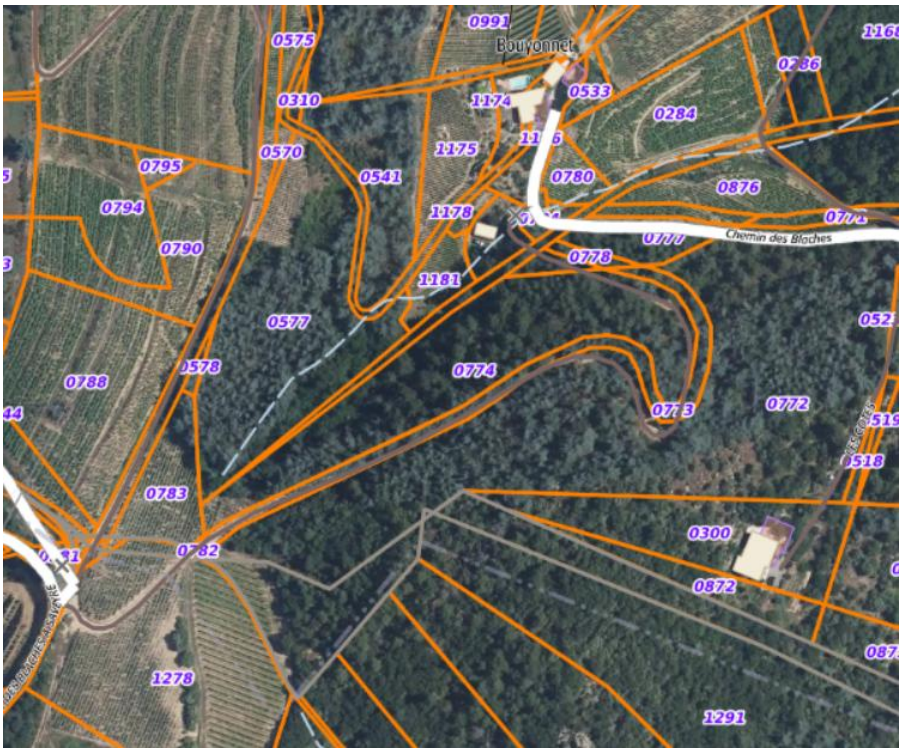
Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Une étude a été lancée par le SCoT du Grand Rovaltain, les résultats qui figurent dans le rapport d'enquête sur la déviation de St-Péray, ont été présentés en réunion publique à Cornas en décembre 2019 mais non portés à la connaissance du public. Il apparaît que la mise en place de la déviation apporterait environ 20% de trafic supplémentaire au niveau de l'avenue du colonel Robert Rousset à Cornas. Il est donc légitime que les cornassiens soient inquiets de cette augmentation de trafic qui pénalisera une partie de la commune. Des actions sont déjà engagées pour fluidifier le trafic, et réduire la vitesse des véhicules, qui vont dans le bon sens.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.6.2.11 Contribution 557 de Christelle MICHEL

Mme Michel explique dans un long document que le zonage du PLUiH entraîne la perte de surfaces conséquentes de parcelles AOC Cornas et St-Péray, mettant en péril son exploitation.





Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Sur Cornas, cette personne estime qu'elle est désavantagée par le classement de ses parcelles qui ne sont plus en grande partie en AOC Cornas. En effet, la B 577 est en grande partie en A mais le reste est en N avec EBC comme toutes les autres (772,774,777,779). mais cela correspond à la photo aérienne....

Sur St Peray, ses deux parcelles sont en N avec une grande partie en EBC, ce qui semble aussi correspondre à la photo aérienne.

Réponse de la CCRC : Compte tenu du travail mené sur les EBC en lien avec les AOC, nous nous inscrivons dans une logique de préservation de ces espaces. Une analyse plus approfondie sera conduite sur les parcelles mentionnées afin de déterminer les suites à donner.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : le classement en EBC vise à éviter le déboisement et les phénomènes d'érosion qui en découlent.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.7 GUIHERAND

5.7.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT

1 - **Renforcer les objectifs de production de logements sociaux**

Sur la commune de Guilherand-Granges, près de 70 % des logements sociaux projetés dans les OAP sont en renouvellement urbain, sur des parcelles déjà construites. Une stratégie foncière volontariste doit être affichée dans le programme d'orientation et d'actions du PLUiH en vue d'acquérir les fonciers correspondants. A défaut, une part importante de ces projets risque de ne pas se concrétiser sur la durée du PLUiH.

Question de la commission d'enquête : quelle stratégie foncière peut-elle être mise en place pour acquérir ces fonciers?

Réponse de la CCRC : les communes travaillent avec l'EPORA, établissement public foncier, intervient au titre de l'article L321-1 du Code de l'urbanisme pour lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Sa mission consiste à mobiliser du foncier au sein des tissus urbains constitués afin de soutenir les politiques publiques de l'habitat, du développement économique et de l'aménagement du territoire. Il accompagne la plupart des communes du territoire ainsi que la CCRC pour identifier les gisements fonciers mobilisables, définir des stratégies foncières de court et long terme, saisir les opportunités d'acquisition, analyser la faisabilité des projets et orienter l'action foncière là où elle crée le plus de valeur publique.

En lien avec les collectivités porteuses des projets, l'EPORA met ensuite en œuvre ces stratégies : acquisitions, portage financier et patrimonial, requalification foncière éventuelle, puis rétrocession du foncier prêt à aménager, dans les délais convenus.

Les conventions de veille et de stratégie foncière (CVSF) sont tripartites (Commune/CCRC/Epora). Elles définissent les modalités de cette coopération : identification des périmètres d'intervention, études foncières et pré-opérationnelles, définition de la solution de portage adaptée, et veille foncière partagée. L'EPORA peut acquérir temporairement des biens mis en vente, sur demande de la collectivité, afin de préserver la capacité à réaliser les projets. Les acquisitions et portages sont limités aux secteurs où un droit de préemption urbain peut être instauré, ou à la partie urbanisée de la

commune hors zones agricoles ou naturelles. Les études et portages s'inscrivent dans des périmètres d'études et de veille renforcée en vue d'éventuelles conventions opérationnelles ou de réserve foncière.

Rhône-Crussol dispose du Droit de Préemption urbain (DPU). Le DPU est un outil stratégique pour nos collectivités. Il permet de maîtriser le développement urbain en anticipant les projets d'aménagement, de lutter contre la spéculation immobilière, de favoriser les opérations de mixité sociale. Une analyse de chaque Déclaration d'Intention d'Aliéner est réalisée par le pôle planification.

Pour Guilherand-Granges, le droit de préemption urbain a été transféré au Préfet suite à la mise en carence de la commune.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission prend acte du rôle important d'EPORA pour le portage foncier et des conventions communes/CCRC/EPORA pour des interventions opportunes afin de rendre opérationnelles les OAP.

La commune de Guilherand-Granges a par ailleurs écarté des fonciers conséquents situés dans l'enveloppe urbaine et identifiés dans l'étude foncière préalable au PLUi-H comme facilement mobilisables pour la production de logements. Ces fonciers auraient dû faire l'objet d'OAP globales intégrant du logement, combiné aux autres fonctions recherchées (secteur de projet de la forêt urbaine, parc dans le secteur du collège...).

Question de la commission d'enquête : ces deux secteurs pourraient-ils être encore mobilisables pour des OAP ?

Réponse de la CCRC : cette année, Guilherand-Granges a entrepris le réaménagement du parc de la Savine. L'objectif principal était de créer un véritable poumon vert au cœur de la Ville, offrant aux habitants un espace de détente et de loisirs. Situé à proximité immédiate du collège, ce parc réaménagé favorise à la fois la promenade, les activités de plein air et les échanges intergénérationnels, tout en contribuant à l'amélioration du cadre de vie et à la qualité environnementale du centre-ville. Lors des épisodes de fortes chaleurs, le parc constituera un véritable îlot de fraîcheur.

Le secteur de la forêt urbaine est le support de compensation de la zone des Croisières II.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission prend acte que ces deux secteurs sont plutôt réservés à des espaces naturels qui seront des poumons verts en milieu urbain et qu'ils ne peuvent plus être mobilisés pour du logement.

La commune de Guilherand-Granges ne prévoit que 50 % de logements sociaux sur la phase 1 de sa principale OAP (OAP Dunant de 140 logements) et reporte la production de logements sociaux sur la phase 2. La phase 1 pourra prévoir un minimum de 70 % de logements sociaux pour équilibrer la part de logements sociaux entre les 2 phases.
Dans les OAP avec logements sociaux en plusieurs phases, il apparaît nécessaire de préciser le nombre de logements sociaux attendus pour chaque phase afin de privilégier la réalisation de

logements sociaux en phase 1.

Question de la commission d'enquête : le phasage des productions de logements avec l'indication de nombre de LLS est-il envisagé ?

Réponse de la CCRC : pour les OAP ayant un phasage, il sera précisé ; lorsque cela n'est pas le cas, le nombre de logements locatifs sociaux attendus pour chaque phase.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission prend acte de l'inscription du phasage des productions de logements locatifs sociaux dans les différentes OAP. Elle recommande d'en inscrire surtout dans les phases 1 afin de sécuriser l'équilibre de la part des logements sociaux entre les phases.

Certaines OAP fixent des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux sans qu'il soit précisé qu'il s'agit d'un minimum à viser. Cette précision est à apporter. Par ailleurs, le taux de logements sociaux en accession sociale doit être précisé comme étant un maximum.
Les OAP de moins de 20 logements en communes SRU peuvent prévoir 100% logements locatifs sociaux (LLS) et les OAP de moins de 30 logements doivent prévoir 70 % de LLS minimum. Ces taux semblent en effet compatibles à une mixité sociale à l'échelle des communes ou de leurs différents secteurs.

Question de la commission d'enquête : l'indication d'un minimum de LLS permettrait d'atteindre les objectifs fixés ?

Réponse de la CCRC : les taux de mixité ont été validés par les élus à l'issue de plusieurs phases d'échanges approfondis. Pour les communes soumises à la loi SRU, la programmation de logements sociaux sur les douze prochaines années atteint un niveau supérieur à 60 %. À ce stade d'avancement du PLUiH, aucune modification de ces taux n'est envisagée.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

2 - **Améliorer l'intégration des enjeux de sobriété foncière**

Améliorer les densités dans les opérations à vocation d'habitat.

• Les OAP fixent des objectifs de densité sans qu'il soit précisé qu'il s'agisse d'un minimum à viser. Cette précision est à apporter.

Certaines opérations en pôle urbain doivent gagner en densité tout en conservant une qualité d'aménagement (paysager, architectural, environnemental), en optimisant l'utilisation des tènements ou en permettant un niveau supplémentaire en cohérence avec le voisinage bâti : c'est le cas notamment, à Guilherand-Granges, de la Friche Lecoat, de l'OAP St Flour, des opérations aux 93, 861 et 1601 avenue Sadi Carnot.

L'amélioration des exigences de densité …. permettrait la réalisation de davantage de logements et de logements locatifs sociaux (LLS) sur ces opérations.

Question de la commission d'enquête : les densités sur certaines OAP peuvent-elles être revues à la hausse ?

Réponse de la CCRC : il sera précisé dans chaque OAP que la densité et le nombre de logement est un minimum attendu.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte mais la commission recommande que certaines OAP (la Friche Lecoat, l'OAP St Flour, les opérations aux 93, 861 et 1601 avenue Sadi Carnot) pourraient voir leur densité augmenter afin de rattraper le retard en matière de logement.

Reconsidérer le maintien de certaines zones ou secteurs de projet

Secteurs d'équipements de sports et loisirs :

Une zone NI située le long du Rhône sur les communes de Cornas, Saint-Péray et Guilherand-Granges et dédiée aux équipements sportifs couvre une superficie conséquente (121 ha) bien que grevée de possibilités de construire et d'aménager par le PPRi (une grande partie est en zone rouge, risque fort). La partie nord de cette zone NI est concernée par la ZNIEFF de type I « Vieux Rhône à Bourg-les-Valence » et par les zones humides du Mialan et de l'île de la grande traverse. Le rapport ne précise pas les projets envisagés dans ce secteur et ne justifie pas l'emprise de la zone, ainsi que les potentiels effets de ces projets sur l'environnement. Le règlement autorise les équipements sportifs sans conditions particulières.

=> Afin de correspondre à la réalité du terrain et aux éventuels projets, tout en préservant les milieux naturels, les prairies et terres agricoles de la plaine, il convient :

- **de réduire la zone NI en reclassant en zone urbaine de loisirs les espaces déjà artificialisés type stade, terrains de sports, en reclassant en zone agricole le secteur de prairie (île de la grande traverse) et en reclassant en zone N l'emprise du Rhône ;**
- **de préciser dans le règlement de la zone NI que les équipements sportifs sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;**
- **de limiter fortement l'emprise des équipements sportifs admis dans la zone NI résiduelle ;**
- **de compléter les justifications et le rapport environnemental.**

Question de la commission d'enquête : est-il envisagé de revoir la définition de cette zone NI ?

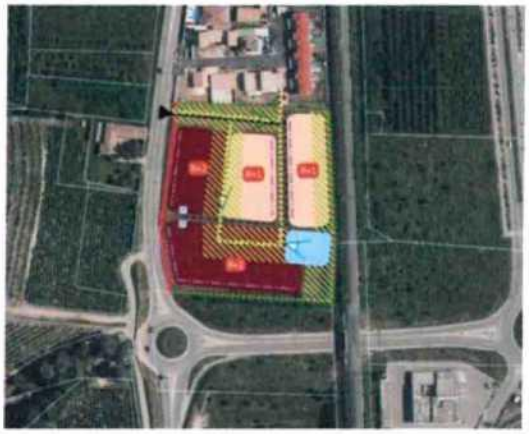
Réponse de la CCRC : la zone NI a été réduite au profit de la zone N.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte. Le règlement graphique devra être modifié en conséquence.

Améliorer la prise en compte des enjeux d'interfaces urbanisation-agriculture et de préservation des sites et paysages

* L'OAP Saint-Flour à Guilherand-Granges est située en entrée de ville sud de Guilherand-Granges, au contact de la voie ferrée et de deux routes départementales fréquentées. L'aménagement de ce quartier mérite une attention particulière au regard des enjeux paysagers d'entrée de ville et des nuisances liées aux infrastructures. Le périmètre de l'OAP conduit à un délaissé de terrain le long de la RD86. Celui-ci pourrait utilement être intégré au périmètre de l'OAP pour permettre la réalisation d'une bande végétale suffisante, en concertation avec les services gestionnaires de la voirie départementale.

Il est demandé de retravailler l'OAP pour mieux intégrer les enjeux paysagers et les nuisances.



Question de la commission d'enquête : cette OAP St Flour peut-elle être retravaillée ?

Réponse de la CCRC : il n'est pas prévu de reprendre à ce stade le contenu de l'OAP, elle sera travaillée en phase opérationnelle pour améliorer cette dernière en respectant les grands principes.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande qu'en phase opérationnelle, les enjeux paysagers et les nuisances soient mieux pris en compte.

Aire d'accueil des gens du voyage

Le projet de PLUiH prévoit la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage (ER 01) sans toutefois prévoir l'établissement d'une OAP sur ce secteur.

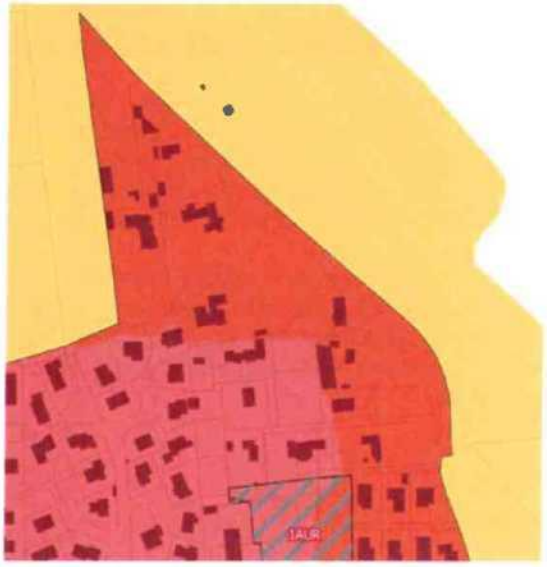
Question de la commission d'enquête : pourquoi une OAP n'a-t-elle pas été prévue ?

Réponse de la CCRC : une OAP sera réalisée.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte. La commission recommande qu'à cette occasion, une véritable concertation soit engagée avec les habitants de Guilherand et les associations de Gens du Voyage.

Assurer la bonne prise en compte des risques

- Exclure des zones constructibles les secteurs non bâtis impactés par un risque
Au niveau de la commune de Guilherand-Granges, certains fonds de parcelles non bâtis et concernés par un risque, sont classés en zone constructible. Or, dans un souci de cohérence entre la connaissance des risques naturels et les règles d'urbanisme portées par le PLUiH, il convient que toutes les parcelles non bâties impactées par un risque naturel d'inondation soient exclues des zones constructibles, toute possibilité d'urbanisation étant obérée par la prise en compte des risques.



Question de la commission d'enquête : les PPR ont-ils bien été pris en compte ?

Réponse de la CCRC : le Plan de Prévention des Risques (PPR) s'applique directement aux autorisations d'urbanisme et prime sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

CDPENAF

Concernant l'OAP Saint-Flour à Guilherand-Granges :

Réticence de la chambre d'agriculture sur ce projet. Les terrains sont actuellement exploités, situés

en dehors de l'enveloppe urbaine et entre la voie ferrée et la route. Le projet pose question, en termes de confort pour l'habitation mais aussi en termes de valeur agricole des terrains. Cette d'OAP permet de répondre aux obligations SRU et avoir un nombre de logements sociaux suffisant. La CDPENAF émet une réserve sur cette OAP.

Question de la commission d'enquête : Cette OAP St Flour peut-elle être retravaillée ?

Réponse de la CCRC : il n'est pas prévu de reprendre à ce stade la procédure l'OAP.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : cette OAP permet effectivement de répondre aux obligations SRU et elle doit être maintenue mais la commission recommande qu'en phase opérationnelle, les enjeux paysagers et les nuisances soient mieux pris en compte.

OAP Activités Économiques :

OAP ZAE des Croisières 2 : fait l'objet de mesures compensatoires, en lien avec la DREAL, du fait de la présence d'un certain nombre d'espèces protégées.

Question de la commission d'enquête : qu'en est-il de la procédure ERC pour cette zone des Croisières 2 ?

Réponse de la CCRC : la demande est toujours en cours d'examen par la DREAL.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

DEPARTEMENT 07

Les OAP Habitat

OAP « Pont Mistral » : cette vaste opération de 45 logements en densification au niveau de l'entrée du Pont Mistral (RD533 N) prévoit la possibilité d'un accès piéton aux locaux d'activités et de bureaux en rez-de-chaussée du pont. II sera nécessaire d'associer le service des routes du Département bien en amont du projet afin de vérifier le mode constructif par rapport à l'ouvrage d'art.

OAP « Saint-Flour » : ce projet de 35 logements se situe actuellement en dehors de !'agglomération. Conformément à votre règlement, aucun nouvel accès à la RD86 ne sera possible, au moins avant le transfert de cette section de route dans la voirie communale dans le cadre de l'échange avec la future déviation (qui deviendra in fine la RD86).

Question de la commission d'enquête : comment ces deux remarques peuvent-elles être prises en compte ?

Réponse de la CCRC : les services du département seront associés aux projets.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

Les OAP Economie

OAP « Croisières 2 » : il s'agit d'une création de zone d'activités tertiaires (hors commerce) accessible par l'une des branches du giratoire nord.
Une étude loi Barnier, annexée au PLUl-h propose un abaissement de la bande d'inconstructibilité à 30m au lieu de 100m (tronçon comportant le statut de « déviation » au sens de !'article L152-1 du code de la voirie routière). Cette réduction (pour prévoir un tampon paysager par rapport a la route, future RD86), n'appelle pas de remarques de notre part.
Il conviendrait d'actualiser l'OAP, p.16 en indiquant que l'étude « est bien annexée au PLUl h », au lieu de l'étude « sera annexée au PLUl-h ».

Question de la commission d'enquête : cette remarque peut-elle être prise en compte ?

Réponse de la CCRC : la remarque sera prise en compte.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

Chambre d'Agriculture

L'OAP Croisières 2 à Guilherand-Granges : La zone des Croisières 2 pouvant potentiellement accueillir d'autres activités que du tertiaire (expliqué dans Les justifications des choix en page 37), il serait utile de le préciser dans l'OAP afin de gagner en cohérence.

Question de la commission d'enquête : le tertiaire sera-t-il admis dans cette zone ?

Réponse de la CCRC : il y a une incohérence. Le tertiaire ne sera pas autorisé dans la zone.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte. Le rapport de présentation devra être modifié en conséquence.

Valence Romans Agglomération

L'OAP concernant l'extension de la zone d'activité des Croisières 2 à Guilherand-Granges mentionne une programmation d'activités économiques à destination tertiaire (hors commerce).
Or la justification des choix dans le rapport de présentation affiche une stratégie de développement économique basée sur l'accueil d'activités productives plutôt de type industriel ne pouvant trouver dans l'enveloppe urbaine existante les surfaces nécessaires à leur implantation (p34).
De plus, le règlement de la zone IAUEi correspondant à cette OAP indique une destination principale d'industrie, autorisant seulement sous conditions les destinations à vocation de bureau.
Il conviendrait donc de modifier l'OAP pour la mettre en cohérence avec le rapport de présentation et le règlement.

Question de la commission d'enquête : mettre en cohérence (supprimer la destination tertiaire) dans le rapport de présentation et le règlement ?

Réponse de la CCRC : il y a une incohérence. Le tertiaire ne sera pas autorisé dans la zone.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte. Le rapport de présentation et le règlement devront être modifiés en conséquence.

5.7.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC

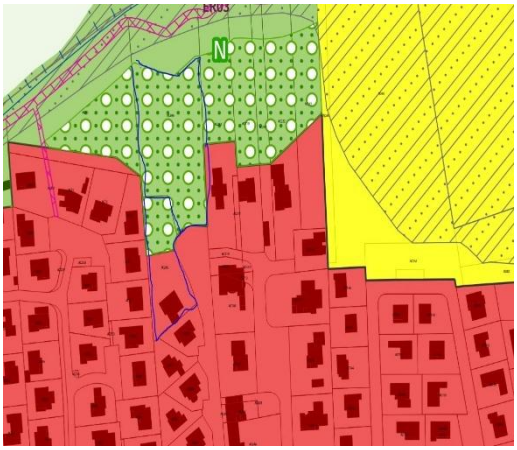
5.7.2.1 Contribution 49 de M. et Mme SAUVAGET (registre papier)

M. et Mme Sauvaget sont propriétaires des parcelles AC285 (1842 m2) et AC286 (5307 m2) à Guilherand-Granges. La première est pour partie en UR3 et N classé EBC au nord, la seconde en N EBC. On voit clairement sur la vue aérienne qu'il s'agit d'une zone arborée qui va jusqu'au Mialan.

La parcelle AS 285 est classée en zone UCb et la AS 286 en zone N au PLU actuel.

Ils souhaitent que la AS 286 soit classée constructible pour partie.

Elle est aussi dans sa partie Nord soumise aux règles du PPRI



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le maintien du classement en zone N de la parcelle AS 286 en est une conséquence. Elle est considéré comme un Espace Boisé Classé. Qu'en pense la CCRC ?

Réponse de la CCRC : la Ville souhaite maintenir l'EBC.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.7.2.2 Contribution 127 de Monsieur LIOUX

Je suis Propriétaire des parcelles BA 633 et BA 635 sur la commune de Guilherand-Granges (Pièce jointe N°1). Elles sont actuellement en zone A. Elles sont accessibles par une servitude de passage sur les parcelles BA 588 et BA 590 à partir de l'avenue Georges Clemenceau (pièce jointe N°2: copie de la partie mentionnant la servitude de passage dans l'acte de vente des parcelles BA 588, BA 590 et BA 592). Elles ont été raccordé à l'ensemble des réseaux (eau, électricité, assainissement et téléphonie) pendant les travaux de la pâtisserie Fournier.

Mon fils vient de créer son entreprise d'électricité (pièce jointe N°3). Je souhaiterais lui céder ces terrains pour la création de ses bureaux et de son atelier. Compte tenu du fort développement de son activité, il envisage la création de deux emplois et l'accueil d'un apprenti.

Dans le nouveau projet de zonage du PLUiH, seule la parcelle BA 592 actuellement en zone A évolue en zone UEX. Elle se situe à 34m de mes terrains. Je vous confirme ma demande pour faire évoluer une de mes deux parcelles la BA 635 en zone UEX

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : il demande de passer leurs parcelles en UEx car le fils veut installer son entreprise (est actuellement dans la villa des parents). Mais parcelles en A avec limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales. Par ailleurs, la parcelle AB 592,toute proche, qui était aussi en A, serait classée en UEx. Y aurait-il une possibilité pour agrandir cette zone afin qu'au moins la parcelle BA 365 (nord) soit classée en zone économique ? M. Romain Lioux pourrait ainsi installer son entreprise « Romain Energie » ou il serait opportun que le service économie lui propose un autre terrain.

Réponse de la CCRC : on laisse en état. C'est trop tôt pour le classer en zone constructible, Pas dans le présent PLUiH. (vu avec la commune le 06/11/2025)

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.7.2.3 Contribution 146 de l'Indivision GAUTHIER (registre papier)

Suite à notre entrevue du 17 octobre 2025 veuillez trouver ci-joint notre requête concernant notre terrain en indivision sur la commune de GUILHERAND GRANGES cadastré BA 258 et BA 507 ainsi que le plan.Nous revenons sur notre demande du 2 juin 2025 concernant 2 parcelles cadastrées : BA 258 et BA 507 sur la commune de Guilherand Granges.

La parcelle principale BA 258 a été acquise le 19 juin 1969 par notre père Joseph Gauthier en tant que terrain agricole (verger).

Une partie de cette parcelle a été cédée à E.D.F. aujourd'hui ENEDIS pour le bien de la collectivité.

Aussi, nous trouvons assez injuste d'avoir bloqué ce terrain en espace boisé protégé, il s'agit aujourd'hui d'un champ et pour le moins nous demandons que celui-ci revienne en Z.A. (Zone Agricole).

Par ailleurs, il y a des constructions au nord et à l'est de cette parcelle, aussi compte tenu de l'article 8.2 du PLUIH qui demande de « mobiliser les dents creuses » cela justifierait de la passer en Zone Constructible.

Nous vous demandons donc de bien vouloir reconsidérer la classification de ce terrain.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : J'ai rencontré le 17/10 les deux frères Gauthier et leur sœur qui demandent la constructibilité de leur parcelle BA 258 de 1370 m², classée en Ap avec EBC. Cette parcelle est effectivement toute proche de constructions récentes dont la boulangerie et différents services. Mais il me semble difficile d'envisager une modification de zonage.

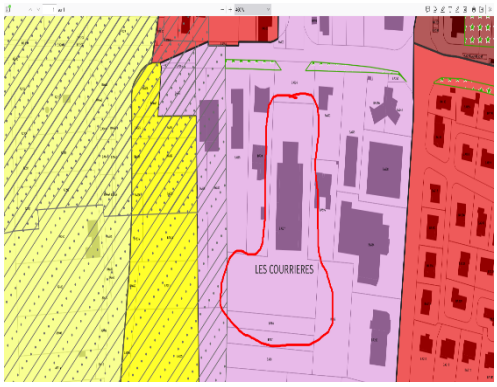
Réponse de la CCRC : le zonage est conservé. L'EBC a été prévu pour faire une zone tampon entre la zone économique et l'habitat (vu avec la commune le 06/11/2025)

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette observation. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.7.2.4 Contribution 175 de Monsieur GOMEZ DE MERCADO

Je suis propriétaire par le biais d'une SARL d'un bien situé 1335 Avenue Georges Clémenceau sur la commune de GUILHERAND GRANGE (parcelle 0327).
Sur la PLUI actuel, ce bâtiment est en zone constructible pour de l'activité.
Je souhaiterais éventuellement transformer la partie de stockage (900 m²) en appartement d'habitation.
Si je me permet cette demande, c'est que de chaque coté de l'entrepôt il y a trois habitations et qu'en face de l'entrée il y a aussi deux maisons d'habitations.
Pour cela je me permet vous demander une transformation du PLUI afin de pouvoir envisager une

transformer du local à destination d'habitation.
Cette partie de la commune de GUILHERAND GRANGES étant proche de tout commerce.

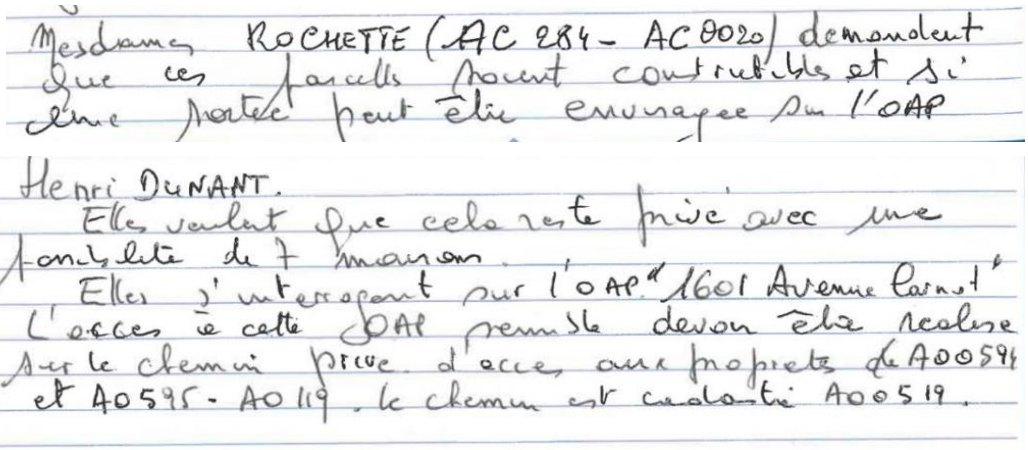


Commentaire de la Commission d'Enquête et question : cette parcelle BA 327 était en zone Ui dans le PLU de la commune. elle est en zone UEx dans le PLUiH ; d'après le Règlement Ecrit, il ne lui sera pas possible de transformer une local technique en habitation.

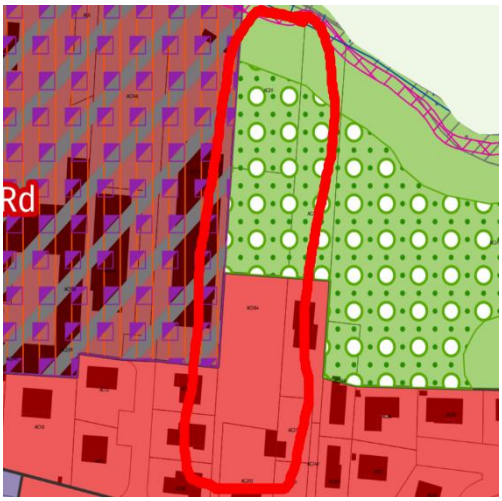
Réponse de la CCRC : il a été fait le choix en bureau exécutif de ne plus autoriser les habitations en zone d'activité même liées à du gardiennage.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : compte-tenu de cette décision, il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.7.2.5 Contribution 183 de Mesdames ROCHETTE (registre papier)


Mesdames ROCHETTE (AC 284 - AC 0020) demandent que ces parcelles soient constructibles et si cette portée peut être envisagée par l'OAP

Henri DUNANT.
Elles veulent que cela reste privé avec une constructibilité de 7 maisons.
Elles s'interrogent sur l'OAP "1601 Avenue Carnot"
L'accès à cette OAP pourrait devoir être réalisé sur le chemin privé d'accès aux propriétés de A00594 et A0595 - A0119. le chemin est cadastré A00519.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : qu'en pense la CCRC ?

Réponse de la CCRC : il a été fait le choix de conserver les parcelles non bâties au Sud du Mialan en zone non constructible.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : cette partie en N et EBC s'explique par la proximité du Mialan et les risques d'inondations. Il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.7.2.6 Contribution 201 de Monsieur RAVIT Sébastien

Je suis Monsieur Ravit Sébastien né à Guilherand granges et Installé sur Guilherand Granges en tant que Podo- Orthésiste depuis 2013 (A côté du collège Charles de Gaulle) au 138 rue André Malraux ainsi que mon Collaborateur Monsieur Bailly Steven Ostéopathe Installé dans le même cabinet.
Suite à la Révision du PLU dernièrement, on vous sollicite concernant la parcelle 0637 Section BA Au croisement des chemins des Mulets Et de l'avenue George Clemenceau (voir croquis ci joint).
En effet j'aurai comme projet avec Mr BAILLY STEVEN la construction d un centre (para) médical de taille moyenne (4 à 6 cabinet) afin de dynamiser notre charmante ville dans le secteur du médical (aucun pole médicale sur Guilherand granges).

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : cette demande de M. Ravit rejoint la demande de M. Lioux (contribution 127) pour que cette zone soit classée en UEx afin d'installer des activités économiques. En effet la parcelle 592, voisine, a été ajoutée en UEx. Y-aurait-il une possibilité d'étendre la zone UEx à ces parcelles ?

Réponse de la CCRC : il est trop tôt pour évoquer une urbanisation de ces parcelles dans le cadre du présent PLUiH, notamment compte tenu des problématiques écologiques. vu avec la Ville de Guilherand-Granges le 06/11/2025.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Des problématiques écologiques sont présentes dans cette zone. Il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.7.2.7 *Contribution 202 de l'association « Les Freydières - Croisières » - Madame RIOU*

En tant que Présidente Association Freydières-Croisières, je vous joins un courrier associé à un plan cadastrale qui met en avant les différentes craintes pour les habitants et qui ont vocation à faire progresser la proposition de PLUiH.

Nous, Association des Freydières-Croisières venons par la présente vous interpeller sur différents points non pris en compte dans votre proposition de PLUih dans la zone référencée les Freydières (p90 et 91 dans les document intitulé OAP 2/3)). Nous tenons à préciser que pour nous les différentes parcelles concernées par le projet font partie du quartier « les Croisières » sur Guilherand-Granges et non « les Freydières », En effet, le quartier des « Freydières » est divisé en deux, Les Basses et Les Hautes Freydières et font partie de la commune de Soyons. Nous vous remercions de corriger cette erreur d'appellation sur le nouveau PLUih.

Nous découvrons avec surprise que le terrain actuellement dédié à l'association des Freydières-Croisières est inclus dans le projet de PLUiH. Ce terrain pour lequel nous n'avons trouvé aucune référence cadastrale était référencé sous le n°45 au 20 mars 2009(document joint) auquel s'ajoute le délaissé de route, a été donné oralement en 2004 pour 1 euro symbolique, par deux représentants de l'Etat qui officiaient à l'époque ; Mr Darnaud, maire de Guilherand-Granges et Mr Dubay, Conseiller Départementale. Il est vrai que la parole n'a pas de valeur juridique !
Ce terrain sert de base à l'association pour ses réunions et les manifestations de quartier qu'elle organise.

Nous souhaitons vous exposer les différents points qui ont vocation d'attirer votre attention sur des éléments clés qui ne nous semblent pas avoir été pris en compte dans le projet proposé, et qui va remodeler en profondeur ce quartier, qui hier encore était classé résidentiel. A savoir :

- Le plan prévoit de modifier radicalement le paysage de ce quartier par l'implantation de six habitats collectifs et 2 habitats groupés pour un total de 45 logements. Si le projet ne modifie pas la destination du quartier, « quartier d'habitation », il le change en profondeur en transformant ce « quartier d'habitation individuelle » en quartier d'habitation majoritairement collective.

Nous entendons la volonté des élus qui mettent tout en œuvre pour développer des projets de mixité sociale cependant cela doit-il se faire par des mesures de déstructuration d'un quartier. Par déstructuration, nous entendons éclatement du tissu d'habitation actuel en détruisant les logements/habitations existant(e)s, un lieu de culte, une activité professionnelle au profit de 45 logements destinés à une nouvelle population qui sera majoritaire à celle existante.
Nous pouvons comprendre une mixité sociale maîtrisée, pas une mixité sociale de remplacement et c'est ce que vous proposez pour ce quartier. En effet, à travers les constructions des 45 logements vous redéfinissez quelle population est en capacité d'habiter dans ce quartier et dans quelle proportion.
De ce fait, vous modifiez en profondeur ce quartier, ses valeurs où le calme, la sérénité prédominent et détruisez son âme.

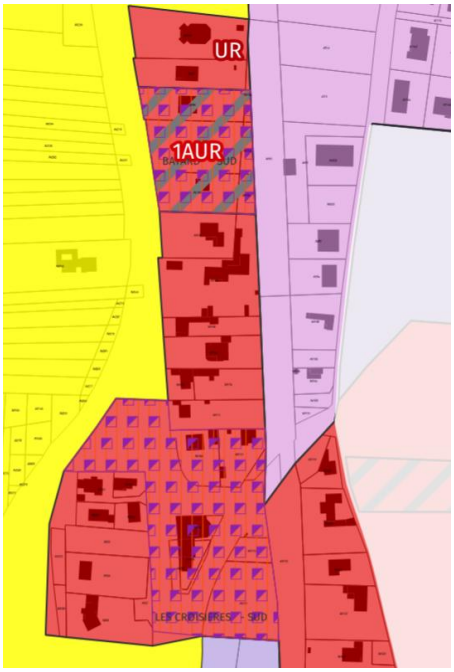
Nous tenons à porter à votre connaissance les différends effets négatifs que va générer cette nouvelle densité de population et celle du parc automobile associé. Densité de population qui va imposer une complète restructuration du quartier tant du point de vue pratique qu'organisationnelle.

- Le quartier est une sorte d'îlot disposant d'une seule voie entrante et sortante qui donne sur le rond-point desservant la RN86. Avec l'augmentation de la population la sortie de « l'îlot » pour accéder à la RN86 va être problématique car pas prioritaire. Se déverse sur ce rond-point de la RN86 les véhiculent en provenance de soyons, ceux du chemin des côtes utilisés par les habitants des hauteurs de soyons et ceux de Toulaud. Ce rond-point connaît déjà des problèmes d'engorgement aux heures de pointe, je vous laisse imaginer avec à minima 55 véhicules supplémentaires sur les deux projets de l'avenue de Beaucaire (45 + 10 logements en tout) ce que cela va donner et « les coups de gueule » et Klaxons associés.
- L'augmentation de la population dans ce quartier va potentiellement mettre en difficulté les familles qui auront besoin d'accéder aux établissements scolaires déjà bien chargés en élèves.
- Nous insistons également sur le fait que ce quartier est inondable et a connu par le passé plusieurs épisodes d'inondations dû à une météo exceptionnelle ainsi qu'au ruissellement de la montagne de Crussol.
- Existence d'une ligne haute tension enterrée au niveau du terrain de l'association et potentiellement pouvant occasionner des problèmes de santé pour les personnes Hypersensible aux champs électromagnétiques.
- Nous voulons également porter à votre connaissance les différentes fonctions du parking qui longe la voie ferrée et qui vont disparaître par l'implantation d'un habitat collectif :

  - Ce parking permet aux différents administrés des communes d'attendre et récupérer leurs enfants en provenance d'établissements scolaires Valentinois qui va du secondaire aux études Supérieures.
  - Il permet aux différents bus scolaires de se garer afin de pouvoir accéder à la montagne de Crussol (Val d'Enfer) et y étudier sa géologie.
  - L'armée utilise également ce parking pour garer leurs véhicules lors de courses d'orientation et autres exercices qui se font à pied.
  - De nombreux routiers viennent stationner pour satisfaire la législation concernant les temps de poses réglementaires et celles du déjeuner ce qui permet aux chauffeurs d'accéder aux différentes propositions de restauration dans la zone commerciale à proximité.
  - Parking utilisé pour des cabotages routier de marchandises. Ceci permet à des semi-remorques de redistribuer à de petits transporteurs différentes marchandises pour les livraisons aux derniers kilomètres.
  - Différentes associations sportives installent sur ce parking l'assistance technique nécessaire lors des différentes manifestations (courses cyclistes comme la Faun-Ardeche, récemment celle du championnat d'Europe, courses automobiles comme le Monté Carlo historique...)
  - Actuellement il permet aux pratiquants de l'église réformée de garer une partie de leurs véhicules. Problème qui sera résolu puisque le projet détruit le lieu de culte.
  - C'est occasionnellement aussi un lieu d'atterrissage pour l'hélicoptère du SAMU.

- Nous allons brièvement évoquer le projet concernant le **1287 avenue de Beaucaire** qui lui aussi détruit deux habitations au nom de la mixité sociale, l'une sur la parcelle 0160 d'une contenance de 1526m, l'autre sur la parcelle n°0084 d'une contenance de 1560m et à confirmer un morceau de la parcelle n°0083 pour une contenance d'environ 750m le tout associé à la parcelle en friche n°0158 d'une contenance de 2238m et ce afin d'étendre le parc foncier à 6050 m pour 10 logements en habitat individuel groupé. Là aussi on détruit de l'habitat l'individuel au profit de la mixité social

Nous association des Freydières-Croisières avons exposé les différents points et craintes mis(es) en avant par les habitants du quartier.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : cette association remet en cause l'OAP Les Freydières (qu'ils souhaitent renommer "Les Croisières") et l'OAP "Avenue de Beaucaire" dans le sens d'une densité trop importante qui remettrait en cause le calme et la sérénité des deux quartiers, plutôt pavillonnaires. Par ailleurs leurs arguments concernant la mobilité, l'inondabilité et le rôle du parking le long de la voie ferrée peuvent-il être entendus et pris en compte ?

Réponse de la CCRC : Cette OAP vise à réorganiser cette partie de la commune pour lui conférer plus d'urbanité et constituer un véritable pôle urbain à part entière par l'implantation de logements, d'espaces publics structurants et de dessertes bien dimensionnées.

Ce secteur affiche une cohérence au vu des équipements et commerces à proximité avec la zone d'Intermarché, et avec un accès facile pour toutes les mobilités. La transformation de ce secteur permet donc de densifier la zone et redonner un second souffle à un aménagement sans cohérence et avec aujourd'hui une place donnée à la voirie importante.

Il n'y a pas de PPR sur ce secteur. C'est lors de la phase opérationnelle que seront pris en compte les ruissellements. L'OAP prévoit des poches de stationnement à créer sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte. Il n'y aura pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.7.2.8 Contribution 304 de Monsieur JANNEAU (résumé)

La seule modification entre la définition de la zone Nl dans le PLUIH et la Zone Ni dans le PLU de Guilherand-Granges a consisté à supprimer dans l'expression « équipements de sport et de loisir de plein air », la mention « de plein air »,
Cette suppression n'a rien d'anodin et est lourde de conséquences.
Elle autoriserait la commune à faire de nouveau n'importe quoi dans cette zone, en matière d'équipement sportif.
Il y a donc lieu aujourd'hui de rétablir la mention : « de plein air», dans la définition de la Zone Nl.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Monsieur Jeanneau remet en cause le Règlement écrit du PLUiH, concernant le zone Nl, qui omettrait l'expression "de plein air" pour l'installation d'équipements de sport et loisirs. Et ce, afin d'installer sur la zone des Combes Nord à Guilherand, un hangar fermé et couvert pour des courts de tennis. Un permis de construire aurait été déposé pour cette construction qui accueillerait en toiture des panneaux photovoltaïques posés par la société Orkane de Toulouse. Il estime par ailleurs que le PPRI ne serait pas respecté.... Qu'en est-il de cette évolution entre le PLU actuel de la commune et le PLUiH ?

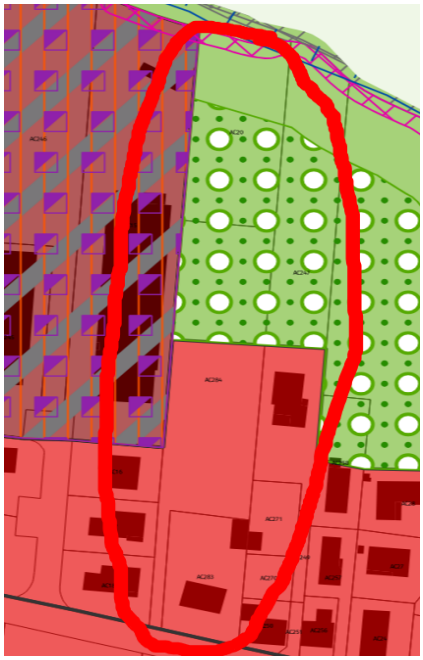
Réponse de la CCRC : le PLU de Guilherand autorise en zone Nl : Dans le secteur Nl ne sont autorisés que les équipements de sport et de loisirs de plein air, et les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.
Le règlement du PLUiH devra être complété suite à la remarque des services de l'Etat : Afin de correspondre à la réalité du terrain et aux éventuels projets, tout en préservant les milieux naturels, les prairies et terres agricoles de la plaine, il convient :
◦ de préciser dans le règlement de la zone Nl que les équipements sportifs sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
◦ de limiter fortement l'emprise des équipements sportifs admis dans la zone Nl résiduelle.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : le règlement sera complété dans le sens demandé. Il n'y aura donc pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.7.2.9 Contribution 423 de Madame Claudie BRUYERE

J'ai appris que les parcelles 000 AC15 et 000 AC 246 situées au fond de l 'allée des Muriers à Guilherand seraient constructibles.

Monsieur Rochette Robert domicilié N°1104 rue Henri Dunant et propriétaire des parcelles 000 AC 283, 000 AC 284 et 000 AC 020 qui sont mitoyennes à ce projet immobilier, à l interdiction de construire jusqu'au cours d 'eau le Mialan.
Pourriez vous corriger votre PLUIH, sachant que l on envisage de construire sur ses parcelles prochainement.

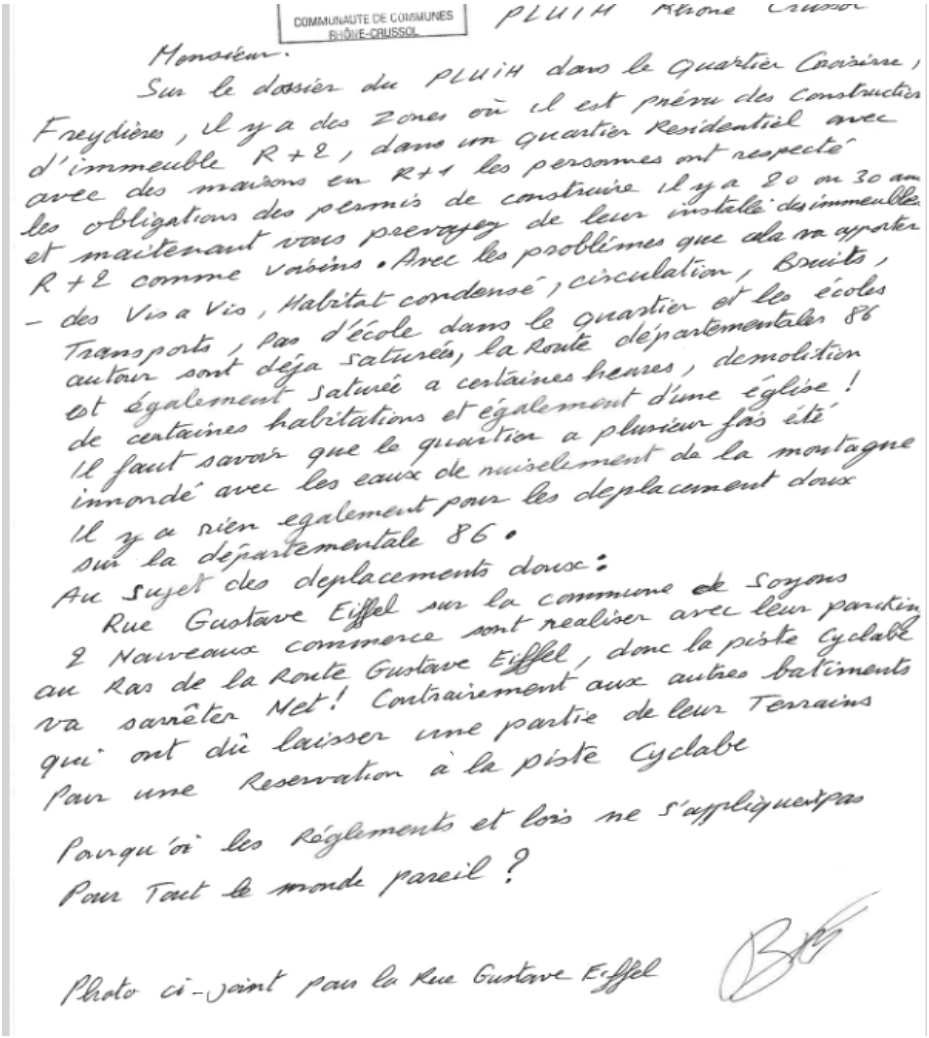


Commentaire de la Commission d'Enquête et question : les deux parcelles AC 15 et 246 sont intégrées à l'OAP Dunant. Ce qui n'est pas le cas des parcelles de M. Rochette dont la parcelle AC 20 est en N et les AC 283 et 284 sont en UR 3. Qu'en pense la CCRC ?

Réponse de la CCRC : il a été fait le choix de conserver les parcelles non bâties au Sud du Mialan en zone non constructible.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : cette partie en N et EBC s'explique par la proximité du Mialan et les risques d'inondations. Il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.7.2.10 Contribution 433 par Anonyme (registre papier)



COMMUNAUTE DE COMMUNES RHÔNE-CROUSSOL

PLUiH Rhone Crussol

Monsieur.

Sur le dossier du PLUiH dans le Quartier Croisière, Freydières, il y a des Zones où il est prévu des Constructions d'immeuble R+2, dans un quartier Residentiel avec avec des maisons en R+1 les personnes ont respecté les obligations des permis de construire il y a 20 ou 30 ans et maintenant vous prevoyez de leur installé des immeubles R+2 comme voisins. Avec les problèmes que cela va apporter - des Vis a Vis, Habitat condensé, circulation, Bruits, Transports, Pas d'école dans le quartier et les écoles autour sont déja saturées, la Route départementale 86 est également saturée a certaines heures, demolition de certaines habitations et également d'une église ! Il faut savoir que le quartier a plusieur fois été inondé avec les eaux de ruissellement de la montagne Il y a rien egalement pour les deplacement doux sur la départementale 86.

Au sujet des deplacements doux:

Rue Gustave Eiffel sur la commune de Soyons 2 Nouveaux commerce sont realiser avec leur parking au Ras de la Route Gustave Eiffel, donc la piste Cyclable va s'arrêter Net! Contrairement aux autres batiments qui ont dû laisser une partie de leur Terrains Pour une Reservation à la piste Cyclabe

Pourquoi les Réglements et lois ne s'appliquent pas Pour Tout le monde pareil ?

Photo ci-joint pour la Rue Gustave Eiffel

Cette personne remet en cause l'OAP "les Croisières" pour la densité, les déplacements que cela va engendrer, le manque d'école et les risques d'inondation.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : en ce qui concerne la piste cyclable de la Rue Eiffel à Soyons, je n'en vois pas de trace sur Google maps ....

Qu'en pense la CCRC ?

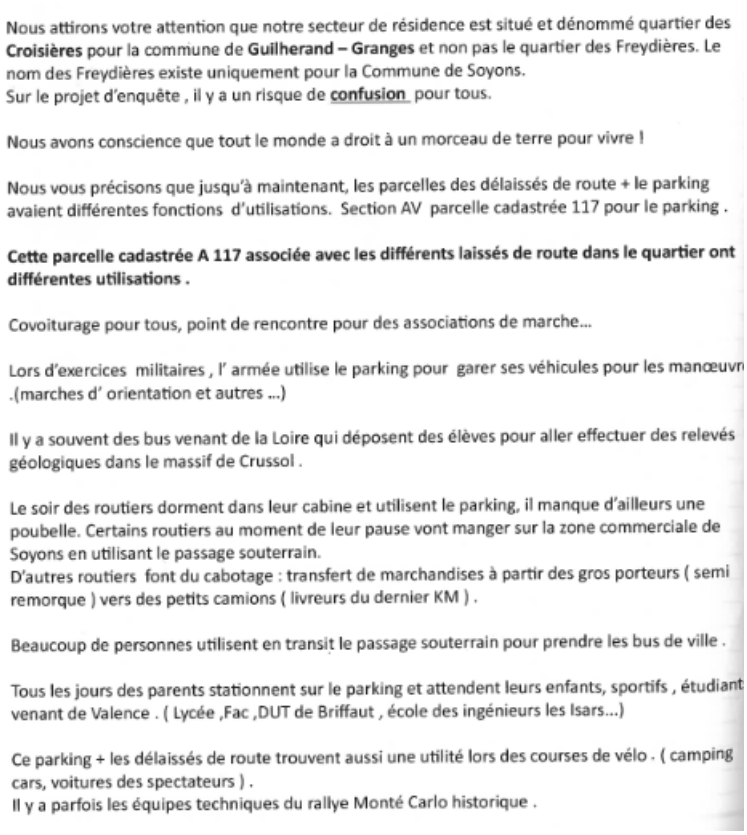
Réponse de la CCRC : cette OAP vise à réorganiser cette partie de la commune pour lui conférer plus d'urbanité et constituer un véritable pôle urbain à part entière par l'implantation de logements, d'espaces publics structurants et de dessertes bien dimensionnées.

Ce secteur affiche une cohérence au vu des équipements et commerces à proximité avec la zone d'Intermarché, et avec un accès facile pour toutes les mobilités. La transformation de ce secteur permet donc de densifier la zone et redonner un second souffle à un aménagement sans cohérence et avec aujourd'hui une place donnée à la voirie importante.

Lors de sa mise en œuvre, les déplacements cycles seront étudiés plus précisément.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : cette contribution rejoint la 202 et la 435. Il ne peut être donné suite à cette observation. Il n'y a donc pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.7.2.11 Contribution 435 de Mme et M. DEBORDES (registre papier)



Nous attirons votre attention que notre secteur de résidence est situé et dénommé quartier des **Croisières** pour la commune de **Guilherand – Granges** et non pas le quartier des Freydières. Le nom des Freydières existe uniquement pour la Commune de Soyons.
Sur le projet d'enquête , il y a un risque de **confusion** pour tous.

Nous avons conscience que tout le monde a droit à un morceau de terre pour vivre !

Nous vous précisons que jusqu'à maintenant, les parcelles des délaissés de route + le parking avaient différentes fonctions d'utilisations. Section AV parcelle cadastrée 117 pour le parking .

Cette parcelle cadastrée A 117 associée avec les différents laissés de route dans le quartier ont différentes utilisations .

Covoiturage pour tous, point de rencontre pour des associations de marche...

Lors d'exercices militaires , l' armée utilise le parking pour garer ses véhicules pour les manœuvr .(marches d' orientation et autres ...)

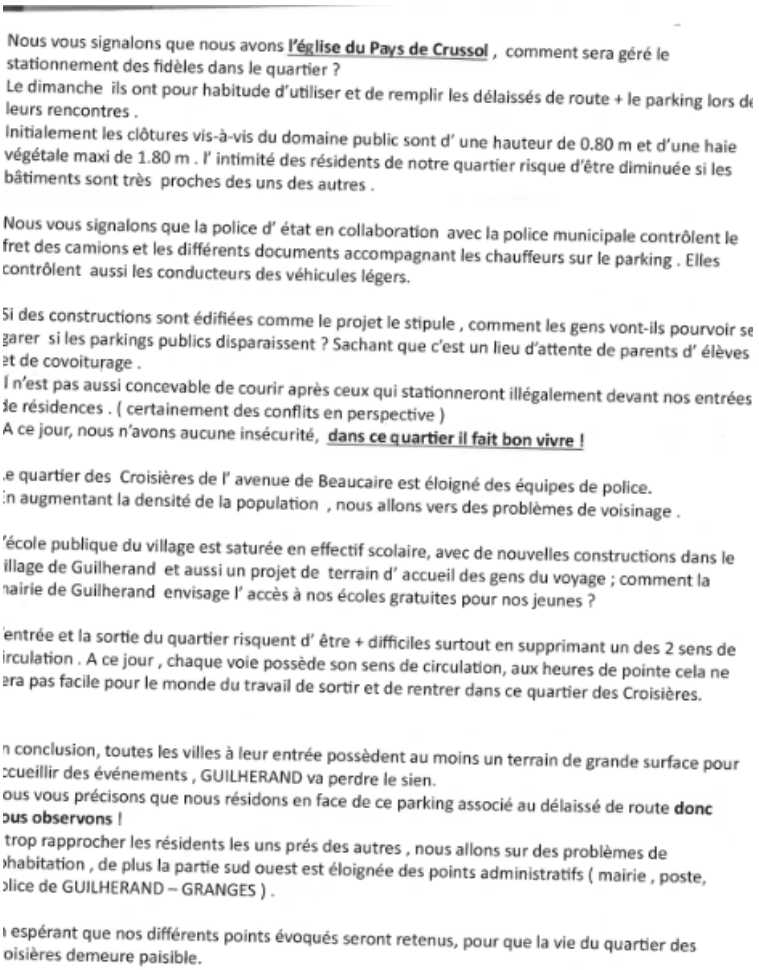
Il y a souvent des bus venant de la Loire qui déposent des élèves pour aller effectuer des relevés géologiques dans le massif de Crussol .

Le soir des routiers dorment dans leur cabine et utilisent le parking, il manque d'ailleurs une poubelle. Certains routiers au moment de leur pause vont manger sur la zone commerciale de Soyons en utilisant le passage souterrain.
D'autres routiers font du cabotage : transfert de marchandises à partir des gros porteurs (semi remorque) vers des petits camions (livreurs du dernier KM) .

Beaucoup de personnes utilisent en transit le passage souterrain pour prendre les bus de ville .

Tous les jours des parents stationnent sur le parking et attendent leurs enfants, sportifs , étudiant venant de Valence . (Lycée ,Fac ,DUT de Briffaut , école des ingénieurs les Isars...)

Ce parking + les délaissés de route trouvent aussi une utilité lors des courses de vélo . (camping cars, voitures des spectateurs) .
Il y a parfois les équipes techniques du rallye Monté Carlo historique .



Nous vous signalons que nous avons **l'église du Pays de Crussol** , comment sera géré le stationnement des fidèles dans le quartier ?
Le dimanche ils ont pour habitude d'utiliser et de remplir les délaissés de route + le parking lors de leurs rencontres .
Initialement les clôtures vis-à-vis du domaine public sont d' une hauteur de 0.80 m et d'une haie végétale maxi de 1.80 m . l' intimité des résidents de notre quartier risque d'être diminuée si les bâtiments sont très proches des uns des autres .

Nous vous signalons que la police d' état en collaboration avec la police municipale contrôlent le fret des camions et les différents documents accompagnant les chauffeurs sur le parking . Elles contrôlent aussi les conducteurs des véhicules légers.

Si des constructions sont édifiées comme le projet le stipule , comment les gens vont-ils pourvoir se garer si les parkings publics disparaissent ? Sachant que c'est un lieu d'attente de parents d' élèves et de covoiturage .
l n'est pas aussi concevable de courir après ceux qui stationneront illégalement devant nos entrées de résidences . (certainement des conflits en perspective)
A ce jour, nous n'avons aucune insécurité, **dans ce quartier il fait bon vivre !**

.e quartier des Croisières de l' avenue de Beaucaire est éloigné des équipes de police.
:n augmentant la densité de la population , nous allons vers des problèmes de voisinage .

'école publique du village est saturée en effectif scolaire, avec de nouvelles constructions dans le illage de Guilherand et aussi un projet de terrain d' accueil des gens du voyage ; comment la nairie de Guilherand envisage l' accès à nos écoles gratuites pour nos jeunes ?

'entrée et la sortie du quartier risquent d' être + difficiles surtout en supprimant un des 2 sens de irculation . A ce jour , chaque voie possède son sens de circulation, aux heures de pointe cela ne era pas facile pour le monde du travail de sortir et de rentrer dans ce quartier des Croisières.

n conclusion, toutes les villes à leur entrée possèdent au moins un terrain de grande surface pour :cueillir des événements , GUILHERAND va perdre le sien.
ous vous précisons que nous résidons en face de ce parking associé au délaissé de route **donc ous observons** !
trop rapprocher les résidents les uns prés des autres , nous allons sur des problèmes de habitation , de plus la partie sud ouest est éloignée des points administratifs (mairie , poste, olice de GUILHERAND – GRANGES) .

espérant que nos différents points évoqués seront retenus, pour que la vie du quartier des oisières demeure paisible.

Cette contribution rejoint la 202 proposée aussi par une autre personne de l'association. Elle remet en cause la densité de l'OAP "Les Freydières" mais elle met aussi l'accent sur la question du parking situé sur la parcelle AV 117 qui, d'après eux, servirait à de nombreuses manifestations et manipulations de poids lourds, ainsi que sur le stationnement de l'église du Pays de Crussol.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : si l'OAP se réalisait, qu'adviendrait-il de cette possibilité de stationnement ?

Réponse de la CCRC : l'OAP prévoit à cet endroit un espace paysager. Elle prévoit aussi plusieurs poches de stationnement à créer sur l'ensemble du quartier.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande qu'en phase opérationnelle, cette OAP intègre bien la question du stationnement pour les habitants du quartier et pour les usagers occasionnels (école, église, poids lourds,…). Il ne peut être donné suite à cette observation. Il n'y a donc pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.7.2.12 Contribution 495 de Monsieur Christian CHEZE (résumé)

L'application actuelle des règles UC montre que plusieurs articles gagneraient à être

• clarifiés,

• contextualisés,

• assouplis,

afin d'assurer l'équilibre entre la qualité du cadre urbain, la faisabilité opérationnelle et les objectifs de densification et de renouvellement du bâti existant.

Nous sollicitons donc respectueusement une révision ou une évolution des articles :

• UC 2.1 (implantation par rapport aux voies),

• UC 2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives),

• UC 2.3 (hauteurs),

• ainsi que des dispositions relatives au stationnement.et au BCS

• que ces révisions ou évolutions par logique soient étendues aux autres zones U du PLUI

Ces articles pourraient faire l'objet d'un règlement particulier pour Guilherand Granges (U(…)GG) ou faire l'objet d'une OAP spécifique.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : ces propositions de révision ou d'évolution de certains articles du règlement écrit, proposées par ce cabine d'architecte, peuvent-elles être prises en compte ?

Réponse de la CCRC : l'architecte a déposé un permis de construire pour le compte de Valrim pour la construction de 24 logements à Guilherand-Granges. Son projet n'est pas conforme aux règles du PLUiH. Nous en parlerons avec la Ville.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : un avis technique doit être rendu. La commission ne peut présager du résultat de ces avis.

5.7.2.13 Contribution 503 des habitants du village de Guilherand

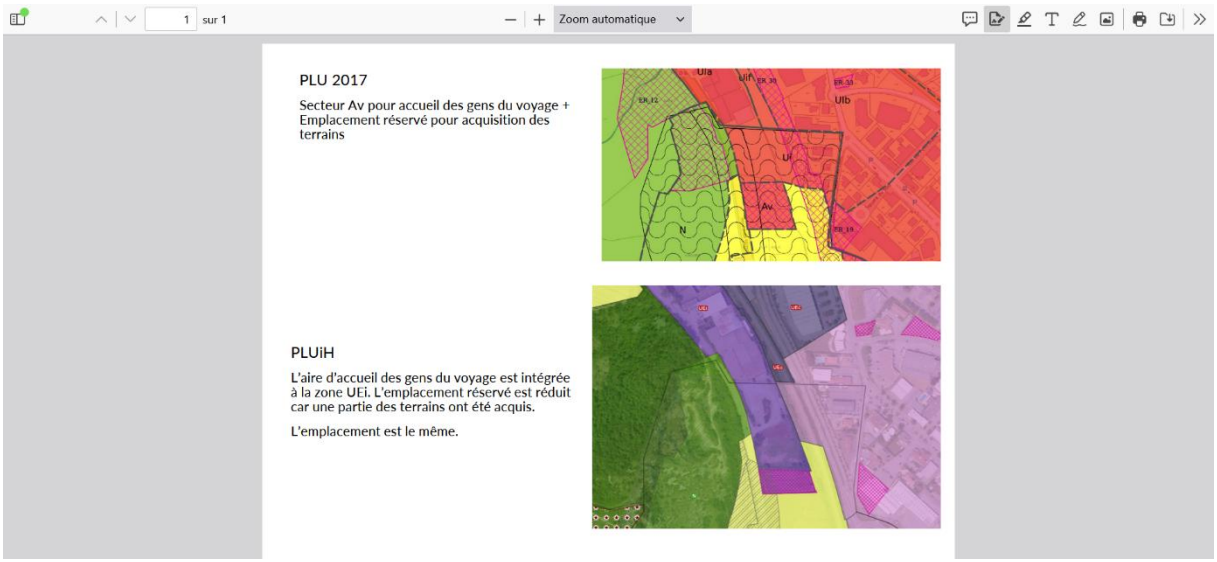
Pour faire suite à la réunion publique du 06 Septembre dernier qui s'est tenu, sur la place Sainte Eulalie au cœur de notre village de Guilherand ou nous avons été informé du projet cité en objet, nous vous transmettons par courriel une pétition contre le projet d'une aire d'accueil des gens du voyage à proximité direct de notre village, signée par 244 personnes à ce jour, 151 signatures papier suite à notre porte à porte au sein du village et 93 signatures en ligne, à ce jour, sur le site Change.org.

Nous nous permettons de vous rappeler nos principaux arguments et revendications :
- L'absence de concertation
- Implantation trop proche des habitations et sans zone tampon, ni étude des nuisances
- Impacte sur la valeur immobilière des propriétés.
- Un sentiment d'insécurité pour les biens et les personnes
- Emplacement à proximité du projet « Maison des Artisan » ne nous semble pas compatible et ne favorisera pas le développement du projet.
- L'impact touristique : la vue du château surplombant l'aire d'accueil en premier plan.
- Emplacement sur une petite route non aménager, sans éclairage ni bas coté
- Emplacement entre la D86 et le chemin de fer (nuisances sonore)
- Emplacement sous les falaises de Crussol classées Zone à risque majeur de chute de bloc et glissement de terrain, dans le rapport PPR mouvement de terrain de Guilherand Granges du 25 Janvier 2019.
- Absence de garantie sur la gestion du site, sécurité, responsabilité.
- Aucune garantie sur la gestion des flux, 35 emplacements disponibles. Ou irons les caravanes qui n'aurons pas de place ? ...sur le parvis de l'église ?
- Potentiel impact environnementale (déchets, épaves, etc...)
- Cout des incivilités et dégradations des installations. (Aire de la Voulte sur Rhône a couté 100 000€/an a la commune soit 700 000€ entre 2010 et 2017) pour des recettes de 35 000€/an ...l'aire est fermé à ce jour
- Le cout de construction de cette aire et de ses infrastructures sont estimés entre 550 000€ et 700 000€ a la CCRC, pour des recette potentiel de 40 000€/an (hors frais d'entretien et de réparation) ...Il nous semble difficile d'amortir l'investissement !!!

Aujourd'hui le Département de l'Ardèche n'a toujours pas mis en place l'aire d'accueil des grands voyageurs sur Lablachère 07230, qui reste de sa responsabilité et qui pose la problématique des stationnements illégaux des convois de 150 à 250 caravanes sur l'ensemble des terrains de son territoire, l'Ardèche. L'aire de 35 places ne changera rien à cette situation.
De plus, l'état révise actuellement son schéma départemental, tout est mis en suspens. (Déclaration de Françoise Gonnet-Tabardel Présidente de la DRAGA et Maire de Bourg Saint Andéol, Dauphiné libéré du mardi 14/10/2025)
Enfin, toujours selon les déclarations de Françoise Gonnet-Tabardel, Présidente de la DRAGA et maire de Bourg Saint Andéol, affirme que « les premières études montrent qu'il n'y a pas beaucoup de passage sur notre territoire et encore moins depuis le COVID ». Confirmé par Mr Bernard BROTTE, Maire de La Voulte s/ Rhône, « il faut dire qu'il n'y avait pas une forte demande » Dauphiné libéré du mardi 14/10/2025.
De ce fait nous vous demandons de suspendre ce projet en l'état actuel afin de :
- Reconsidérer l'implantation du site dans une zone plus adapté.
- Réalisé une étude d'impact indépendant
- Garantir une gestion encadrée et respectueuse de tous
- Partager les obligations d'accueil sur l'ensemble du territoire de la CCRC
- D'ouvrir un réel dialogue avec les citoyens habitant sur le territoire de la CCRC
- Développer la communication sur ce dossier. (Aucune information dans le MAG Guilherand ou INFO Rhône Crussol)

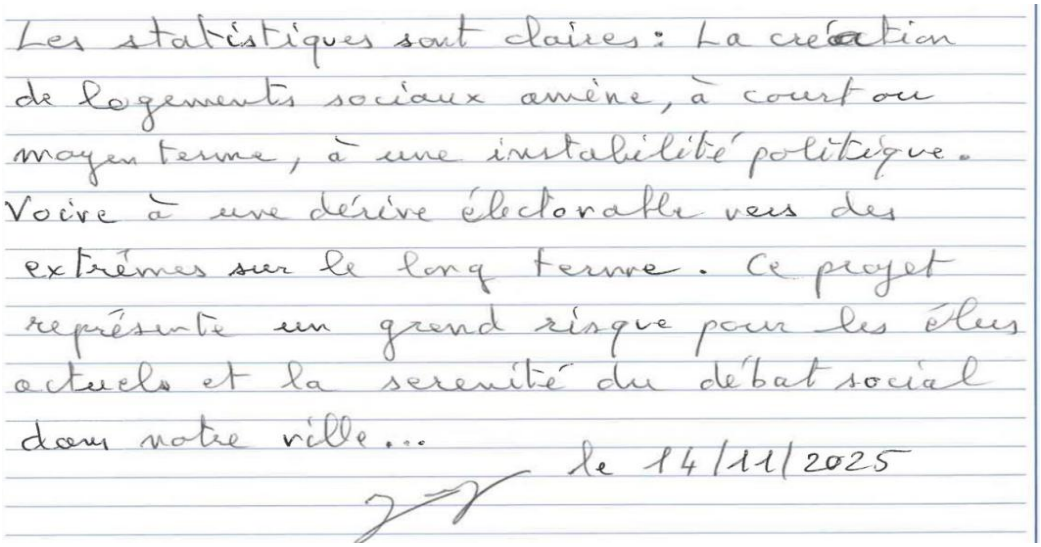
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : cette pétition remet en cause la proposition d'installer l'aire d'accueil des gens du voyage sur cette parcelle BC 25. Elle est très argumentée. Sur le PLU en cours de la commune, cette aire n'apparaît pas sur cette parcelle. Le projet est-il lié au PLUiH ? Quelle concertation a été effectuée avec les habitants de Guilherand et des environs et avec les gens du voyage ?

Réponse de la CCRC : l'emplacement de l'aire d'accueil n'a pas changé entre le PLU et le PLUiH (voir document ci-joint). Sur les autres points, nous vous proposerons une réponse qui sera validée par l'ensemble des Maires.

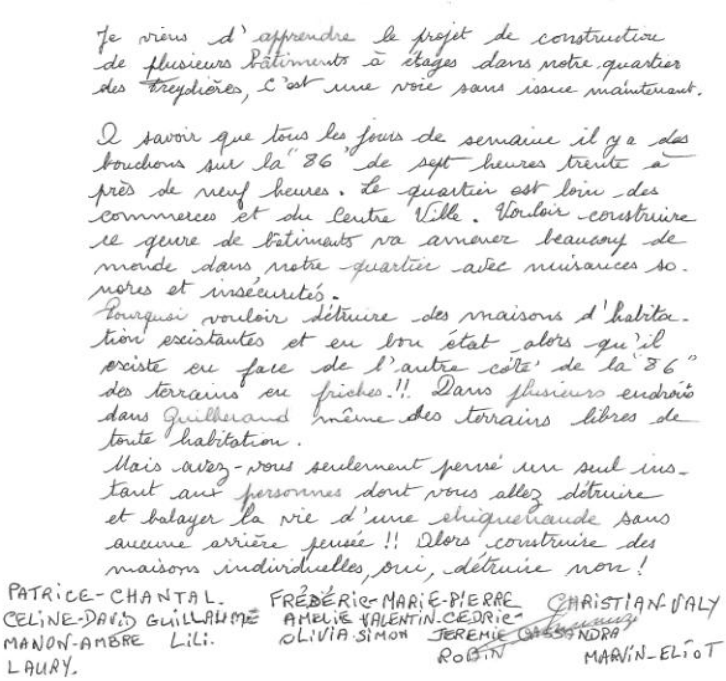


Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : cette aire était effectivement prévue dans le PLU actuel de Guilherand. L'implantation d'une telle structure n'est pas sans poser problème. La commission ne peut que préconiser une concertation très importante avec la population concernée et les associations des Gens du Voyage pour une bonne acceptation par tous.

5.7.2.14 Contribution 547 de Monsieur Didier JOUANNY (registre papier)


Les statistiques sont claires : La création de logements sociaux amène, à court ou moyen terme, à une instabilité politique. Voire à une dérive électorale vers des extrêmes sur le long terme. Ce projet représente un grand risque pour les élus actuels et la sérénité du débat social dans notre ville...

le 14/11/2025


Je viens d'apprendre le projet de construction de plusieurs Bâtiments à étages dans notre quartier des treydières, c'est une voie sans issue maintenant.

A savoir que tous les jours de semaine il y a des bouchons sur la "36" de sept heures trente à près de neuf heures. Le quartier est loin des commerces et du centre Ville. Vouloir construire ce genre de bâtiments va amener beaucoup de monde dans notre quartier avec nuisances sonores et insécurités.
Pourquoi vouloir détruire des maisons d'habitation existantes et en bon état alors qu'il existe en face de l'autre côté de la "36" des terrains en friches !! Dans plusieurs endroits dans Guilherand même des terrains libres de toute habitation.
Mais avez-vous seulement pensé un seul instant aux personnes dont vous allez détruire et balayer la vie d'une chaleureuse sans aucune arrière pensée !! Alors construire des maisons individuelles, oui, détruire non !

PATRICE-CHANTAL. CELINE-DAVID GUILLAUME MANON-AMÈRE LILI. LAURY.
FRÉDÉRIC-MARIE-PIERRE AMELIE VALENTIN-CEDRIC OLIVIA SIMON JEREMIE [illegible]NDRA ROBIN
CHRISTIAN-JALY MARIN-ELIOT

Cette contribution remet en cause les logements sociaux qui amènent surtout des risques d'instabilité et des atteintes à la sérénité sociale.

Réponse de la CCRC : quelles sont les sources ou études qui permettent d'établir un lien entre logements sociaux et risques d'instabilité et atteintes à la sérénité sociale ?

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : cette contribution ne donne pas lieu à une question. Sur Guilherand, le besoin en logements sociaux est important et la densité de certaines OAP pourrait être plus élevée. Il n'y a donc pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.7.2.15 Contribution 557de Madame Denise GHIRONZI (registre papier)

Mme Ghironzi est concernée par l'OAP « 1287 av de Beaucaire ». Elle est âgée, veuve. Elle ne veut pas vendre pour l'instant. Elle ne comprend pas qu'on puisse vouloir démolir une maison qui a été le fruit du travail de toute une vie.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : on peut comprendre que la procédure OAP peut perturber et interroger les propriétaires des parcelles concernées par l'OAP.

Réponse de la CCRC : le PLUiH est un document de planification établi sur une période de 12 ans. Afin de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces agricoles et naturels, la densification constitue un levier essentiel. Elle se traduit notamment par remplacer une partie de l'habitat individuel par des immeubles collectifs.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Compte-tenu des besoins importants en logements sociaux sur Guilherand, il n'est pas envisageable de supprimer des OAP. Madame Ghironzi ne veut pas vendre, cette OAP attendra.....Il ne peut être donné une suite favorable à sa contribution Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.8 SAINT-GEORGES-les -BAINS

SCoT

OAP « Entrée village Est » à Saint-Georges-les-Bains : une partie de l'assiette étant concernée par un front urbain, il conviendra d'intégrer dans l'OAP le principe d'une fin pérenne d'urbanisation en limite d'assiette ainsi qu'un traitement adapté de l'interface avec les espaces agricoles.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : il y a visiblement un problème d'écoulement des eaux pluviales sur le secteur contigu à l'OAP (lotissement les Romarins), à régler avant la réalisation de l'OAP. La circulation routière étant susceptible d'augmenter avec l'augmentation des logements il sera important de sécuriser le tronçon entre le carrefour du chemin de Taillac et celui du chemin des Noyers pour les cycles (déjà fait entre Blod et le carrefour du chemin de Taillac).

ÉTAT

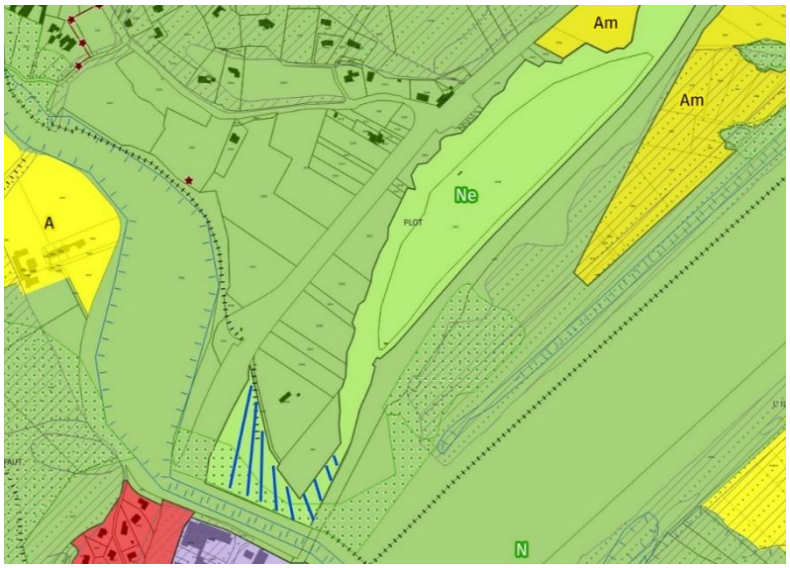
L'État demande à ce que soit justifiée l'emprise de certains emplacements réservés, dont l'ER12 à St-Georges-les-Bains (il s'agit en fait de l'ER8, aménagement du village médiéval), qui couvre à lui seul 1,8 ha en zone N.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : quels aménagements sont prévus sur cette surface conséquente, qui n'est pas constructible ?

Réponse de la CCRC : Afin de préserver le patrimoine, la commune de Saint-Georges-les-Bains souhaite acquérir des parcelles sur l'emprise du village médiéval de St-Marcel de Crussol, et de le valoriser en tant que site de visite touristique, par un aménagement du site et de ses abords. Il n'est pas prévu de réaliser des constructions.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande que cela soit précisé dans l'OAP tourisme avec un descriptif du projet.

Le projet d'extension du site Ne photovoltaïque de St-Georges ne serait pas précisé dans le rapport de justification ; il est demandé des précisions ainsi que l'évaluation des incidences.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : la nouvelle emprise de la zone Ne couvre le bas de la parcelle ZE187 (hachures bleues), englobant la station d'épuration. Quel est le projet correspondant à cette extension ?

Réponse de la CCRC : Le projet de Solarhona sera présenté dans le rapport de présentation pour justifier le zonage.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande de l'accompagner de l'étude environnementale qui a dû être réalisée.

Au niveau de l'OAP « Entrée de ville », il est demandé de mieux prendre en compte les interfaces avec le milieu agricole, où les enjeux relevés sont importants. Cette OAP se situe au-delà du front urbain défini par le SCoT, l'État interroge sur la justification du projet.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : des alternatives à cette OAP ont-elles été étudiées ?

Réponse de la CCRC : Cette OAP s'insère entre le lotissement des Romarins et la RD232. Il s'agit d'un secteur stratégique pour le développement communal car permettant d'affirmer une véritable entrée de bourg. Il offre l'opportunité d'affirmer une entrée de bourg qualitative.
L'OAP précisera le principe d'une urbanisation pérenne en limite d'assiette et le traitement de l'interface avec la parcelle agricole.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande que cette OAP prenne en compte les problématiques d'écoulement des eaux de pluie si un réseau unitaire subsiste lors de sa réalisation.

- Des corrections sur le plan de zonage sont à apporter, comme la STEP qui se trouve en zone N.
- Sur les éléments de patrimoine à protéger, le repérage, la présentation et le règlement associé à leur protection sont à préciser.
- Les forêts relevant du régime forestier sur la commune sont à mentionner dans les annexes.
- Au niveau de la qualité de l'air, Charmes-sur-Rhône fait partie des communes sensibles listées par le SRCAE, maintenant par le SRADDET, avec Châteaubourg, Cornas, Guillherand-Granges, Saint-Georges-les-Bains, Soyons et Toulaud. Ces communes devraient être citées page 165 du diagnostic.

Chambre d'Agriculture

- Sur les zones Ne, la CA regrette un affichage précoce qui pourrait générer de la spéculation et de la rétention foncière, en l'absence de projet identifié. Elle souhaite que l'on retire le terme de terre « à faible valeur agronomique ».
- Des bâtiments sont présents en zone Ap, la CA07 demande à ce qu'ils soient replacés en A pour permettre une éventuelle extension.

MRAe

- L'OAP « Entrée de ville » prélève des terres agricoles, sa localisation est à justifier en envisageant un autre emplacement le cas échéant.
- L'ER12 occupe une surface très élevée en N sans justification.
- Les projets liés aux zones Ne ne sont pas précisés dans le rapport de justification.
- Le règlement écrit ne reprend pas les dispositions particulières liées au risque de feux de forêt, spécialement à St-Georges où le risque est fort. Il est nécessaire de reprendre les nouvelles connaissances sur l'ensemble des risques naturels affectant la CCRC et les insérer dans les règlements et le rapport de présentation.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : la schématisation de l'ensemble des risques naturels conjointement avec les périmètres de protection des captages a entraîné des interrogations de la part du public, ne sachant pas de quoi relevait exactement la « limitation de constructibilité » sur leurs terrains. Comment la CCRC envisage-t-elle une représentation graphique plus lisible ?

Réponse de la CCRC : Nous nous sommes basés sur le standard CNIG pour réaliser les plans de zonage, les servitudes. Nous étudierons la possibilité de distinguer les représentations des périmètres de captages et ceux des risques.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : C'est en effet souhaitable pour améliorer la lisibilité des règlements graphiques.

CDPENAF

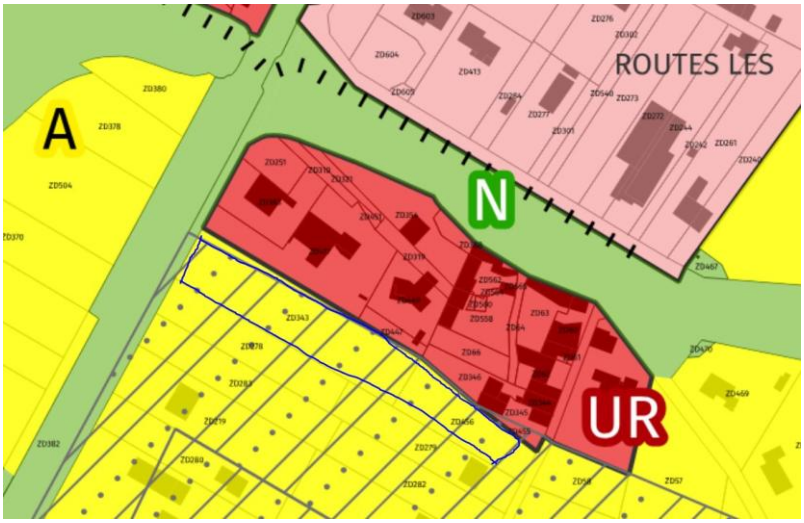
- Une meilleure prise en compte des interfaces OAP/terrains agricoles est demandée sur l'OAP « Entrée de ville ». Cette OAP prélève des terres agricoles et pourrait être mieux positionnée.

- L’emprise de l’ER12 est à réduire et à justifier.
- Les zones Ne ne sont pas reliées à des projets dans le rapport de justification.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Contribution 4 de Éric Lauziard

Je vous demande le reclassement en zone constructible des parcelles ZD 342 et343 ce terrain et actuellement une zone résidentielle merci d'avance



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La mère de M.Lauziard a deux terrains (ZD 34 et 456 m'a-t-il dit, confirmé sur le cadastre, la 342 n'existe pas) en bord de zone UR, pour un total d'environ 3000 m2), entre le Chemin de l'Ane et l'impasse du Grand Garay sur St-Georges-les-Bains. Il se trouve en zone N avec limite de constructibilité pour raisons environnementales; le précédent PLU plaçait déjà ces terrains familiaux en N. M. Lauziard argumente sur le fait que des constructions existent dans la même zone, plus au sud et au sud-est.

Réponse de la CCRC : Lors de l'élaboration du PLUiH, nous avons travaillé sur les potentialités au sein des enveloppes urbaines des communes. A St Georges, les gisements n'étaient pas suffisants pour accueillir le besoin en logements, il a été fait le choix d'ouvrir une parcelle à l'urbanisation en entrée Sud Est du Village (localisation plus proche des écoles, des services).

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La parcelle en question est en zone A avec limitation de constructibilité pour raisons environnementales et hors enveloppe urbaine.

Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette demande.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contributions 22 – 537 de Jacqueline RIbelo Minassian/Illidio Correia

Ces deux contributions sont regroupées car elles expriment la même demande, à savoir la constructibilité des parcelles ZD 48-49-50-268 situées au Grand Garay et placées en A. Les arguments développés par les demandeurs sont :

- La proximité du centre-bourg (les demandeurs évoquent la Dolce Via qui ne passe pas du tout là, peut-être en confondant avec la Via Rhôna), de maisons habitées, en zone non inondable
- La proximité des réseaux et l'entretien régulier du terrain
- La possibilité d'accueillir de nouveaux habitants et participer au dynamisme de la commune.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : M. et Mme Minassian/Rebelo demandent à ce que leurs parcelles ZD48-49-50-268 soient classées en zone constructible, car proches du centre bourg, desservi par les réseaux, proche des autres habitations et non cultive. Ce terrain est en A et l'était sur le précédent PLU. Il me semble difficile de modifier le zonage de ce secteur excentré, qu'en pense la CCRC?

Réponse de la CCRC : Ces parcelles sont trop excentrées du centre bourg pour être constructibles. Hors enveloppe urbaine du SCoT.

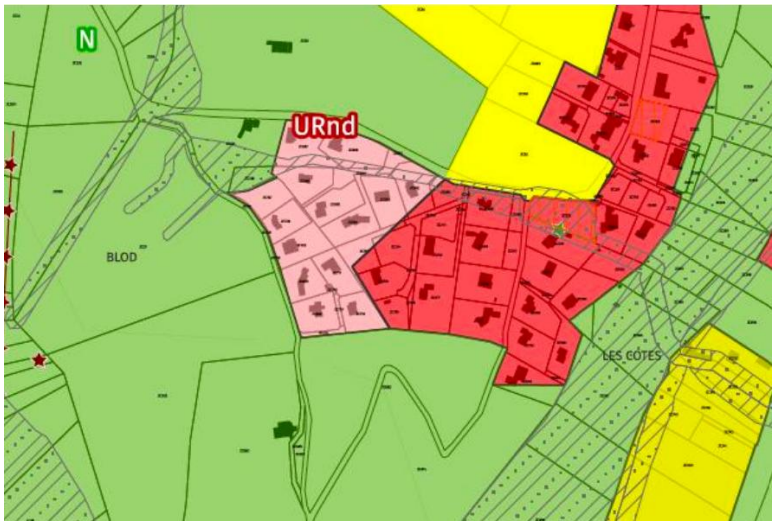
Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Ces parcelles étaient déjà en zone A et non constructibles dans le précédent PLU, elles sont en marge des zones d'habitat plus dense.

Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette demande.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 23 de Aude TROLLIER

Bonjour
alors que la voirie et les évacuations d'eaux usées ne sont pas adaptées à un développement urbain, la zone UR au niveau du chemin de Bourgea est mise en place.
Pourquoi cette partie au sud du chemin de Bourgea est-elle en zone UR alors que la partie au sud-ouest est elle en zone URnd? La délimitation d'ailleurs est plus que imprécise, laissant des terrains à cheval sur les 2 types de zones.
Cette partie urbaine n'a pas la capacité de passer en zone UR pour les 2 arguments évoqués plus haut : chemins de circulation trop étroits, pas de desserte au tout à l'égoût, création de vis-à-vis entre les bâtis source de nuisances et de conflits de voisinage.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Que justifie, sur ce secteur, le découpage UR/URnd, qui entre autres divise certaines parcelles comme le dit la contributrice? N'aurait-il pas été plus cohérent de placer l'ensemble du secteur compris entre le chemin de Bourgea, le chemin d'Aoulé et le chemin des Roches entièrement en zone URnd?

Réponse de la CCRC : Le découpage entre les zones UR et URnd ne respecte pas les limites parcellaires; il faudra le reprendre. L'étude de gisements fonciers a repéré 2 potentiels correspondant à des terrains non bâtis (classés en UR). Une OAP a été prévue pour densifier ces tènements. Afin de ne pas avoir trop de division parcellaire le reste du quartier a été classé en zone URnd. Nous évoquerons cette contribution avec la commune.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Un redécoupage est envisagé sur ce secteur ; si une OAP est prévue les voies d'accès devront permettre d'absorber le trafic supplémentaire sur ce hameau.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contributions 29 et 300 de la famille VINCENT

Famille VINCENT
4 Chemin de Lacroix
07800 SAINT-GEORGES-LES-BAINS
07 68 15 07 45

A l'attention de M. le Commissaire enquêteur

Commission d'Enquête Publique
du PLUiH
1278 rue Henri Dunant
07500 GUILHERAND-GRANGES

Saint-Georges-les-Bains, le 16 octobre 2025

Objet : PLUiH - Demande de constat sur site et corrections.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUiH, nous attirons votre attention sur plusieurs erreurs touchant la commune de Saint-Georges-les-Bains, plus particulièrement au niveau du chemin de Lacroix.

Il s'agit d'un chemin privé, non ouvert au public, que la commune a, selon nous, classé illégalement en voie communale.
Par ailleurs, ce chemin n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif (tout-à-l'égout), alors que les documents du PLUiH le font apparaître jusqu'à l'extrémité d'un tronçon qui est, en réalité, inaccessible.

Nous ne comprenons pas comment de tels plans erronés ont pu être annexés au dossier destiné à être prochainement approuvé.

En conséquence, nous vous prions :

- de constater sur site la situation réelle du chemin de Lacroix ;
- de faire procéder aux corrections qui s'imposent, tant s'agissant du statut et du classement de cette voie que de la représentation des réseaux d'assainissement et de l'accessibilité effective du chemin.

Nous vous remercions d'inscrire la présente observation au registre d'enquête et de la prendre en compte dans vos conclusions.

Nous sommes à votre disposition pour convenir d'un rendez-vous sur place et pour vous transmettre tout document utile (plans, photographies, titres).

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre considération

Alain VINCENT
Pour la famille VINCENT

CONTRIBUTION À L'ENQUÊTE PUBLIQUE – PLUIH 2025
Objet : Réseau d'assainissement – Chemin d'exploitation dit « de Lacroix »
(parcelles AB 138, 139, 143, 144, 162, 163, 168).

DESTINATAIRES
• Commissaire enquêteur / enquêtrice,
• La Commune (Maire et services techniques),
• La CCRC (compétente pour l'assainissement collectif et le PLUiH),
• VEOLIA (délégataire / gestionnaire des plans d'exploitation des réseaux),
• SPANC (Service public d'assainissement non collectif).

A. CONTEXTE ET OBJET

La cartographie annexée au PLUiH 2025 représente, au niveau du chemin de Lacroix, un collecteur d'assainissement et même un « raccordement » à proximité de la parcelle AB 143.
Or, les pièces techniques versées au dossier montrent l'absence d'extension de réseau public au-delà du n° 1 bis entre 2015 et 2025.
La présente contribution vise à faire constater l'écart entre plans et réalité, à exiger la transparence documentaire et à corriger les annexes réseaux le cas échéant.

B. ÉLÉMENTS FACTUELS SYNTHÉTIQUES
• État 2015 (PLU 2019) : le plan VEOLIA 2015 établit l'absence de réseau public au-delà du n° 1 bis du chemin de Lacroix ; aucune desserte n'existe alors au droit des parcelles AB 138, 139, 143, 144, 162, 163, 168.
• Représentation 2025 (PLUiH) : le plan VEOLIA 2025 fait apparaître un collecteur «poursuivi » et un point de branchement au voisinage de AB 143, sans qu'aucune pièce d'exécution (ordres de service, DICT, récolements, PV de réception) n'atteste des travaux correspondants.
• Cas AB 143 : une planche figure un « raccordement » ; toutefois les constats de terrain (talus, murets, absence d'ouvrages visitables) rendent très improbable un branchement gravitaire à un collecteur public amont.
Des éléments laissent en outre présumer un branchement croisé entre la parcelle AB 143 et le dispositif d'assainissement non collectif (fosse septique) de la parcelle AB 139, ce qui constituerait une non conformité à faire constater par le SPANC.

C. APPRÉCIATION
Une simple représentation cartographique ne vaut pas preuve d'existence, d'accessibilité et d'exploitabilité d'un ouvrage public.
Tant que la réalité des ouvrages n'est ni prouvée ni localisée, les injonctions de raccordement sont fragilisées et tout soupçon de branchement croisé entre AB 143 et le dispositif d'AB 139 doit être levé par le SPANC, préalablement à toute décision d'injonction.
Les annexes réseaux du PLUiH doivent être mises en cohérence.

D. CONCLUSIONS ET DEMANDES
1. Travaux 2015–2025 (preuve)
• À la CCRC et à la Commune (maîtrise d'ouvrage / autorité compétente) : prouver que des travaux d'extension ont été réalisés sur le chemin de Lacroix, entre 2015 (absence d'assainissement au droit des parcelles AB 138, 139, 143, 144, 162, 163, 168) et 2025 (apparition d'un réseau avec mention d'un raccordement AB 143).
• À VEOLIA (délégataire) : fournir les plans d'exploitation et tout élément technique en sa possession confirmant ces travaux (historique d'interventions, base SIG, plans de récolement s'ils existent).

2. Pièces d'exécution des travaux
• À la CCRC et à la Commune : produire l'intégralité des pièces relatives à ces travaux présumés (demandes et autorisations, DICT, marchés, ordres de service, plans d'exécution et de récolement, PV de réception, rapports d'essais), couvrant la période 2015–2025.
• À VEOLIA : communiquer, en tant que gestionnaire, toute pièce technique archivée ou détenue, et le cas échéant signaler l'inexistence de telles pièces si aucun chantier n'a été réceptionné.

3. Raccordement AB 143 (dossier spécifique) et contrôle des branchements croisés
• À la CCRC et à la Commune : produire les demandes, autorisations, ordres de travaux, schémas/fiches de branchement et rapports de contrôle relatifs à AB 143.
• À VEOLIA : fournir le plan de branchement, la localisation exacte des ouvrages (regards, profondeurs, altimétrie), l'historique d'intervention et tout plan de récolement ; à défaut, attester de l'inexistence de branchement public à cet endroit.
• Au SPANC (Service public d'assainissement non collectif) : réaliser un audit contradictoire (inspection caméra, tests de traçage/fumigènes) pour détecter et documenter tout branchement croisé éventuel entre AB 143 et AB 139, dresser un rapport et prescrire la mise en conformité le cas échéant.

4. Conventions avec les propriétaires privés riverains du chemin d'exploitation « de Lacroix »
• À la CCRC et à la Commune : communiquer les conventions/servitudes (pose, accès, entretien, emprises) éventuellement passées pour implanter un réseau sur ce chemin d'exploitation. VEOLIA : pour copie des conventions éventuellement détenues. Appui : note de synthèse (emprises privées/transparence).

• VEOLIA (pour copie) : transmettre toute convention détenue en qualité de délégataire, si elle existe.

5. Domanialité du chemin de Lacroix
• À la Commune : si elle soutient que le chemin de Lacroix relèverait en tout ou partie de sa domanialité, produire les titres de propriété, plans de bornage et tous justificatifs établissant cette domanialité.

6. Correction des documents opposables
• À la CCRC (autorité du PLUiH) et à la Commune : supprimer le tracé erroné du « réseau d'assainissement du chemin de Lacroix » des plans annexés au PLUiH en cours d'enquête publique et mettre à jour l'état des réseaux opposable, tant que l'existence, la localisation et la réception des ouvrages ne sont pas démontrées par des pièces probantes.
• À VEOLIA : mettre à jour, le cas échéant, la cartographie d'exploitation (SIG) pour ôter tout tracé non avéré, ou l'annoter explicitement comme « non vérifié / à confirmer ».

E. RÉFÉRENCES
Document 1. – Contribution à l'enquête publique – PLUIH 2025.
Document 2. – Plan VEOLIA 2015 – PLU 2019 (état initial : aucun réseau au-delà du n° 1 bis).
Document 3. – Plan VEOLIA 2025 – PLUiH 2025 (apparition d'un « réseau » jusqu'aux abords d'AB 143).
Document 4. – Raccordement parcelle AB 143 selon VEOLIA.
Document 5. – Risque de branchement croisé de la parcelle AB 143 sur la parcelle AB 139.

Cette contribution est accompagnée de 5 pièces jointes :

Document 1. – Contribution à l'enquête publique – PLUIH 2025.
Document 2. – Plan VEOLIA 2015 – PLU 2019 (état initial : aucun réseau au-delà du n° 1 bis).
Document 3. – Plan VEOLIA 2025 – PLUiH 2025 (apparition d'un « réseau » jusqu'aux abords d'AB 143).
Document 4. – Raccordement parcelle AB 143 selon VEOLIA.
Document 5. – Risque de branchement croisé de la parcelle AB 143 sur la parcelle AB 139.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Ces contributions rejoignent les demandes de M. Nykiel (31, 243 à 248), et concernent des sujets hors PLUiH : domanialité et assainissement (le zonage d'assainissement attaché au PLUiH devra cependant être vérifié et corrigé si besoin).

Réponse de la CCRC : Voir contribution 300.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC :

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 30 de l'association « La Croix des Lavandières »

La Croix Des Lavandières

Commission d'enquête publique du PLUiH
1278 rue Henri Dunant
07500 GUILHERAND-GRANGES

Saint-Georges-les-Bains,
le 16 octobre 2025

À l'attention de M. le Président de la Commission d'enquête publique

Nos réf.: C2510004
Objet : **Demande de visite in situ**
Courrier remis en main propre

Monsieur le Président de la Commission d'enquête publique,

Notre association, La Croix des Lavandières, qui regroupe les riverains du chemin de Lacroix à Saint-Georges-les-Bains, est directement concernée par le projet de PLUiH actuellement soumis à enquête. Ce projet soulève de vives interrogations quant à la situation du chemin de Lacroix, du fait de plusieurs incohérences manifestes :

- **Classement irrégulier des voies :** Pas moins de **38 voies communales** sur le territoire sont classées de manière irrégulière, dont le chemin de Lacroix lui-même, ce qui pose un sérieux problème de conformité administrative et de gestion future.
- **Plans d'infrastructures erronés :** Les **plans des réseaux** (eau, électricité, voirie, etc.) contiennent des erreurs notables, suscitant des craintes quant à la fiabilité des documents soumis et aux décisions qui en découleraient.
- **Absence d'assainissement public :** À ce jour, **aucun réseau d'assainissement collectif** n'existe sur le chemin de Lacroix, une carence que le projet de PLUiH ne semble pas prendre en compte. Cette omission est lourde de conséquences en termes de santé publique et d'environnement pour les riverains concernés.
- **Zonage flou et contestable :** Les **plans de zonage** présentent des délimitations incertaines, rendant l'application du règlement difficile et sujette à interprétation. Il est indispensable de clarifier ces plans pour éviter toute insécurité juridique quant aux droits de chacun.
- **Critères arbitraires de constructibilité :** La définition des **zones constructibles** apparaît arbitraire sur le chemin de Lacroix. Par exemple, certaines parcelles le long de cette voie sont classées comme constructibles tandis que d'autres, pourtant voisines et de nature similaire, sont classées inconstructibles, sans justification apparente ni cohérence d'ensemble. Cette disparité de traitement est source d'incompréhension et de sentiment d'injustice parmi les habitants.

Au regard de la gravité de ces constats, nous vous prions respectueusement de bien vouloir **effectuer une visite sur site, sur le chemin de Lacroix**, en présence des représentants de notre association et des habitants.

Une telle visite sur le terrain vous permettrait de **constater de visu la réalité** de ces incohérences et d'en mesurer toute la portée. Nous sommes convaincus qu'un examen direct des lieux est indispensable pour appréhender concrètement les problèmes soulevés, au-delà des documents du dossier.

Association loi 1901 – Siège social : 7 chemin de Lacroix, 07800 Saint-Georges-les-Bains – RNA W073002431
07 68 19 87 48 – lacroixdeslavandieres@gmail.com

Lors de cette visite, **l'ensemble des riverains concernés se tiendra à votre disposition** pour vous apporter témoignages et explications. Ils pourront ainsi vous exposer en détail **les problèmes concrets qu'engendrerait le nouveau PLUiH** s'il était **adopté en l'état** dans notre secteur.

En effet, le maintien de telles erreurs dans le PLUiH final provoquerait des dysfonctionnements graves sur le terrain : persistance d'une absence d'assainissement collectif malgré l'urbanisation, incertitudes juridiques dues aux zonages flous, ou encore inégalités de traitement entre propriétaires quant au droit de construire.

Ces conséquences néfastes affecteraient durablement la qualité de vie du quartier et risqueraient en outre de **fragiliser la légalité** même du PLUiH, ouvrant la voie à de potentiels recours contentieux ultérieurs si ces incohérences n'étaient pas corrigées à temps.

Conscients de l'importance de l'enquête publique dans l'amélioration du projet, nous **vous remercions par avance de l'attention** que vous porterez à notre démarche.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et espérons sincèrement que vous pourrez répondre favorablement à notre demande de rendez-vous sur site.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Pour l'association La Croix Des Lavandières
Catherine MESTRALLET
Présidente

Commentaire de la Commission d'Enquête et question

Les problèmes de domanialité et d'assainissement soulevés par l'association ne sont pas du ressort de l'enquête.

Réponse de la CCRC : Voir contributions 243 à 248.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC :

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contributions 31, 243 à 248 de M. Nykiel

Alexis NYKIEL
7 chemin de Lacroix
07800 SAINT-GEORGES-LES-BAINS
07 68 15 07 45

Lettre remise en main propre

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Commission d'enquête du PLUiH
1278 rue Henri Dunant
07500 GUILHERAND-GRANGES

Saint-Georges-les-Bains, le 16 octobre 2025

Objet : Demande de visite du chemin de Lacroix

Monsieur le Président de la Commission d'enquête publique,

Le PLUiH, tel qu'il est présenté à l'enquête publique, semble comporter plusieurs incohérences que nous souhaiterions vous exposer sur le terrain :

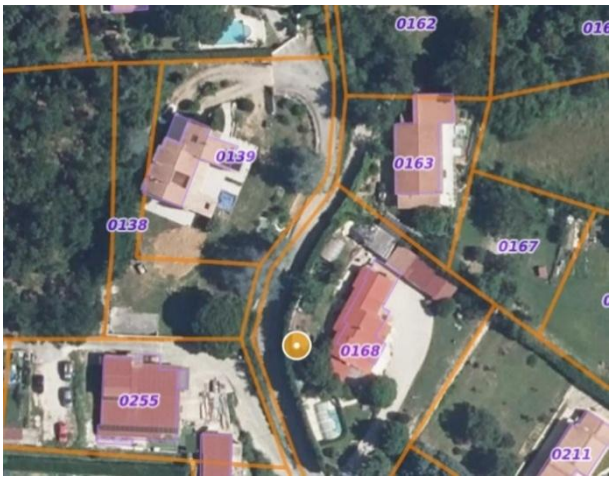
- Classement irrégulier de certaines voies communales, notamment le chemin de Lacroix ;
- Erreurs dans les plans des réseaux d'assainissement (des tronçons indiqués sur les plans n'existent pas en réalité) ;
- Obligation de raccordement imposé par la CCRC alors qu'il n'en existe aucun ;
- Zonage difficilement exploitable et insuffisamment justifié, rendant certaines parcelles constructibles et d'autres, contiguës, inconstructibles, alors que les réseaux sont accessibles dans les deux cas.

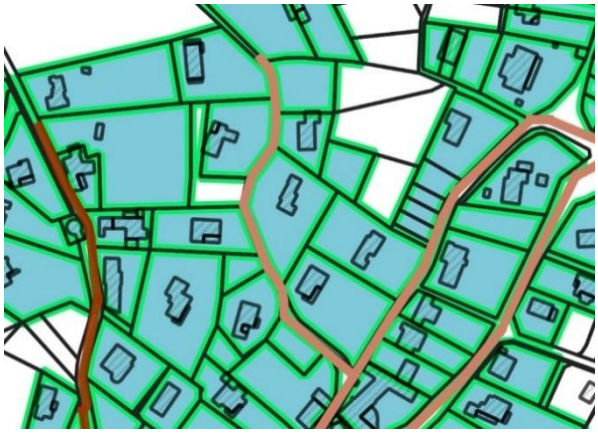
Nous sollicitons respectueusement un rendez-vous sur site, chemin de Lacroix, à Saint-Georges-les-Bains, afin de vous présenter les difficultés susceptibles de se poser dans les prochains mois si le nouveau plan était adopté en l'état.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Alexis NYKIEL





Les contributions 243 à 248 détaillent les points suivants :

- Contribution 243 (présentation des contributions 244 à 248 - résumé)
    - Le document présente cinq observations destinées à éclairer l'enquête publique sur le PLUiH et à signaler plusieurs incohérences qui affectent la constructibilité des parcelles, la cohérence des zonages et la validité globale du plan.
    - L'auteur rappelle que l'enquête publique doit garantir **transparence, équité, rigueur des données** et **bonne gestion**, car le PLUiH conditionne l'aménagement futur de la commune. Deux ajustements simples avaient été proposés pour sécuriser le dossier — vérifier certains tracés (réseaux, limites) et suspendre les obligations associées — mais n'ont pas été retenus, ce qui expose désormais l'ensemble du PLUiH à des corrections plus lourdes.
    - Les cinq points analysés montrent que des éléments techniques non vérifiés (réseau d'assainissement, statut d'un chemin, cohérence du classement des voies, fronts de zones mal calés) ont des **effets directs** sur le zonage, la desserte, les servitudes et donc sur la constructibilité. Chaque note propose des solutions proportionnées : vérifications sur site, corrections cartographiques, retrait temporaire de données incertaines, publication de pièces justificatives.
    - L'auteur souligne que l'objectif n'est pas de contester des acteurs, mais de remettre le dossier sur des bases fiables, afin d'éviter inégalités de traitement, erreurs opposables et coûts futurs.
    - La conclusion insiste sur deux erreurs clés — le déclassement du chemin de Lacroix et un plan de réseau d'assainissement incorrect — dont la correction précoce aurait évité une révision lourde du PLUiH. L'enquête publique doit donc permettre d'apporter, sereinement, les corrections nécessaires pour assurer la lisibilité, la crédibilité et la conformité du document avant son approbation.
- Contribution 244 (résumé)
    - Le document analyse l'évolution incohérente des secteurs « Grangette 1 » et « Grangette 2 » entre 2019 et 2025 et ses conséquences pour le PLUiH.
    - En 2019, deux OAP prévoyaient au total environ 10 logements, avec une condition impérative : **l'ouverture à l'urbanisation ne pouvait intervenir qu'après la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif**.
    - Or, aucun réseau n'a été installé sur le chemin de Lacroix, où seulement une courte portion est équipée. Malgré cela, un tracé d'assainissement apparaît dans le PLUiH 2025, sans justificatif technique ou pièce opposable.
    - Entre-temps (2024), la commune a mené un **bornage sur une section privée et inaccessible du chemin de Lacroix**, présenté comme préalable à la pose d'un réseau censé desservir les OAP. Parallèlement, il aurait été annoncé que les OAP seraient transformées en **emplacement réservé pour trois maisons privées**, ce qui soulève des questions de légalité et d'intérêt général.
    - Dans la version 2025 du PLUiH, les deux OAP **disparaissent totalement**, sans explication, et les parcelles deviennent constructibles **sans orientation ni phasage**, malgré l'absence de desserte conforme.
    - Ces changements successifs — OAP → emplacement réservé → aucune orientation —, combinés à l'inexistence du réseau d'assainissement et aux interventions sur une voie privée, créent de fortes **incohérences urbanistiques**, un **manque de transparence**, et des **risques juridiques** pour la collectivité comme pour les riverains.
    - Le texte demande donc que la commune et l'intercommunalité fournissent les pièces justificatives (retrait des OAP, documents de bornage, preuves d'existence du réseau, arbitrages, décisions) et qu'un complément au dossier soit exigé.
      Il appelle à rétablir la cohérence du secteur via un **phasage conditionné par l'assainissement**, une **orientation d'aménagement minimale**, et une **clarification foncière** avant toute validation du PLUiH.

Cette contribution est accompagnée d'extraits du PLU en vigueur relatifs aux OAP « Grangette » 1 et 2.

- Contribution 245 (résumé)
  - Le document démontre que le PLUiH 2025 représente à tort une extension du réseau d'assainissement sur le chemin de Lacroix. En réalité, **aucune canalisation publique n'existe au-delà du 1 bis**, comme confirmé par les plans antérieurs (2015), les visites de terrain, et une réponse officielle de 2025.
  - Pourtant, le PLUiH figure un collecteur prolongé jusqu'à proximité de la parcelle **AB 143**, avec des regards supposés, sans qu'aucune preuve de travaux (marchés, récolement, PV de réception, DICT, financement) n'ait été fournie. Cette discordance a déjà conduit à une **obligation de raccordement injustifiée** adressée à un riverain, alors que le réseau est inexistant.
  - Le cas d'**AB 143** est emblématique : un branchement apparaît sur le plan, mais la topographie (talus, murets, absence d'ouvrages) rend impossible un raccordement gravitaire. Un risque de **branchement croisé sur un dispositif privé** doit être vérifié par un contrôle SPANC.
  - Juridiquement, l'obligation de raccordement n'est valable que si un **réseau public réel, accessible et exploitable** existe à proximité. Une simple représentation cartographique ne suffit pas et expose la collectivité à des erreurs matérielles et à des recours.
  - Le texte demande donc :
    – une **vérification contradictoire sur site** des ouvrages,
    – la **production des pièces techniques** prouvant (ou infirmant) l'existence du réseau,
    – un **audit spécifique pour AB 143**,
    – la **suspension des obligations de raccordement**,
    – et la **correction du PLUiH** pour aligner le zonage d'assainissement sur la réalité du terrain.
  - En conclusion, l'absence d'extension réelle, confirmée par les faits et par l'enquêtrice lors de sa visite, impose de **corriger les plans** avant l'approbation du PLUiH et de soumettre toute éventuelle extension future à une procédure transparente et participative.

La contribution est accompagnée du plan d'assainissement de Veolia datant de 2015 et porté au PLU de 2019, du plan d'assainissement de 2025 figurant au PLUiH, d'un courrier de 2024 de la CCRC à M. Nykiel lui demandant son raccordement au réseau d'assainissement, d'un courrier de la CCRC de 2025 à la présidente de l'association La Croix des Lavandières en retour d'une demande d'éléments sur les travaux d'assainissement réalisés chemin de Lacroix, et d'un plan de raccordement de la parcelle AB143 au réseau selon Veolia.

- Contribution 246 (résumé)
  - Le texte analyse le **statut incertain** du chemin de Lacroix, utilisé et entretenu depuis des décennies par les riverains et présentant toutes les caractéristiques d'un **chemin d'exploitation privé**. En 2005, un tronçon d'environ 180 m a été intégré à la voirie communale, mais **sans titre de propriété**, au sein d'une délibération groupée portant sur 38 voies.
  - En 2025, le Service des routes du Département signale une **erreur de mesure** dans ce classement et recommande de **déclasser** le tronçon litigieux, en retenant le tracé historique entretenu par les riverains. Malgré cela, la commune envisage des **acquisitions foncières à 1 € symbolique**, alors qu'elle a, dans le même conseil, approuvé d'autres acquisitions à **106 €/m²** et **275 €/m²**, soulevant un problème d'équité et d'absence de justification économique.
  - Plusieurs tracés coexistent (cadastral, 2005, historique), mais seul le **tracé réel** – confirmé par des vestiges, des bornages et l'avis technique du Département – est praticable. Les 110 m finaux du chemin ne présentent **aucune utilité publique démontrée**, n'apportent pas de nouvelle desserte et nécessiteraient des travaux lourds et destructeurs (talus, murets en pierre sèche).
  - Sur le plan juridique, tout doute sur la domanialité impose **une enquête publique préalable** avant tout classement, déclassement, élargissement ou acquisition. À défaut, les décisions prises restent fragiles et potentiellement inopposables. Les élus doivent par ailleurs disposer de toutes les pièces nécessaires avant de voter, ce qui semble avoir fait défaut.
  - Le texte demande donc :
    – la **production des titres** et documents fonciers,
    – le **gel des acquisitions et travaux**,
    – l'**ouverture d'une enquête publique** pour clarifier définitivement le statut du chemin,
    – le **déclassement** du tronçon final si la propriété communale ne peut être démontrée,

– la **mise en cohérence du PLUiH** avec la réalité du terrain,
– une **justification transparente des prix d'acquisition**,
– et la préservation du patrimoine (murets en pierre sèche).

- En conclusion, faute de preuve de domanialité et d'utilité publique, toute intervention doit être suspendue. Une régularisation complète, fondée sur une procédure transparente et conforme au droit, est indispensable pour sécuriser le PLUiH et garantir l'égalité de traitement des riverains.

La contribution est accompagnée d'une photographie extraite du site « Remonter le temps », d'un courrier du Service de l'Exploitation et de l'Entretien Routier du département, d'un courrier de 2025 de la CCRC à M. Nykiel relatif à une DIA sur haut du chemin de Lacroix, d'hypothèses de tracé, d'un bornage par géomètre-expert de 2024.

- Contribution 247 (résumé)

  Le document de 2005 relatif au classement de 38 voies communales présente plusieurs irrégularités juridiques et administratives qui peuvent affecter leur validité et leur impact. Voici un résumé des points clés :

  - 1. Documents de 2005 et leur contenu
    Une délibération du 8 novembre 2005 a classé 38 voies dans la voirie communale.
    Un tableau liste ces voies, dont le chemin de Lacroix, avec des informations sur leur appellation, longueur, largeur, et statut.
    Le chemin de Lacroix est contesté en raison d'erreurs de mesure et de tracé, et il semble avoir été un chemin privé, sans titre de propriété communal au moment du classement.
    La délibération n'a pas été correctement affichée en mairie, ce qui remet en question sa validité juridique.
  - 2. Problèmes identifiés
    Publicité légale non prouvée : L'absence de preuve d'affichage de la délibération soulève un doute sur sa validité.
    Base foncière incomplète : Certaines voies ne disposent pas de documents légaux clairs concernant leur cession ou acquisition.
    Chemin de Lacroix contesté : Il n'y a pas de titre de propriété communal, ce qui compromet son intégration dans la voirie communale.
    Zonage et planification : L'incertitude sur la domanialité des voies peut affecter la planification urbaine et les décisions administratives concernant l'accès et l'aménagement.
    Absence d'enquête publique : Certaines voies classées auraient dû faire l'objet d'une enquête publique avant leur intégration dans la voirie communale, ce qui n'a pas été fait.
  - 3. Conséquences potentielles
    Juridique : La délibération pourrait être jugée inopposable, ce qui entraînerait des annulations d'actes administratifs liés à ces voies.
    Financier : Des coûts liés à la régularisation foncière, au déclassement de certaines voies et aux travaux effectués sans base légale.
    Opérationnel : Incertitude sur l'entretien des voies, la sécurité et les contrats de voirie.
    Planification : Nécessité de corriger les documents de zonage et d'adapter la planification urbaine.
  - 4. Demandes et vérifications
    Preuve de publicité : Il faut fournir des pièces justificatives concernant l'affichage de la délibération.
    Audit des voies : Un audit complet des 38 voies est nécessaire pour vérifier la régularité de leur classement et leur statut foncier.
    Régularisation du chemin de Lacroix : Il est proposé de déclasser le chemin de Lacroix, le réintégrant ainsi dans la propriété privée des riverains.
    Transparence : La délibération et les documents doivent être rendus publics et mis en ligne.
    Gel prudentiel : Suspendre toute utilisation des voies sans titre de propriété valide jusqu'à régularisation.
    Mise à jour du PLUiH : Corriger les annexes de voirie et mettre à jour le zonage en fonction de la réalité foncière.
    5. Conclusion

Le classement de ces 38 voies est potentiellement invalide en raison de l'absence de preuve d'affichage et de documents légaux concernant la propriété de certaines voies, notamment le chemin de Lacroix. Il est donc demandé au commissaire enquêteur de formuler une réserve avant d'approuver le classement, incluant le déclassement du chemin de Lacroix et la régularisation des titres de propriété pour les autres voies.

La contribution est accompagnée de : la délibération du 8/11/2005 du CM de St-Georges-les-Bains sur le classement des voies communales, le tableau de classement des 38 voies communales, d'un courrier du Service de l'Exploitation et de l'Entretien Routier du département (ajouté à la précédente contribution), d'un extrait du registre d'affichage.

- Contribution 248 (résumé)

  ZONAGE DU PLUiH (Saint-Georges-les-Bains)

  - <u>Constat général</u>

    Le zonage du PLUiH 2025 pour Saint-Georges-les-Bains se distingue par de nombreuses incohérences, contrairement aux 12 autres communes de la CCRC dont les cartes sont cohérentes, fondées sur le cadastre, les voies et les limites naturelles.

    À Saint-Georges-les-Bains, le zonage est imprécis, non aligné sur les limites cadastrales et comporte des contradictions visuelles et réglementaires.
  - <u>Incohérences majeures – Chemin de Lacroix</u>

    Le secteur du chemin de Lacroix illustre les dérives du zonage :

    Côté Est : zone urbaine non densifiable, mais constructible.

    Côté Ouest : classé en zone naturelle protégée, donc inconstructible sans justification environnementale, alors que le secteur est déjà habité et viabilisé.

    Certaines parcelles voisines sont pourtant en zone urbaine résidentielle.

    Ce traitement différent pour des situations identiques crée une inégalité manifeste entre propriétaires et remet en cause la crédibilité du zonage. Aucune étude ou justification n'est fournie dans le dossier.
  - <u>Absence d'adéquation avec les limites cadastrales et les chemins</u>

    Le zonage communal :

    - ne suit ni les limites cadastre,
    - ni les chemins,
    - coupe des parcelles de façon aléatoire,
    - génère une forte insécurité juridique et des possibilités d'interprétation arbitraire.

    Cela va à l'encontre des bonnes pratiques appliquées dans les autres communes et du principe d'égalité devant la règle d'urbanisme.
  - <u>Un zonage fondé sur un réseau viaire et d'assainissement incertain</u>

    Plusieurs zones reposent sur :

    -un réseau viaire dont la domanialité n'est pas sécurisée (classement de 2005 irrégulier et inopposable),

    - des voies dont la propriété n'est pas établie,
    - un réseau d'assainissement inexistant sur certains secteurs.

    Le zonage repose donc sur des bases techniques et juridiques fragiles, exposant le PLUiH à des contestations.

    <u>Une exception au sein de la CCRC</u>

    Saint-Georges-les-Bains est la seule commune de l'intercommunalité à présenter un zonage aussi imprécis :

    - limites floues,
    - incohérences topographiques,
    - absence de justification réglementaire ou environnementale.

    Cette singularité crée une rupture d'égalité territoriale et affaiblit la crédibilité du PLUiH dans son ensemble.
  - <u>Conséquences</u>

Les incohérences du zonage entraînent :
- un risque de partialité dans la définition des zones,
- une inégalité de traitement entre propriétaires,
- une insécurité juridique pour les autorisations d'urbanisme,
- un risque élevé de contentieux.
- Le PLUiH, en l'état, ne répond pas aux exigences de cohérence, d'équité et de prévisibilité.

- Demandes
- Il est demandé à la CCRC et à la commune de :
  - Revoir entièrement le zonage pour l'aligner sur les limites cadastrales et les voies réelles.
  - Reclasser le côté Ouest du chemin de Lacroix en zone constructible, en cohérence avec son état urbanisé et le côté Est.
  - Justifier les critères de délimitation des zones urbaines et naturelles.
  - Assurer la cohérence du zonage avec les réseaux réellement existants (voirie, assainissement).
  - Publier une carte géoréférencée, lisible à la parcelle.
  - Suspendre l'instruction des autorisations d'urbanisme sur les secteurs concernés jusqu'à régularisation.

La contribution est accompagnée d'un extrait de zonage du chemin Lacroix.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question :

Les problèmes de domanialité et d'assainissement soulevés par l'association ne sont pas du ressort de l'enquête.

Réponse de la CCRC : Les demandes du collectifs (assainissement et statut de la voirie) ne concernent pas le PLUiH.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC :

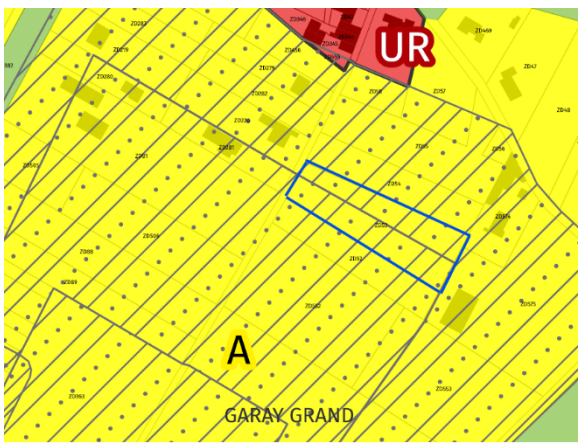
Dont acte.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 38 de Kelly Fanget

Nous nous permettons de vous adresser cette lettre afin de solliciter votre bienveillance concernant une modification de la destination d'un terrain agricole situé au :
134 Impasse du Grand Garay à SAINT GEORGES LES BAINS, référencé au plan cadastral ZD53, que nous possédons depuis le 25 mars 2025.
Ce bien nous est revenu suite à la succession de notre grand-père (décédé le 24 janvier 2020) puis de notre mère (décédée le 25 janvier 2021), clôturée le 25 mars 2025.
Durant cette période, nous avons pris contact avec le service urbanisme de la mairie de Saint Georges Les Bains afin de connaître les démarches nécessaires pour transformer cette parcelle, actuellement

classée en zone agricole, en terrain constructible. La mairie nous a redirigés vers votre service à la Communauté de Communes Rhône Crussol.
À ce jour, nous avons reçu l'intérêt de deux promoteurs immobiliers potentiels pour l'achat de cette parcelle. Notre volonté est de vendre ce terrain dans les plus brefs délais, et nous espérons que la procédure de changement de destination pourra être engagée rapidement.
Nous attirons particulièrement votre attention sur les risques liés à une occupation illicite. Le terrain est actuellement nu, dispose d'un accès direct à l'eau, et les poteaux électriques à proximité faciliteraient des raccordements sauvages. De plus, notre éloignement géographique ne nous permet pas de surveiller ou d'entretenir régulièrement la parcelle, ce qui accroît le risque d'installation non autorisée, notamment par des groupes itinérants.
Une telle occupation aurait des conséquences directes sur le voisinage, générant des tensions, des nuisances et des inquiétudes légitimes. Elle mobiliserait également les services municipaux et intercommunaux dans des démarches longues et coûteuses pour tenter une évacuation, souvent juridiquement complexe. Une mise en chantier rapide permettrait de sécuriser le terrain et d'éviter qu'il ne devienne un point de fixation difficile à gérer pour la commune.
Le terrain, d'une superficie de 3700 m², est idéalement situé : il est desservi par les réseaux (électricité, eau potable, téléphonie, assainissement) accessibles juste en face, de l'autre côté de la route. Il est également proche d'arrêts de bus, facilitant les déplacements pour les futurs habitants.
Nous sommes convaincus que cette démarche contribuerait à l'aménagement et à la dynamisation de la commune, tout en augmentant l'offre de logements. Elle permettrait également à la collectivité de percevoir des taxes plus élevées que celles d'un terrain agricole.
Ne résidant pas à proximité et n'étant pas agriculteurs, nous ne sommes pas en mesure d'entretenir régulièrement ce terrain, ce qui augmente les risques liés à l'abandon (incendie, dépôts sauvages, occupation illicite, etc.).
Nous restons à votre disposition pour tout échange complémentaire et sommes prêts à participer à une réunion d'information ou à rencontrer les services compétents afin de discuter des implications de ce projet.
QUAIREL Angélique
QUAIREL Yann
FANGET Kelly
YORGANDJIAN Anthony



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La parcelle ZD53 de 3700 m2 appartient à M. Yorgandjian (rien n'est indiqué sur son lien avec les autres signataires de la demande). Il y a visiblement dans ce courrier une confusion avec le changement de destination d'un bâtiment, cette demande vise à modifier le zonage du terrain pour le rendre constructible, celui-ci étant classé en A, avec limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales.

Réponse de la CCRC : --

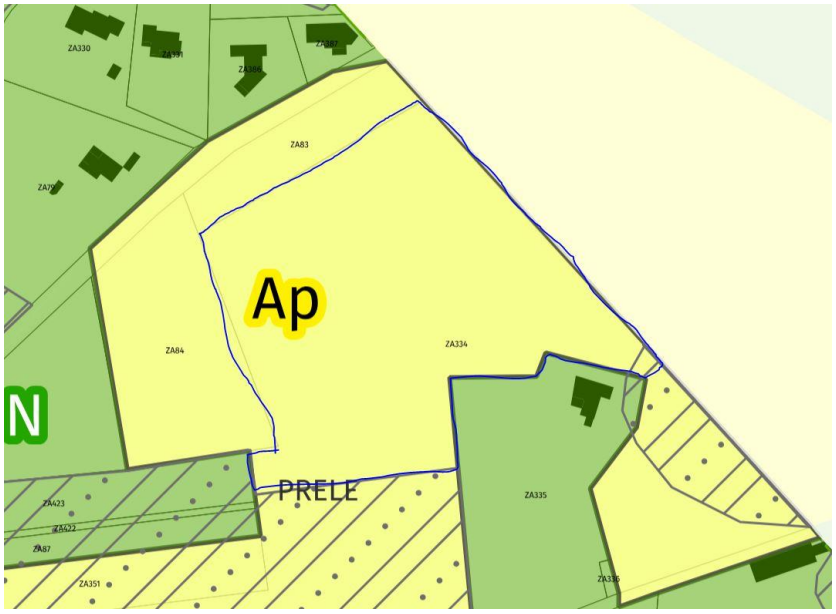
Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Cette parcelle est hors enveloppe urbaine et en zone à limitation de constructibilité pour raisons environnementales.

Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette demande.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 73 de Jean-Paul MAZEIRAC

Jean-Paul MAZEIRAC je possède un terrain agricole sur la commune de Saint Georges les Bains au quartier de Presle, parcelle ZA 334, et je souhaiterais qu'une partie de celle-ci passe en zone constructible. Il y a déjà des constructions à proximité. Je souhaiterais y construire une maison autonome avec panneaux solaire. Etant en grande difficultés financière cela m'aiderait à régler mes dettes et repartir de zéro.
Dans l'attente de votre compréhension, je reste à votre disposition.
Cordialement Jean-Paul MAZEIRAC.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La parcelle ZA334 de M. Mazeirac fait 23 526 m2 et se trouve en zone Ap, entre plusieurs zones N. Cela semble difficile compte tenu de cet emplacement d'en détacher une parcelle constructible, sauf dans le cadre d'un projet agricole. Qu'en pense la CCRC?

Réponse de la CCRC : Nous ne pouvons pas créer de zone constructible dans ce secteur qui se situe au delà du front urbain du SCoT et hors enveloppe.

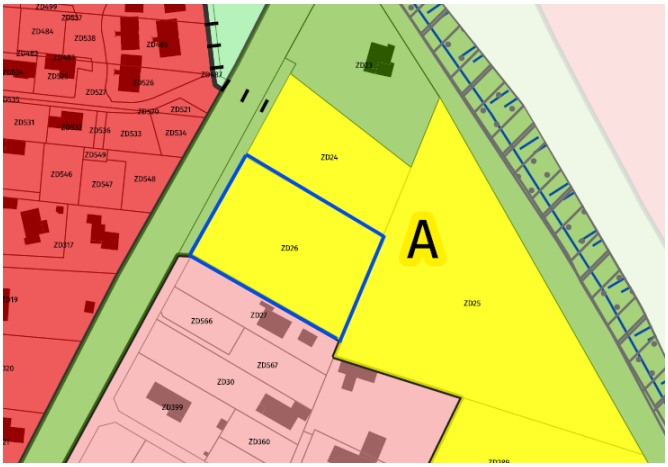
Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Cette parcelle est hors enveloppe urbaine et en zone Ap.

Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette demande.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 88 de Denis PUAUX

Propriétaire , suite au décès de mon oncle, de la parcelle ZD 26 située "Les Routes" à St Georges , je réitère ma demande de classer ce terrain de 4000 m2 en zone constructible. Il comporte des atouts indéniables. Il est situé tout proche du nouveau pont à double voie et se situe dans une zone déjà construite. Ce terrain est entièrement plat et bien desservi. Les parcelles voisines comportent des habitations, les n°23, 27,28 et 566/567 constructions récentes..... idem en face de l'autre côté de la voie ferrée qui longe la route.
Ce classement en constructible permettrait de répondre à une forte demande de logements, d'attirer de nouveaux habitants dans un cadre attractif, le nouveau pont facilitant l'accès à cette zone.
Je demande donc le classement de cette parcelle en zone constructible dans le cadre du PLUiH de Rhône Crussol.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La parcelle ZD26 est en zone agricole et hors enveloppe urbaine, en limite de zone URnd non constructible.

Réponse de la CCRC : Pas de changement de zonage.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Cette parcelle est hors enveloppe urbaine et en zone A.

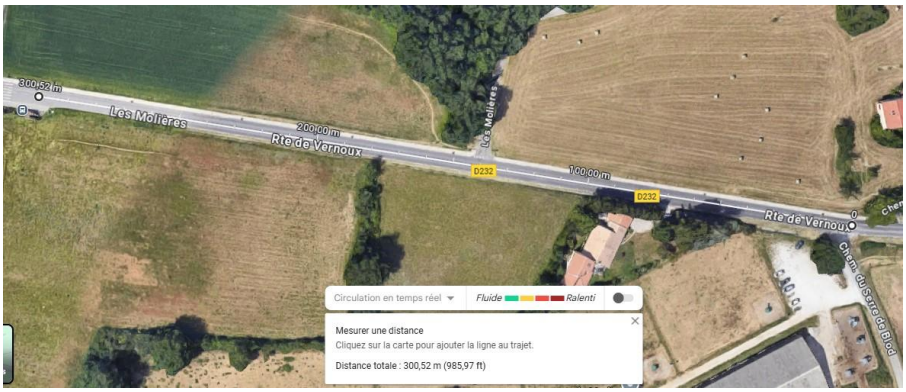
Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette demande.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 89 anonyme

Proposition de contribution au PLUiH – mobilité douce entre le bourg et le hameau de Blod
Objet : Amélioration de la sécurité des mobilités douces sur la liaison entre le village et le hameau de Blod (RD232 – secteur du carrefour Chemin de Taillac / Chemin du Serre de Blod)
La commune de Saint-Georges-les-Bains est organisée autour de deux pôles principaux : le bourg central (« village ») et le hameau de Blod. La liaison principale entre ces deux zones est assurée par la route départementale RD232, à circulation dense, où la vitesse autorisée est de 80 km/h. Cette configuration rend les déplacements doux (piétons, vélos, trottinettes, etc.) particulièrement dangereux, alors même que les principaux commerces et services se trouvent dans la partie basse de la commune (Blod).
Une première partie de voie douce a été créée par le chemin de Taillac, financée par des investissements importants, permettant d'éviter la route départementale pour une portion du trajet. Cependant, il demeure un manque de continuité d'environ 300 mètres entre l'entrée du village et l'intersection RD232 / Chemin de Taillac / Chemin du Serre de Blod. Cet espace constitue aujourd'hui un point noir en termes de sécurité et de liaison cyclable. Il existe un passage piéton mais aucune piste cyclable.
Or, la stratégie régionale et départementale de mobilité douce (Plan Vélo et mobilités actives en Auvergne-Rhône-Alpes, Schéma vélo départemental de l'Ardèche) encourage la création de maillages continus entre les centralités locales et les hameaux. Ces politiques visent explicitement à sécuriser les traversées et continuités cyclables, en articulation avec les axes départementaux.
Dans le cas présent, deux aménagements concrets et complémentaires pourraient être envisagés :
Décaler l'entrée de l'agglomération de 300 mètres vers le bas du village (voir PJ distance), afin d'y abaisser la vitesse à 50 km/h dans la portion reliant le village au carrefour RD232 / Chemin de Taillac (voir PJ intersection).
Ce type de mesure est conforme aux recommandations de sécurité routière, qui encouragent l'abaissement de la vitesse à l'entrée des agglomérations ou des zones de franchissement piéton.
Sécuriser la traversée du carrefour RD232 / Chemin de Taillac / Chemin du Serre de Blod, afin de

permettre aux piétons et cyclistes de rejoindre le chemin de Taillac sans risque.
Mise en place d'un passage piéton marqué,
Éventuellement un feu commandé ou à détection de piétons/cyclistes tel que préconisé par le CEREMA pour les traversées à forte circulation,
La combinaison de ces deux aménagements permettrait :
De sécuriser la jonction entre le haut et le bas du village,
De valoriser les investissements déjà réalisés dans le chemin de Taillac,
Et de promouvoir une véritable continuité cyclable et piétonne, conforme aux objectifs du Plan Vélo régional et du Schéma Départemental des voies Douces.
C'est pourquoi il est proposé d'intégrer, au sein du PLUiH, un objectif prioritaire de sécurisation de la liaison village – hameau de Blod, avec :
Une extension de la zone 50 km/h à partir de l'entrée du bourg,
Et la mise en sécurité du carrefour RD232 / Chemin de Taillac / Chemin du Serre de Blod, incluant ses liaisons cyclables.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La contribution concerne la sécurisation de la zone non aménagée entre Blod et le centre de St-Georges-les-Bains pour les cyclistes et les piétons. Cette portion d'environ 300 m est très fréquentée car elle relie les deux pôles de la commune, la vitesse des véhicules y est limitée à 80 km/h et s'avère dangereuse surtout pour les cyclistes (il y a déjà un passage piéton).

Le contributeur (anonyme) propose deux aménagements, le premier visant à déplacer le panneau d'entrée du village de 300 m vers Blod afin de réduire la vitesse des véhicules à 50 km/h, le second visant à sécuriser le carrefour chemin de Taillac/RD232.

Les aménagements proposés semblent simples à mettre en œuvre (avec l'accord du Département), et propres à faciliter les mobilités douces, qu'en pensent la CCRC et la commune?

Réponse de la CCRC : La poursuite du cheminement piéton est prévue.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Les propositions du contributeur sont intéressantes dans la perspective d'améliorer la sécurité entre les deux pôles du village de St-Georges-les-Bains, et de favoriser les mobilités douces. Il est important de prendre en compte les différents moyens de transport non motorisés, vélos et piétons, en faveur d'une mobilité apaisée et moins émettrice de GES.

La commission prend note de la poursuite du cheminement piéton, la circulation des cycles doit aussi être prise en compte.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 95 de Marc GUIRAL

Saint-Georges-les-Bains, le 20 octobre 2025

M et Mme Marc GUIRAL
177 chemin du Noyer nord
07800 SAINT-GEORGES-LES-BAINS

Monsieur le Président de la commission d'enquête publique du PLUiH de la CCRC
1278 Rue Henri Dunant
07502 GUILHERAND-GRANGES

Courrier inséré dans le registre dédié aux observations à l'accueil de la CCRC
Nos coordonnées pour nous joindre sont écrites sur la page d'insertion ci-dessous

Monsieur le Président,

Le plan de zonage de la commune de Saint-Georges-les-Bains, classe partiellement notre parcelle ZA114 sise 177 chemin du Noyer nord (extrait de plan en PJ) en :

- Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique.

Il s'avère que dans cette zone des arbres sont malades et qu'à court terme pour des questions de sécurité ils devront être abattus.

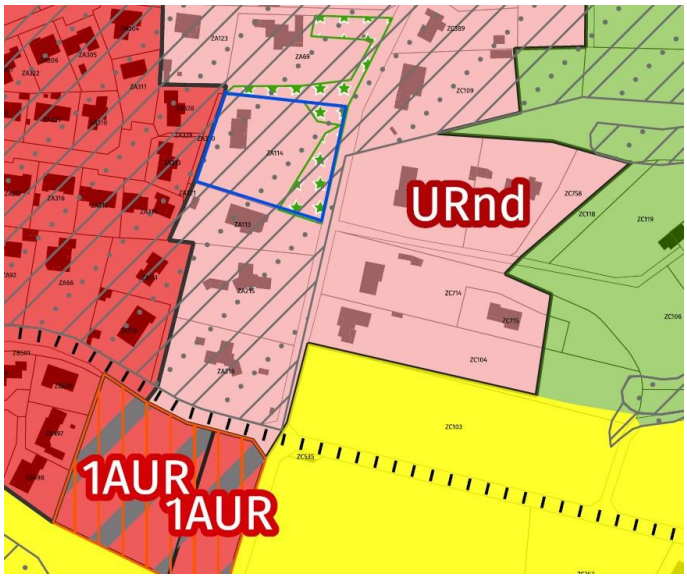
Nous sollicitons de votre part un rendez-vous in situ pour constater de visu l'état sanitaire de ces arbres.

Dans l'attente de votre retour,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de nos respectueuses salutations.

Marc Guiral

PJ. 1



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : J'ai vu M. Guiral à la seconde permanence à St-Georges-les-Bains, que peut-on lui répondre sur l'entretien de sa parcelle dont une partie est placée en EVP (possibilité d'abattre des arbres malades et dangereux pour l'entourage)?

Réponse de la CCRC : Le classement en "Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique » (Espace vert protégé, ensemble paysager, trame verte...) n'interdit pas l'entretien et l'abattage des arbres si dangereux ou malades..

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Les espaces verts protégés et les espaces boisés classés sont règlementés par différents articles du Code de l'Urbanisme, qui décrit effectivement les dérogations pour les coupes et abattages (R.421-23-2).

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 104 de Olga et Jérôme ROUBAUD

Monsieur le Président de la Commission d'enquête publique du PLUiH,

Nous sommes propriétaires en indivision de la parcelle citée en objet suite à la succession Chauvet puis ROUBAUD Pierre (mon père) et PERRIAL Laurette (ma tante) tous deux décédés.

Nous avons pris connaissance de l'acquisition par la CRCC d'une parcelle agricole cadastrée ZD 57 GRAND GARAY voisine de la notre.

Cette acquisition a été réalisée dans le cadre du projet de reconquête agricole.

Notre parcelle contigüe ZD 55 était auparavant classée en zone Nh et se trouve désormais en zone agricole protégée.

Nous espérions que notre parcelle ainsi que les terrains de cette zone deviendraient constructibles.

En effet, le captage de la source du Grand Garay se trouve tout proche et des travaux récents d'assainissement ont été réalisés sur l'impasse Grand Garay.

Nous nous interrogeons sur la pertinence de modifier le zonage de ces parcelles en zone agricole protégée tout proche du captage des eaux potables du Grand Garay avec les risques de contaminations liés à l'activité agricole.

Etant moi-même agriculteur, je suis conscient de la nécessité de maintenir les terrains agricoles.

Je sais aussi que les terrains constructibles se raréfient sur la commune de St Georges et que bon nombre de personnes cherchent à acheter des terrains à proximité de Valence avec des moyens de desserte facile.

Ce quartier correspond à ces critères du fait de la proximité du Pont de Charmes à double voie qui favorise des déplacements rapides vers l'agglomération valentinoise, des zones industrielles de Portes les Valence et Etoile sur Rhône et de la présence de nombreuses entreprises importantes du Plateau du Lautagne.

Ce quartier du Grand Garay est un territoire « organisé » du fait de la proximité de la zone d'activités commerciales et de services du Rond Point de Chollet et situé dans l'enveloppe principale d'urbanisation.

Nous ne comprenons pas la démarche du CCRC de vouloir acquérir ces terrains dans le cadre du projet de reconquête agricole dans ce cas précis.

Nous attendons des explications sur l'acquisition de ce terrain par la CCRC dans un quartier environnant déjà fortement urbanisé.

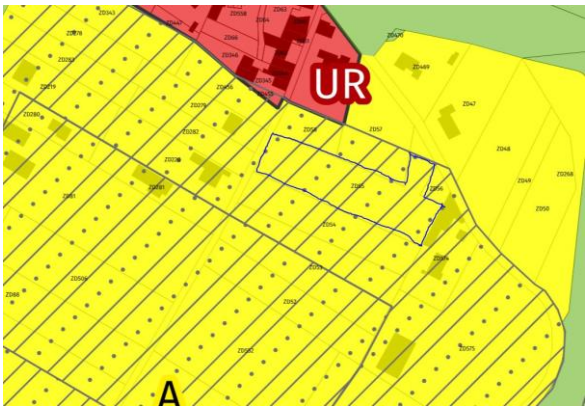
Cette zone agricole protégée sera-t-elle compatible avec les nombreuses habitations existantes ?

La desserte par des engins agricoles a-t-elle été pensée ?

La qualité des eaux dites « potables » du captage du grand Garay pourra-t-elle être préservée malgré l'activité agricole ?

Il est évident que des terrains constructibles avec leurs réseaux d'assainissement sont davantage compatibles avec la qualité des sources et captages comme c'est le cas dans ce quartier.

Dans l'attente d'une réponse, veuillez agréer, Monsieur le Président de la Commission d'enquête publique, l'expression de nos salutations les plus respectueuses.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Le terrain de M. et Mme Roubaud se trouve en zone agricole à constructibilité limitée (probable risque d'inondation). Il est de plus hors de l'enveloppe urbaine. La CCRC peut-elle fournir des explications, comme demandé dans le courrier, sur le projet de "reconquête agricole" évoqué dans ce dernier?

Réponse de la CCRC : Dans le cadre de son plan d'actions pour l'agriculture locale 2021-2026, la communauté de communes a approuvé plusieurs opérations dites de "reconquête agricole" dans des secteurs en déprise. La plaine de Saint-Georges-Les-Bains est le dernier secteur sur lequel Rhône Crussol est intervenu.

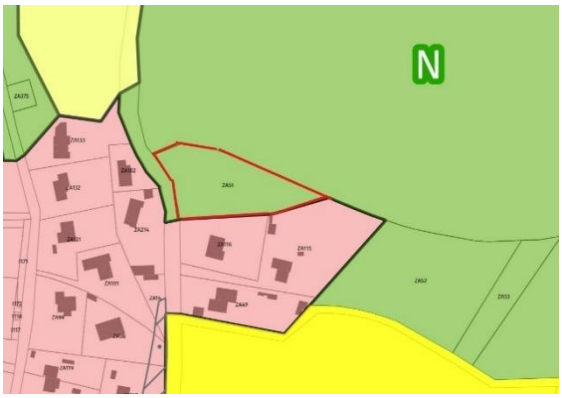
Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Cette parcelle est hors enveloppe urbaine et en zone à limitation de constructibilité pour raisons environnementales.

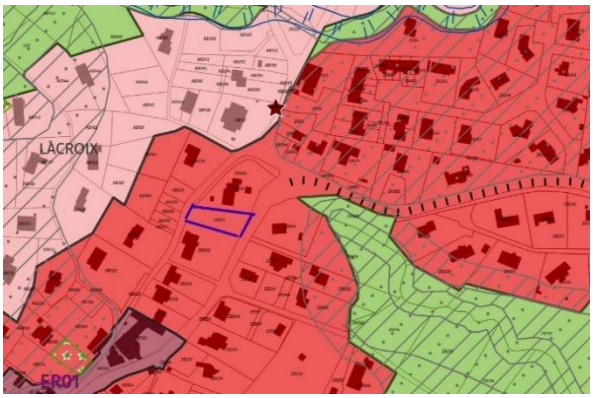
Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette demande.

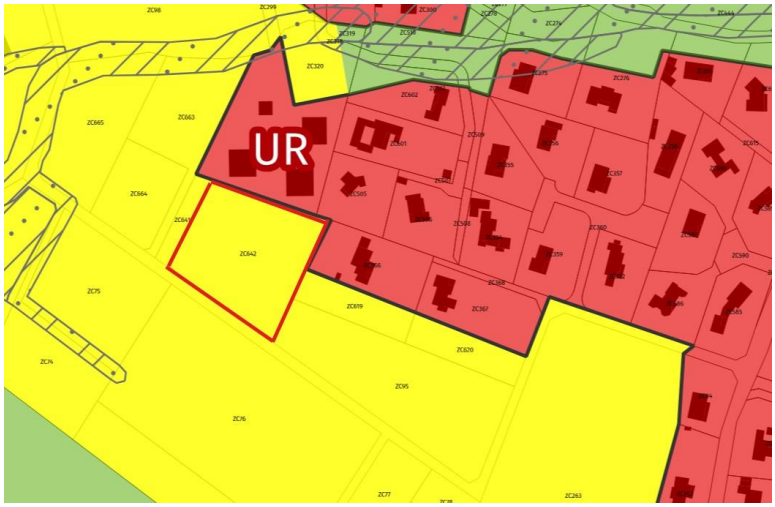
Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 128 de A. et J. CALVY

Contribution écrite dans laquelle est argumentée la demande de constructibilité des parcelles ZB207 – ZC 642 – ZA 51 ; est jointe une copie de la demande effectuée lors de l'enquête publique de 2017 et un extrait d'acte de vente exigeant l'amenée de réseaux sur la parcelle ZC 642.







Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La contribution concerne plusieurs parcelles et fait référence à des courriers et actes antérieurs au PLUiH:

- la parcelle ZC642 (4928 m2) qui aurait fait l'objet d'un "arrangement" avec la commune; un acte de vente indique que cette parcelle est censée être alimentée par les réseaux, ce qui semble justifier de sa constructibilité pour le demandeur. Elle se trouve pourtant hors enveloppe urbaine et en zone A.

- la parcelle ZA51 (3100 m2) qui est en zone N, hors enveloppe urbaine, en bordure de zone URnd et dont le demandeur demande aussi la constructibilité.

- la parcelle ZB207 (800 m2) qui est en zone UR et constructible. Le courrier joint indique un zonage UE dans le précédent PLU, je ne comprends pas ce que demandent M. et Mme Calvy.

La CCRC a-t-elle des éléments sur un éventuel "échange" qui concernerait la parcelle ZC642? Celle-ci était en zone Ap dans l'ancien PLU...

Réponse de la CCRC : Nous n'avons pas prévu de classer la parcelle ZC 642 en zone constructible dans le présent PLUiH. D'autant plus qu'au regard de la superficie, et conformément au SCoT, il faudrait réaliser une OAP. Les objectifs de logements de la commune de Saint-Georges sont atteints via les 6 OAP et les potentiels en dents creuses et densification.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La demande concerne trois parcelles dont l'une est déjà constructible (ZB 207). Les parcelles ZC 642 et ZA 51 sont hors enveloppe urbaine et leur constructibilité n'est pas envisagée.

Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette demande.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 148 de Catherine et Marie-Anne BAULAND

Nous vous rappelons notre rendez vous à la com/com et votre réponse ci jointe concernant la demande de constructibilité de la parcelle 4 à ST GEORGES LES BAINS.
Par votre courrier du 25 01 2022 vous vous êtes engagés à examiner notre demande .
Ce terrain est en zone urbaine, fait partie de la zone de densification, des polarités urbaines et et des quartiers habités.
Il est clôturé, les écoulements des eaux de pluie sont en place.
Il est partiellement construit, avec une route d'accès facile contrairement aux commentaires du com/enquêteur (voir photo ci dessous).
Il est peu boisé sauf le long de la route justement. Les parcelles voisines sont constructibles, une "dent creuse" a été créée excluant la parcelle 4 qui est permettrait la création d'habitats multiples social ou autre.
Ce terrain était constructible depuis 1976 et a été confirmé jusqu'à 2022.
Ci joint photo ou l'on voit très bien le chemin d'accès
Nous vous remercions de bien vouloir revoir notre demande en ce sens.
Les communes ont besoin de logements sociaux ou en accession à la propriété, cet emplacement de plus de 7000 m2 permettrait sans doute de solutionner cette nécessité.

Cette demande s'accompagne :

- D'une copie du courrier du maire de la commune de 2022
- D'un extrait du Géoportail
- D'une photo de la parcelle
- Un extrait du rapport de l'enquête publique sur le PLU en vigueur dans lequel, suite à la demande de passage de la parcelle ZH 4 en constructible alors qu'elle était en N, la commissaire-enquêtrice confirme le caractère naturel et peu accessible de cette parcelle.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Ce terrain se trouve en zone naturelle à limitation de constructibilité pour raisons environnementales, en bordure de zone URnd (non densifiable).

Réponse de la CCRC : Il a été fait le choix de classer ce secteur de la commune en zone URnd, non densifiable. Le rattachement de cette parcelle en URnd ne créé pas de droit, puisque les nouveaux logements ne sont pas autorisés.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Cette parcelle est en limite de zone URnd et non bâtie, donc son passage en URnd n'est pas justifié ; de plus il ne créerait aucun droit à construire.

Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette demande.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 163 de Pierre GUYOT

Observation concernant le projet de révision du PLUi de la CCRC

Emplacement réservé ER06 à Saint-Georges-les-Bains

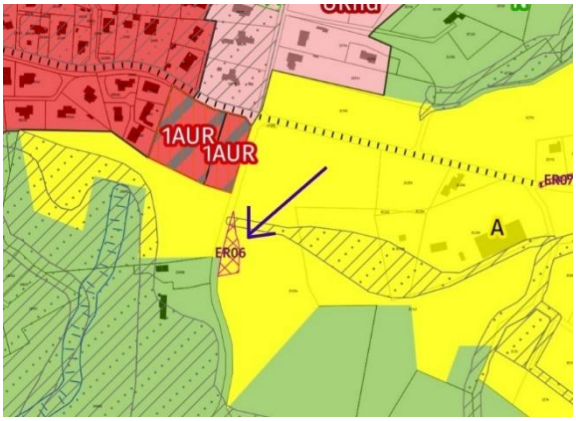
novembre 2025

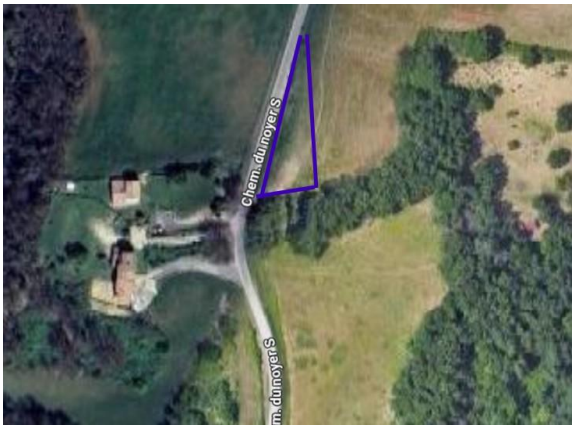
L'emplacement réservé « ER06 » dans la parcelle ZC 534, pour une « Aire de colonnes de tri sélectif » est la copie de la même zone prévue dans le PLU actuellement en vigueur.
À l'époque de l'enquête précédente (2018) cette zone accueillait des conteneurs de tri sélectif conformément à l'autorisation « provisoire » (et à titre gracieux) donnée par le propriétaire à la suite de la demande exprimée par la Mairie dans son courrier du 24 octobre 2001.

Toutefois, j'avais pu constater que la discipline des utilisateurs de ce « point d'apport volontaire » laissait clairement à désirer, avec bien des détritus abandonnés en dehors des conteneurs, ce qui constituait un risque évident de sécurité pour la zone, en particulier en termes d'incendie.

En conséquence, en tant que propriétaire (indivis, et agissant de concert avec mes frères) j'ai fait une observation pendant l'enquête de 2018 pour demander la suppression de cet emplacement, et simultanément révoqué l'autorisation provisoire donnée ; et cet emplacement n'est plus un point de collecte de déchets.

Il faut donc renoncer à cet emplacement réservé.





Commentaire de la Commission d'Enquête et question : L'emplacement réservé ER06 sur Saint-Georges-les-Bains est effectivement le même que celui qui est présent sur l'ancien PLU de la commune. Si cet emplacement n'est plus utilisé comme point d'apport volontaire (ce qui semble être le cas d'après la vue aérienne du site), ne doit-il pas être supprimé?

Réponse de la CCRC : L'ER 6 doit être conservé. Le point d'apport volontaire existant est provisoire. Il n'est pas satisfaisant pour les usagers et non adapté à la collecte en camion (terrain en pente).

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : C'est le propriétaire indivis du terrain concerné par le point d'apport volontaire qui s'exprime dans cette contribution ; la locataire du terrain s'est aussi exprimée contre cet ER dans la contribution 198. Pour des raisons pratiques il semble que cet emplacement soit plus approprié que l'actuel emplacement (provisoire). Une vigilance devra être apportée au respect des conditions d'utilisation de ce PAV.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 198 de Géraldine COLOTTO

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint Georges les Bains, je souhaite formuler les observations suivantes concernant l'emplacement réservé ER06 prévu sur la parcelle ZC534 pour l'implantation d'une aire de colonnes de tri sélectif.

1. Contexte d'exploitation agricole et équestre

La parcelle ZC534 est actuellement exploitée dans le cadre d'un bail rural par le centre équestre Les chevauchées de Merlin. Elle constitue un pré pâturé essentiel à l'activité équestre.

Cette parcelle est classée en zone agricole au titre du PLUi et contribue à maintenir une activité agricole sur un territoire où les surfaces exploitables sont déjà rares.

2. Absence de justification de l'implantation en zone agricole

L'emplacement réservé ER06 prévoit l'artificialisation d'une surface agricole utile alors que :

Un site déjà artificialisé, utilisé actuellement pour les colonnes de tri, est situé à moins de 200 mètres;

Ce site existant répond pleinement aux besoins fonctionnels (accessibilité, voirie, contenance) sans nécessiter de nouvelle emprise foncière.

Aucune étude d'opportunité ni d'alternatives n'a été présentée pour justifier le déplacement de cet équipement sur une parcelle agricole en activité. Cette décision contrevient aux principes de sobriété foncière et de préservation des terres agricoles inscrits dans le Code de l'urbanisme (art. L.101-2) et dans les orientations du SRADDET

3. Risques sanitaires et environnementaux inacceptables

L'implantation d'une aire de tri proche d'un pré pâturé par des équidés expose les animaux à des risques graves :

● Dispersion de déchets (plastiques, verre, cartons) hors des contenants, favorisée par le vent et les manipulations ;

● Ingestion accidentelle par les chevaux, pouvant entraîner des coliques mortelles ou des blessures graves ;

● Pollution des sols par lessivage des jus de poubelles.

Aucune mesure de protection (clôture étanche, zone tampon, etc.) ne peut garantir l'absence de risques dans un espace ouvert et vivant.

4. Proposition alternative

Je demande le retrait de l'emplacement réservé ER06 sur la parcelle ZC534 et le maintien de l'aire de tri sur son site actuel .

Cette solution :

● Préserve une surface agricole en activité ;

● Évite tout risque sanitaire pour les équidés ;
● Répond aux besoins sans coût supplémentaire d’ aménagement.
En conclusion, l’implantation prévue est disproportionnée, non justifiée et dangereuse. Elle heurte les objectifs de préservation agricole et de sécurité sanitaire portés par le PLUi.
Je vous remercie par avance de bien vouloir prendre en compte ces observations et de recommander le retrait ou la relocation de l’ER06.
Je reste à votre disposition pour tout complément d’information ou visite sur site.
Géraldine Colotto Les chevauchées de merlin

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Cette contribution concerne comme la n°163 l'ER06 (aire de tri sélectif) sur St-Georges-les-Bains. M. Guyot expliquait qu'elle avait été abandonnée, cette contribution fournit des élément nouveaux sur l’occupation de la parcelle ZC534, louée au club équestre "Les chevauchées de Merlin" et utilisé comme pré pâturé. Il existe apparemment au autre point d'apport volontaire à 200 m de cet emplacement. La reconduction de cet emplacement réservé déjà présent sur l'ancien PLU est-il une erreur?

Réponse de la CCRC : L'ER 6 doit être conservé. Le point d'apport volontaire existant est provisoire. Il n'est pas satisfaisant pour les usagers et non adapté à la collecte en camion (terrain en pente).

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La locataire du terrain qui jouxte l’emplacement réservé 6 évoque le contexte d’exploitation agricole et équestre, la consommation d’ENAF, les risques sanitaires et environnementaux, et propose une solution alternative qui consiste à maintenir l’actuel PAV. Cette solution n’est apparemment pas retenue par la commune.

Une vigilance devra être apportée au respect des conditions d’utilisation de ce PAV. Par ailleurs, si le site actuel a été artificialisé, il serait souhaitable qu’il soit désartificialisé une fois le PAV déplacé.

Il n’y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 215 anonyme

Saint-Georges-les-Bains
OAP Chemin des côtes de Blod sur parcelle ZC 522 de 2022 m2

Le règlement graphique du zonage frappe cette parcelle de deux contraintes.
- *Limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales.*
- *Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre environnemental.*

De rappeler.
- Au PLU de 2019, cette parcelle est classée N (espace naturel).

Cette parcelle, en contrebas sud du chemin des côtes de Blod, est traversée par le fossé qui évacue les eaux du versant nord-est du serre de Blod, notamment celles recueillies par les fossés nord et sud du chemin du Bourgea. Il y a des risques potentiels d'inondation lors des épisodes cévenols.
Nota : bas fond pouvant être très probablement classé en zone humide au vu de la végétation.

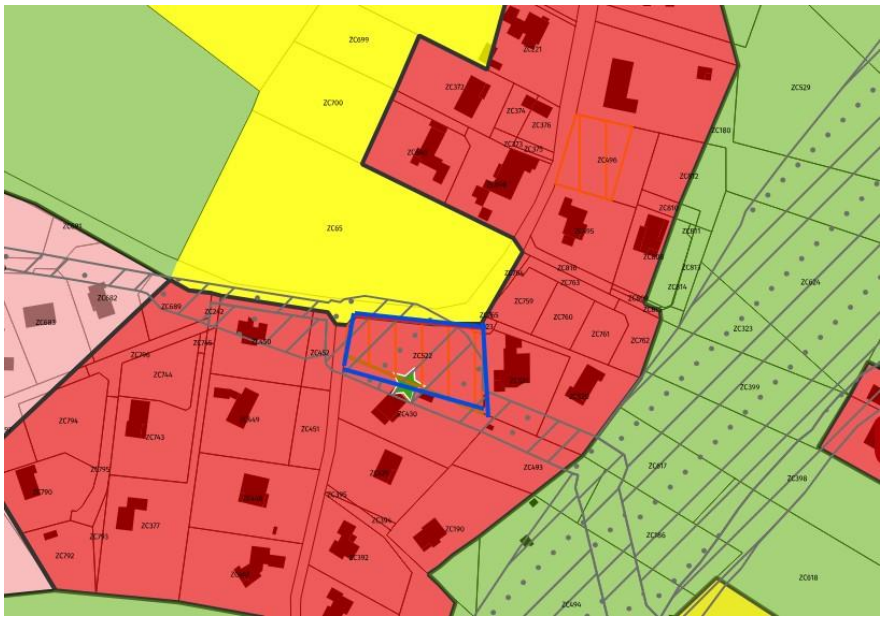
Lors de l'enquête publique du PLU de 2019, le propriétaire de la parcelle ZC 65 en amont au nord de la ZC 522 avait demandé le classement de sa parcelle en constructible.
Le commissaire enquêteur a interrogé la CCRC.
Celle-ci a fait savoir :
- *« Ce terrain n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif ».* Ce qui est le cas pour la parcelle ZD 522.
- *« Il est concerné par une problématique de passage des eaux pluviales ».* Pour la ZD 522 située en aval, **pour elle la situation est pire**, car elle reçoit non seulement les eaux de la ZC 65, mais en plus celles du fossé au sud du chemin du Bourgea.
- *« D'accès sur la voirie RD 232 ».*
  La PPA Ardèche (Direction des Routes et des Mobilités) écrit dans son avis.
  « Côte de Blod : le débouché final de cette opération de 4 logements sur la RD 232 est à ce jour dangereux. Une réflexion sur le plan des circulations doit être engagée à terme pour tendre vers une sécurisation des déplacements. Une autre alternative doit être trouvée ».

Nous, riverains du chemin des côtes de Blod et du Bourgea demandons depuis des années la sécurisation du débouché : miroir tourné vers amont et bandes rugueuses en amont sur la RD 232.
Ci-après, l'extrait du rapport du commissaire à l'issue de l'enquête du PLU de 2019 et photo.

Cette OAP sur la parcelle ZC 522 :
- ***enfreint les règles du zonage relatives à la protection environnementale.***
- ***est dans une zone à risques d'inondation (voire zone humide).***
- ***est surtout en contradiction avec les arguments développés par la CCRC pour refuser l'urbanisation de la parcelle ZC 65 en amont de la ZC 522 lors de l'enquête du PLU de 2019.***

Conclusion : cette OAP est indéfendable et donc n'a pas lieu d'être.

Cette demande est accompagnée d'un extrait du rapport de l'enquête sur le précédent PLU de la commune relative à la constructibilité de la parcelle ZC65. Le texte indique que les auteurs sont les riverains des Côtes de Blod et de la Bourgea.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Les "riverains du chemin des côtes de Blod et de la Bourgea" (comme indiqué dans la contribution déposée comme anonyme) contestent l'utilisation de la parcelle ZC522 dans le cadre de l'OAP "Chemin des côtes de Blod" (qui comprend également la parcelle ZC496). Parmi les arguments avancés, un refus de rendre constructible une parcelle voisine, un problème d'accès (signalé par la Direction des routes) et un risque d'inondation.

Sur le règlement graphique,cette parcelle est en zone à constructibilité limitée pour raisons environnementales, s'agit-il effectivement d'un risque d'inondation? Pourquoi positionner une OAP dans une telle zone?

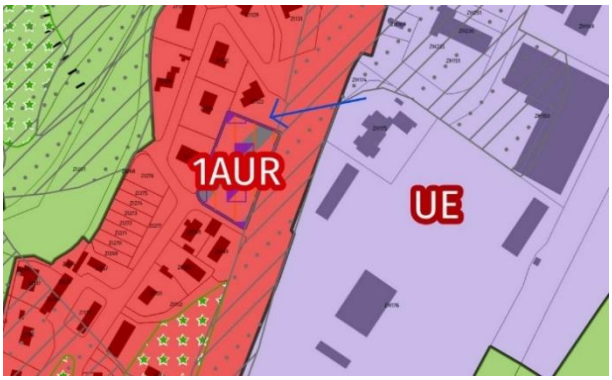
Réponse de la CCRC : Lors du travail sur les gisements fonciers, nous avons fait le choix d'être plus ambitieux que les objectifs du SCoT avec un seuil de 2000m² pour les OAP. Celle-ci 2002 m². C'est une OAP de densification, pour éviter d'avoir un seul logement sur cette parcelle. L'OAP prévoit la création de 2 logements.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La réponse du MO est incomplète puisque, si le choix de ce terrain pour la réalisation de l'OAP est justifié par sa surface, nous n'avons pas obtenu de réponse quant au risque associé à la parcelle. Ce risque devra être justifié au moment de la réalisation de l'OAP.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 229 du Collectif des Riverains de Châteaurouge

Bonjour Madame le Commissaire Enquêteur,
Au nom du Collectif des riverains de Château-Rouge, je vous adresse ci-joint notre contribution à l'enquête publique PLUiH 2025.
Puis-je me permettre de vous demander de bien vouloir m'accuser réception de ce courrier électronique.
Je vous en remercie par avance, et vous adresse, Madame le Commissaire Enquêteur, mes sincères salutations.
Jean-Guy CROZE



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La demande du collectif des riverains de Chateaurouge, dont j'ai reçu quelques membres en permanence, repose sur une mention du cahier des charges qui rendrait une parcelle inconstructible "ad vitam aeternam". Il s'agit de la parcelle ZI138 de 2590 m2 (anciennement 98), qui faisait déjà l'objet d'une OAP dans le précédent PLU et qui est maintenant l'objet de l'OAP des genêts (il est mentionné que la parcelle est desservie par l'allée des genêts mais c'est par l'allée des mimosas). La validité de maintien obligatoire de cette parcelle en espace vert est à vérifier juridiquement, le courrier de M. Berger (pièce 13) semble indiquer que non. Cependant ce petit parc est le seul espace vert public à disposition des habitants de ce quartier, notamment ceux des maisons jumelées de l'allée du solfège, qui ont très peu d'espaces verts privatifs; il existe un espace vert protégé de l'autre côté de la RD86 mais il est un peu plus éloigné et oblige à traverser cet axe très fréquenté) . Je suis allée sur place voir ce petit parc, il est en bordure de la RD86 et ne me semble pas être un emplacement idéal pour y installer du petit collectif compte tenu des nuisances sonores. Le collectif joint à sa demande une pétition signée par 152 personnes, pour le maintien de ce petit parc, ainsi qu'une première pétition déposée en 2019.

Réponse de la CCRC : le PLUiH constitue avant tout un document de planification. Il fixe des orientations et des principes d'aménagement, mais ne confère pas de droits directs aux tiers.

Même si l'OAP propose des aménagements ou des évolutions pour ce secteur, sa mise en œuvre doit tenir compte des droits existants des riverains et des clauses particulières attachées aux terrains. La réalisation effective des aménagements envisagés par l'OAP ne pourra intervenir que dans le respect des droits des tiers. Il a été fait le choix de conserver cette OAP dans le PLUiH.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Le droit des tiers devra être respecté.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

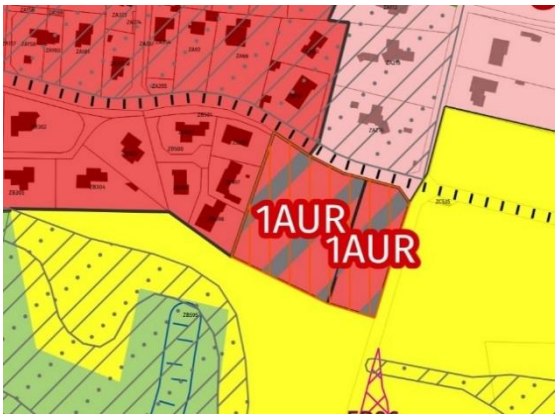
Contribution 321 de Jean-Guy CROZE (liée à la contribution 229)

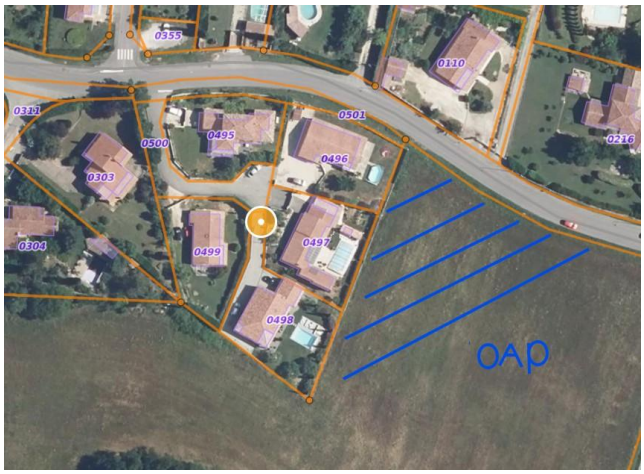
Cette observation apporte des éléments complémentaires par rapport à la précédente contribution du Collectif des Riverains de Châteaurouge. La réponse aux deux observations sera donnée ci-dessus.

Contribution 345 anonyme (en réalité signée de 3 couples de résidents du lotissement Les Romarins)

Bonjour,
Dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme intercommunal lancée par la Communauté de Communes Rhône-Crussol, nous souhaitons soulever une problématique importante concernant le projet « Entrée de ville (programmation de 19 logements et 1 équipement) » situé à Saint-Georges-les-Bains et décrit en pages 107 et 108 du document « Orientations d'aménagement et de programmation (sectorielles à vocation d'habitat) ».
Propriétaires des trois parcelles du lotissement Les Romarins situées côté Ouest de ce projet, nous sommes inquiets de savoir s'il est correctement tenu compte de la question des eaux pluviales dans sa conception.
En effet, depuis de nombreuses années, nous nous attachons à alerter les autorités sur la nécessité de prendre toutes les dispositions et précautions pour que tout projet qui viendrait à voir le jour à cet endroit-là n'expose pas d'avantage nos parcelles et habitations à un risque d'inondation, car deux de ces dernières ont déjà été touchées à plusieurs reprises par des inondations.
De fait, toutes les mesures, parfois surdimensionnées, que nous avons prises sur nos parcelles respectives aux fins de traitement des eaux pluviales ne peuvent suffire, en cas de précipitations fortes et/ou longues, à traiter tout à la fois les eaux de nos propres parcelles et les eaux qui y transitent en provenance des parcelles et lotissements supérieurs aux nôtres ainsi qu'en provenance de la RD 232.
Nous n'avons ainsi pas d'autre choix que de rejeter (via des tuyaux PVC) les eaux pluviales en surplus sur la parcelle en contrebas de notre lotissement, c'est-à-dire la parcelle où est prévu le projet « Entrée de Ville ».
Par conséquent, nous demandons que le projet « Entrée de ville » soit conçu, puis effectivement réalisé, de manière à :
- Capter et traiter, en aval de nos parcelles, les trop-pleins d'eaux pluviales en provenance des parcelles et lotissements supérieurs aux nôtres ainsi qu'en provenance de la RD 232, notamment via le raccordement des tuyaux PVC mentionnés plus haut.
- Conserver impérativement les pentes actuelles du terrain naturel, c'est-à-dire ne surtout pas rehausser la hauteur actuelle du terrain où est prévu le projet « Entrée de Ville » afin que celle-ci reste plus basse que le plus bas des terrains du lotissement Les Romarins.
- De manière générale, interdire toute mesure, quelle qu'elle soit, de nature à faire barrage à l'écoulement des eaux et aggraver notre situation au regard du risque d'inondation.
Nous nous opposons formellement à tout projet qui ne remplirait pas ces trois conditions. Et demandons en outre à être informés dans les meilleurs délais des solutions précises prévues concernant les eaux pluviales.
Par ailleurs, nous tenons à signaler qu'en prévoyant l'implantation de maisons proches de nos terrains et en masquant ainsi les vues de nos propriétés, le projet « Entrée de Ville » aura pour conséquence une dépréciation importante de la valeur de nos biens.

Monsieur et Madame CARRET
Monsieur et Madame BURDIN
Monsieur et Madame CHARRAS





Commentaire de la Commission d'Enquête et question : MM. Carret, Burdin et Charras du lotissement Les romarins à St-Georges-les-Bains sont venus en permanence me faire part de leur inquiétude vis-à-vis de l'écoulement des eaux pluviales dans leur lotissement en cas de fortes précipitations. Une partie de l'eau coulant de la RD et des lotissements supérieurs ne s'infiltre pas et s'accumule sur leurs terrains, occasionnant des inondations. Ils ont installé des drains qui acheminent cette eau sur le terrain de la future OAP "Entrée de ville". Ils demandent à ce que le trop-plein soit capté et canalisé avant d'inonder leurs terrains, et surtout que des mesures soient prises lors de la réalisation de l'OAP pour que la situation ne s'aggrave pas (pas de réhaussement, pas de mur entre le lotissement et l'OAP, notamment). Les résidents souhaitent également que l'implantation des futures maisons leur ménage une vue suffisamment dégagée .

Quelles garanties la CCRC peut-elle donner à ces résidents par rapport à ces deux points?

Réponse de la CCRC : Le terrain concerné par l'OAP, tout comme le lotissement Les Romarins sont en zone BV0 du Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain. Il y a donc l'obligation d'aménager les pièces d'habitation à plus de 0.40 cm par rapport au niveau du TN. Si le drain a été réalisé en bonne et due forme cela aurait dû faire l'objet d'une servitude privée. La gestion des eaux pluviales est encadrée par le Code Civil, notamment les articles 640, 641 et 681, qui définissent les droits et obligations des propriétaires concernant l'écoulement naturel des eaux.

Des études de sols seront réalisées et elles détermineront le dimensionnement des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales. Le traitement des eaux pluviales est indiqué en paragraphe 3.4.3. du règlement du PLUiH.

Cette OAP s'insère entre le lotissement des Romarins et la RD232. Il s'agit d'un secteur stratégique pour le développement communal car permettant d'affirmer une véritable entrée de bourg. Il offre l'opportunité d'affirmer une entrée de bourg qualitative.

L'OAP précisera le principe d'une urbanisation pérenne en limite d'assiette et le traitement de l'interface avec la parcelle agricole.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Le MO est conscient du problème d'inondation propre à cette zone où subsiste encore un réseau unitaire. Des mesures de prévention seront indispensables lors de la réalisation de l'OAP (OAP toutefois contestée par plusieurs PPA car consommatrice de terres agricoles).

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 424 de Fanny GUERRIER

je suis en train de racheter une ancienne bergerie de famille située sur la parcelle E9 quartier Entreilles sur la commune de Saint Georges les bains. (photos en pièces jointes)
Je souhaite pouvoir l'aménager en maison d'habitation pour l'un de mes enfants ou bien en gîte.
Ce bâtiment est situé dans un hameau. Il possède un terrain attenant, parcelle E10 pouvant être utilisée pour le champ d'épandage.
Il n'y a plus d'exploitant agricole.
Je vous sollicite afin que nous puissions changer la destination de ce bâtiment grâce au nouveau PLU dans les années à venir.
Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ma demande.
Je vous souhaite une très belle journée.

Ce mail était accompagné de photos de la bâtisse en question.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La demande concerne une ancienne bergerie, visiblement proche d'un bâtiment d'habitation, que la contributrice aimerait rénover en habitation ou en gîte. Un changement de destination sera nécessaire, il n'est pas dans la liste actuelle, d'ailleurs il n'y a aucune demande sur St-Georges et de grosses disparités en volume selon les communes, comment cela s'explique-t-il (étant donné qu'il y a eu une sélection des CD retenus)?

Réponse de la CCRC : Saint-Georges n'est pas une commune agricole, il y a peu d'exploitation, chaque commune a fait son travail de recensement. La demande est étudiée par la commune.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 490 de Vincent NYKIEL

assainissement COLLECTIF, DOMANIALITÉ ET ZONAGE
Objet : vérifier la réalité de la desserte en assainissement figurant dans le PLUiH, corriger les plans des réseaux et du zonage, si nécessaire, et sécuriser juridiquement le document.

Contribution déposée par les propriétaires riverains du chemin de Lacroix :
• Monsieur Alexis NYKIEL,
• Les consorts Alain, Martine et Mickaël VINCENT.
Soutenus par
• L'association de riverains « La Croix Des Lavandières ».

Le présent document est annexé dans son intégralité à la contribution (Document 1. – assainissement collectif, domanialité et zonage).

1) VISITE DE MME LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE
Nous tenons à remercier chaleureusement Madame Françoise BATIFOL, membre titulaire de la commission d'enquête, qui s'est rendue sur le site du chemin de Lacroix le 10 novembre 2025. La visite de Mme BATIFOL a donné lieu à un échange sincère et constructif autour des réalités du terrain, permettant ainsi une meilleure compréhension des enjeux locaux.
Lors de cette visite, plusieurs hypothèses ont été évoquées de manière ouverte. Il a notamment été question de l'objectif de la commune d'acquérir certaines portions des parcelles AB 138, 139 et 168, actuellement privées, en vue d'y réaliser des travaux importants. Or, ni l'intérêt général ni l'utilité publique d'une telle opération n'ont été démontrés.
Nous avons alors présenté, de manière apaisée et documentée (plans, relevés, topographie, photographies), les éléments factuels démontrant les limites de nos parcelles (non contestées par la commune), telles qu'il en résulte des vestiges et des documents officiels.
Les constats in situ, appuyés par relevés, plans, photographies et bornages réalisés par des géomètres experts et services de l'État, confirment l'absence d'ouvrages publics sur les parcelles et la présence d'un branchement privé implanté sur notre foncier au bénéfice d'un tiers.

Cette confrontation bienveillante entre perception et réalité a permis d'établir un constat partagé :
Les limites du chemin de Lacroix ne correspondent pas au tracé du cadastre,
et le tracé d'assainissement figurant dans les documents du PLUiH
ne correspond pas à un réseau existant.
Il en ressort un consensus implicite sur la nécessité de corriger ces plans (réseau et cadastre) et de suspendre toute injonction de raccordement tant qu'un réseau public réel n'est pas démontré.

2) OBJET ET ANGLE RETENU
La présente contribution est déposée par les propriétaires riverains du chemin de Lacroix, détenteurs des parcelles AB 138, 139 et 168, contiguës du chemin, revendiqué comme chemin d'exploitation, propriété des riverains.
L'analyse met l'accent sur l'assainissement collectif, enjeu central du dossier, le chemin de Lacroix n'étant évoqué qu'en appui au diagnostic d'assainissement (statut et topographie).

L'objectif est d'aboutir à des demandes précises : correction des plans, vérification contradictoire sur site et mise en cohérence du zonage.
En toile de fond, l'historique des oap « Grangette 1 & 2 » et le dossier des « 38 voies communales » illustrent la nécessité de fonder toute décision sur des éléments réels, opposables et vérifiables.

3) ÉLÉMENTS DE RÉFLEXION ET CONSIDÉRATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL
Au-delà des aspects techniques, la situation du chemin de Lacroix appelle une réflexion de bon sens sur l'intérêt collectif.
L'idée selon laquelle il serait préférable que le chemin et ses abords soient communaux part d'une intention compréhensible : partager l'entretien et mutualiser les charges.
Toutefois, cette approche, lorsqu'elle conduit à faire supporter par l'ensemble des contribuables les coûts d'entretien ou d'aménagement d'un accès privé profitant à un ou deux propriétaires, interroge le principe d'équité. D'autant plus en l'absence de tout consensus.
L'entretien et la mise aux normes d'un chemin d'exploitation privé relèvent des riverains, conformément au Code rural.
Sur le plan technique, la topographie même du site – plus de six mètres de dénivelé, talus, murets – rend tout projet d'élargissement ou de voirie publique particulièrement disproportionné.
Les travaux nécessaires seraient colossaux et sans rapport avec l'utilité publique qui n'a même jamais été invoquée.
Dès lors, la transformation d'un chemin d'exploitation privé en voie communale pour régulariser un raccordement individuel ne saurait constituer une politique publique cohérente.
Enfin, la présence de ce chemin dans le PLUiH interroge : sa domanialité n'est pas établie, son usage public n'est pas démontré, et sa représentation cadastrale, erronée, induit en erreur le zonage lui-même.
Si le cadastre est faux, le zonage l'est aussi.
Il en résulte une incohérence de fond qui appelle correction :
Le PLUiH ne saurait être fondé sur des données inexactes
ou sur des hypothèses non vérifiées d'utilité publique.
Depuis deux ans, nous sollicitons la mairie et la CCRC afin qu'elles corrigent les plans du réseau d'assainissement et viennent constater sur place l'absence de réseau au droit du chemin de Lacroix.
Plutôt que de régulariser les documents (un simple « coup de gomme » suffisait), il a été privilégié des démarches contentieuses, engageant des frais d'avocats et de procédures à la charge des contribuables.
Or l'enjeu réel qui nous a été opposé revient à intégrer au domaine public un drain de fosse septique privé et le chemin-support, sans démonstration d'intérêt général.
Cette situation fragilise le PLUiH : tant que les plans des réseaux et le zonage ne sont pas mis en cohérence avec la réalité de terrain, leur sécurité et leur opposabilité s'en trouvent compromises.
C'est regrettable.

4) assainissement — LE POINT STRUCTURANT
4.1 Constats techniques et de terrain
La commune soutient qu'un réseau d'assainissement existerait déjà sur le chemin de Lacroix.
Pourtant, entre 2015 (où le PLU ne mentionnait qu'un réseau jusqu'au 1 bis) et 2025 (où le PLUiH figure une conduite au delà du n° 8), aucun travail d'enfouissement, ni a fortiori aucun raccordement, n'est attesté par des pièces d'exécution. La représentation cartographique ne correspond pas à un

ouvrage réalisé (Document 2. – Absence de réseau d'assainissement).
De plus, les constats de terrain et la configuration même des lieux (talus, murets, dénivelé de 6 à 8 m) rendent cette affirmation impossible.
Lors de sa visite du 10 novembre 2025, Mme Batifol a constaté l'absence de tout ouvrage d'assainissement sur le chemin historique, impraticable, et l'invraisemblance qu'un tel réseau ait pu y être installé un jour.
Inexistence d'un réseau public opérationnel au-delà des 60 premiers mètres du chemin de Lacroix : aucun regard public accessible ni pièce d'exécution (récolement, PV de réception) n'atteste d'une extension vers l'amont.
Topographie incompatible : le chemin passe 6–8 m en contrebas de notre propriété (talus/murets). Dans ces conditions, la pose d'un collecteur gravitaire tel qu'il apparaît sur les plans est improbable sans travaux lourds et coûteux, et sans emprise publique assurée (Document 3. – Photographies du chemin).
Branchement privé existant : la desserte de la propriété voisine (AB 143) s'effectue via un drain de fosse septique privé, situé sur notre parcelle (AB 139), et non sur un réseau public (Document 4. – Photographie annotée du branchement croisé).
Représentation ≠ existence : une ligne sur plan ne prouve pas réalité matérielle d'un ouvrage.
Points d'incohérence relevés (Document 2, page 4 vs constat de terrain) :
• N°2 : apparaît « raccordé au réseau » dans le tableau, mais il semble raccordé directement rue des Lavandières.
• N°3 bis : n'apparaît pas comme raccordé ; statut à confirmer.

4.2 Conséquences logiques pour le PLUiH (assainissement)
Il est demandé à VEOLIA et/ou à la CCRC :
• La production de tous les documents d'enfouissement et d'exécution : conventions, plans, ordres de service, marchés, DICT, plans de récolement et PV de réception, ainsi que les pièces détaillant le raccordement de la parcelle AB 143 (tracé, regard, date, maître d'ouvrage), lequel apparaît aujourd'hui comme un branchement privé sur AB 139.
Mettre à jour les plans et les tableaux récapitulatifs pour refléter ces vérifications et constats.
• Pour les adresses n° 2 (raccordé rue des Lavandières), n° 3 bis (statut de raccordement à confirmer) et n° 8, fournir les conventions, plans de branchement, autorisations, plans de récolement et attestations de conformité.
Rectifier les plans et tableaux en conséquence.
• La correction immédiate des plans : retrait du tracé litigieux d'assainissement.
• Une vérification contradictoire sur place (collectivité/délégataire/SPANC/riverains) : avec plan géoréférencé des regards, profondeurs et métrés, et procès-verbal.
• Un audit SPANC ciblé : pour lever tout branchement croisé et mettre en conformité si nécessaire (principalement branchement de la parcelle AB 143 sur la AB 139).
• La suspension des injonctions de raccordement : tant qu'aucun collecteur public, existant et accessible n'est démontré à proximité.

5) CHEMIN DE LACROIX — POINT D'APPUI (SECONDAIRE)
5.1 Pourquoi ce point appuie l'assainissement
Statut incertain et domanialité non clarifiée sur le tronçon amont : on ne peut fonder un réseau public sur un support privé contesté et pour lequel les Services de l'État ont clairement demandé des

réajustements (Document 5. – Service de l'Exploitation et de l'Entretien Routier).
Contrainte physique majeure : le dénivelé de 6–8 m rend peu réaliste la pose d'un collecteur gravitaire sans terrassements lourds (remblais, soutènements) ni garanties foncières.
Achats/cessions envisagés pour un chemin représenté cadastralement mais non maîtrisé par la commune (1€/parcelle proposé par la commune contre 174€/m² pour d'autres dans le même cas de figure) : ces opérations doivent être justifiées par un intérêt général clair et une méthode d'évaluation homogène avant d'être invoquées au soutien d'un réseau.

5.2 Attendu minimal
Mettre au clair la domanialité (titres, bornages, publicité) et déclasser le tronçon final avant tout projet d'assainissement comme le demandent les Services de l'État.
Il convient de ne fonder aucun projet d'assainissement sur un réseau inexistant : les plans du PLUiH doivent être corrigés pour supprimer tout tracé imaginaire sur ce secteur.

5.3 – Enjeux environnementaux et préservation des murets en pierres sèches
Le volet environnemental du PLUiH insiste sur la nécessité de préserver les murets en pierres sèches, éléments du patrimoine paysager local, reconnus pour leur rôle écologique et pour l'identité du territoire.
Or, tout projet d'élargissement du chemin de Lacroix par son côté ouest (chemin privé historiquement desservant les vignobles)entrerait en contradiction directe avec cet objectif, puisqu'il impliquerait mécaniquement la destruction totale ou partielle de ces murets, dont la présence est pourtant attestée sur l'ensemble du linéaire concerné (Document 3. – Photographies du chemin).
Une telle contradiction fragilise non seulement la cohérence du PLUiH, mais aussi la justification environnementale et paysagère des choix de zonage opérés sur ce secteur (Document 6. – Préservation des murets en pierres sèches).

6) oap « GRANGETTE 1 & 2 » — L'ENSEIGNEMENT CLÉ
En 2019, les oap « Grangette 1 » (~0,4 ha, 8 logements) et « Grangette 2 » (~0,2 ha, min. 2 logements) subordonnaient explicitement toute ouverture à la desserte en assainissement collectif (Document 7. – oap « Grangette 1 & 2 »).
En 2024, un bornage a été entrepris en partie haute du chemin de Lacroix, présenté comme préalable à la pose du réseau. Ce bornage, à l'instigation de la mairie, a été dénoncé comme irrégulier et a été annulé.
Dans le PLUiH 2025, les oap disparaissent : les terrains semblent constructibles sans orientation ni phasage par l'assainissement.
Lecture : l'assainissement étant inexistant, la position la plus sûre est de conditionner toute constructibilité à la mise en service effective du réseau ou, a minima, de rétablir une orientation d'aménagement minimale (accès, gabarits, eaux pluviales, paysage).

7) « 38 voieS COMMUNALES » (2005) — EFFET DE CONTEXTE
La délibération de 2005 classe 38 voies, dont le chemin de Lacroix, sans que toutes les pièces de propriété et de publicité légale soient établies de manière homogène.
Lorsqu'un classement emporte transfert de propriété ou que la domanialité est incertaine, une enquête publique préalable s'impose.
Conséquence : fonder un zonage ou une desserte sur des emprises domaniales incertaines fragilise

techniquement et juridiquement le PLUiH.
Un audit voie par voie et, au besoin, un déclassement ciblé s'imposent.

8) INCIDENCE DIRECTE SUR LE ZONAGE
Singularité locale : à Saint-Georges-les-Bains, le zonage s'écarte des usages suivis dans les autres communes (alignement sur cadastre, voies publiques, réseaux réels).
Secteur du chemin de Lacroix : d'un côté, zone urbaine non densifiable (constructible) ; de l'autre, zone naturelle protégée (inconstructible) alors que topographie et urbanisation sont comparables.
Lien avec l'assainissement : tant que la desserte n'est pas avérée et que le support viaire demeure incertain, le zonage est fragile.
Attendu : corriger le zonage pour l'aligner sur le cadastre, les voies effectivement publiques et les réseaux existants, et reconsidérer le classement du côté Ouest du chemin afin d'assurer une cohérence avec le côté Est, sauf étude contradictoire.

9) VÉRIFICATIONS ATTENDUES ET GARANTIES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL
9.1 assainissement (prioritaire)
• Production des pièces d'exécution (conventions, marchés, DICT, récolement, PV de réception) pour les numéros 6, 7 et 8 du chemin de Lacroix ; à défaut, acter l'inexistence du tronçon amont et retirer le tracé des plans.
• Vérification contradictoire sur site (collectivité/délégataire/SPANC/riverains) avec PV et plan géoréférencé des ouvrages.
• Audit ciblé sur l'adresse n° 8 du chemin de Lacroix : vérification des branchements croisés ; prescriptions et mise en conformité le cas échéant.
• Suspension des injonctions de raccordement tant qu'un collecteur public réel et accessible n'est pas démontré.

Tous les contrôles, inspections ou audits demandés à VEOLIA et au SPANC devront être réalisés sur le chemin d'exploitation de Lacroix, selon les limites historiques et/ou bornage contradictoire entre propriétaires riverains (commune exclue sans preuve de propriété).
Cette précision est essentielle afin d'éviter toute confusion avec le tracé cadastral erroné, qui ne correspond ni à la réalité du terrain ni à l'emprise historique du chemin d'exploitation.
Mise à jour des plans et des tableaux à l'issue des vérifications.

9.2 Chemin de Lacroix (appui, non-finalité)
• Clarifier la domanialité (titres, bornages, publicité), geler acquisitions/travaux tant que ces éléments ne sont pas produits et, le cas échéant, déclasser le tronçon final comme l'a demandé le Service de l'Exploitation et de l'Entretien Routier.
• Interdire d'adosser un tracé d'assainissement public à un support privé incertain ou physiquement inadapté.

9.3 oap et gouvernance
• Apporter l'ensemble des éléments factuels ayant conduit à la modification des oap Grangette 1 » et « Grangette 2 », initialement prévues pour des logements collectifs, puis transformées en trois logements privés (sur trois parcelles privées), avant d'être finalement abandonnées (notes internes, échanges techniques, rapports, avis de services, délibérations, documents de travail, plans

successifs).
• Justifier de l'intérêt général de la « privatisation » ponctuelle de cette oap.
• Justifier de l'intérêt général de la suppression de cette oap.

9.4 Base voirie et transparence
• Apporter la preuve de publicité et ouvrir un audit voie par voie sur les 38 voies
• Geler l'usage opposable des voies sans titre établi.

9.5 Zonage
• Mettre en cohérence le zonage avec cadastre / voies publiques / réseaux réels, et reconsidérer le classement du côté Ouest du chemin de Lacroix.
• Publier une version SIG géoréférencée et opposable des réseaux/voies/zones ; suspendre l'instruction des autorisations sur les périmètres incertains jusqu'à régularisation.

10) À PROPOS DES « PRESSIONS » RESSENTIES ET DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL
Sans accuser quiconque, nous souhaitons que la commission objectivise ce point : propositions de cession à 1 € symbolique, demandes de communalisation d'emprises privées et évocations de récupération de canalisations privées au profit du réseau public doivent être vérifiées au regard de l'intérêt général réel, de la proportionnalité des moyens et de l'égalité de traitement entre propriétaires.
Si ces démarches ne servent que un ou deux intérêts privés, elles ne sauraient fonder ni un réseau public ni un zonage.

CONCLUSION
Sur le fond, aucun réseau public avéré n'existe en amont des 60 premiers mètres du chemin de Lacroix ; la topographie (6–8 m de dénivelé) et l'incertitude foncière du support viaire contredisent la desserte telle qu'elle est figurée.
À la suite de la visite du 10 novembre 2025, et des éléments contradictoires présentés sur place (plans, relevés, constats), il apparaît nécessaire de retirer ou annoter le tracé d'assainissement inexistant, de lancer les vérifications et l'audit SPANC, puis d'ajuster le zonage en conséquence.
Sécurisation attendue : des plans d'assainissement fondés sur des ouvrages réels, des voies à domanialité établie, et un zonage aligné sur des bases cadastrales corrigées et techniquement vérifiées.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Tous ces points ont été abordés dans les contributions précédentes de M. Nykiel, ils ne sont pas du ressort du PLUiH qui devra vérifier le zonage d'assainissement.

Réponse de la CCRC : Les demandes du collectifs (assainissement et statut de la voirie) ne concernent pas le PLUiH.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande de revoir avec précision le zonage d'assainissement porté dans les annexes.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 535 de la SCI COURTREY

1/2

SCI COURTREY
Le 6 novembre 2025
291 Avenue de Provence
07800 Saint Georges les Bains
06.61.94.27.60

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Mairie de Saint Georges Les Bains

07800 Saint Georges Les Bains

Objet : Demande de réexamen du classement en zone N de la parcelle cadastrée ZD160 à Saint Georges Les Bains

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par le présent courrier, nous nous permettons de solliciter votre attention concernant le classement en zone naturelle (zone N) d'une partie importante de notre parcelle cadastrée ZD160, située avenue de Provence, à Saint Georges Les Bains (07800).

En effet, nous constatons qu'environ un tiers de notre terrain (soit 1500 m² sur une superficie totale de 4800 m²) est concerné par ce classement. Bien que notre SCI COURTREY soit tout à fait favorable à la préservation des espaces naturels, nous tenons à souligner que cette parcelle ne présente ni sensibilité naturelle, ni enjeu paysager particulier. Elle se situe en retrait des coteaux et ne recèle aucune zone humide ou milieu naturel remarquable.

Au regard de ces éléments, nous vous prions de bien vouloir réexaminer le dossier afin de limiter la zone N à une superficie plus raisonnable.

Par ailleurs, il est prévu sur cette parcelle un cheminement piéton destiné à relier la rue des Etains à la zone commerciale. Nous nous interrogeons sur les modalités d'entretien de ce sentier, ainsi que sur les conséquences de son usage pour notre parcelle.

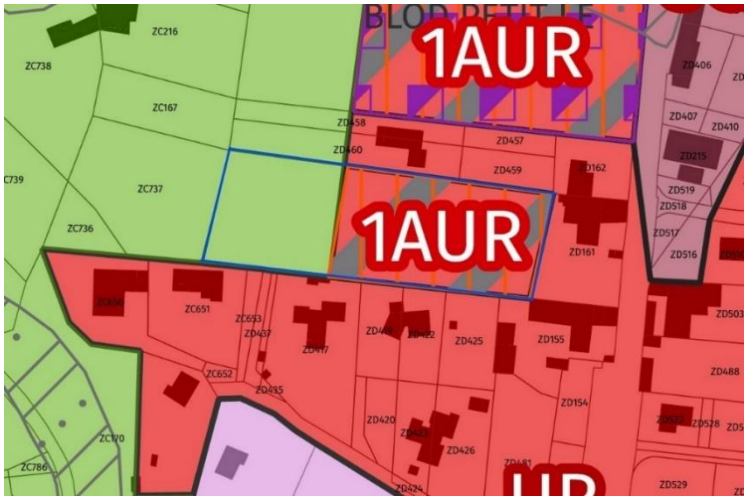
Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire ou visite sur place.

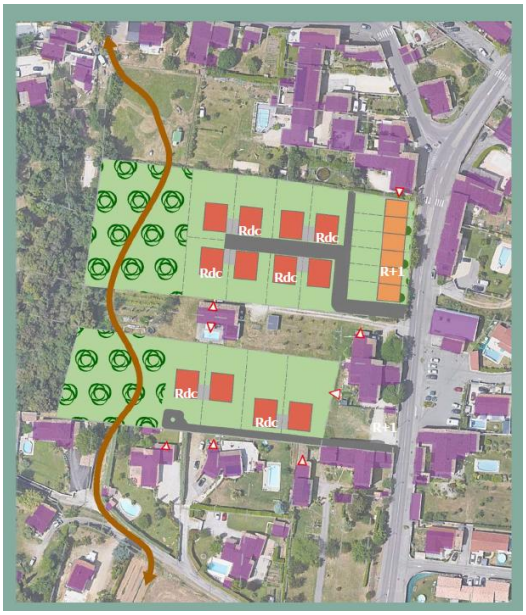
Nous espérons vivement que vous tiendrez compte de nos observations et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

2/2

Bernard Rey

Gérant de la SCI COURTREY





Commentaire de la Commission d'Enquête et question : J'ai reçu en permanence les représentants de la SCI Courtrey dont la parcelle ZD160 est concernée par l'OAP "Blod", partie sud. Ils aimeraient que la partie ouest de leur parcelle, qui n'est pas dans l'emprise de l'OAP, soit au moins en partie constructible pour leurs enfants (à noter sur le PLU en vigueur l'intégralité de la parcelle est en zone N). Ils demandent aussi, dans la mesure où la partie ouest de la parcelle reste leur propriété, à qui reviendrait l'entretien du cheminement piéton prévu dans l'OAP et qui traverse leur parcelle. Que peut-on répondre à ces deux questions, sachant qu'il y a une incohérence entre le règlement graphique qui n'englobe que partiellement la parcelle ZD160, et le schéma d'aménagement qui l'inclut entièrement?

Réponse de la CCRC : Dans les principes d'aménagements formulés par l'architecte, l'urbaniste et le paysagiste en charge de l'élaboration de l'OAP, il a été fait le choix de conserver l'ouest du secteur en espace naturel à préserver. Le chemin piéton est noté comme un principe. Il faudra échanger avec la collectivité au moment de la réalisation de l'OAP pour définir son statut. L'OAP et le zonage seront mis en cohérence.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Le zonage des parties nord et sud de l'AOP doit être mis en cohérence (1AUR) sur l'ensemble des parcelles concernées, tout en conservant les espaces végétalisés prévus.

Le PLUiH devra être modifié en conséquence.

Contribution 538 de Isabelle JAY

JAY Isabelle
42 route de l'Eyrieux
07800 BEAUCHASTEL

j'affirme n'avoir jamais reçu de la mairie de St Georges les Bains un courrier m'indiquant au préalable le changement de statut de mes parcelles ce qui n'est pas acceptable

Je suis actuellement propriétaire des parcelles suivant le **PLU approuvé le 30/09/2021** :

- OI 0082 (3330 m2) zone urbaine d'extension
- ZB 0102 (1400 m2) zone urbaine d'extension
- ZB 0532 (1266 m2) zone urbaine d'extension
- ZB 0082 (2730 m2) zone urbaine d'extension devenue zone agricole non constructible
- ZC 0343 (5745 m2) zone urbaine d'extension devenue zone naturelle
- ZC 0345 (1989 m2) zone urbaine d'extension devenue zone naturelle
- ZC 0349 (9832 m2) zone urbaine d'extension devenue zone naturelle

J'ai pris connaissance du projet de Plan local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUiH) au travers de l'enquête publique en cours.

Si j'ai bien compris, ce PLUiH a vocation à se substituer au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours sur la commune de Saint Georges les Bains, PLU rendu exécutoire le 19 avril 2019 après délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes Rhône-Crussol du 4 avril 2019.
L'élaboration de ce PLUiH a lui-même fait l'objet d'une décision de la Communauté de commune Rhône Crussol.
Par délibération n° 120-2019 du 27 juin 2019, la Communauté de communes Rhône Crussol a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUIH).

Pour resituer mon contexte personnel, lors de l'élaboration du PLU de la Commune de Saint Georges les Bains, plusieurs des parcelles listées ci-dessus sont devenues « inconstructibles ».

Notamment j'avais en projet l'aménagement de la parcelle n° 0349 pour en faire un lotissement de 7 maisons.
Mes trois projets de 2012 (Société ANTHEMA), 2015 (SCP REMY et FAURE GEOMETRES EXPERTS ASSOCIES), et de 2017 (SOLOMO Immobilier) avaient été refusés par la mairie. Lors de l'élaboration du PLU, je n'ai pu que constater le passage en zone naturelle de cette parcelle, me privant de la possibilité de valoriser ce terrain comme j'en avais le projet en cours.

Dans le projet de PLUiH en cours, ayant connu cette situation sur la commune et dès que j'en ai eu connaissance, je me suis rapprochée des services de la mairie pour connaître l'avenir de mes parcelles restant actuellement constructibles au terme de l'élaboration du PLUih.

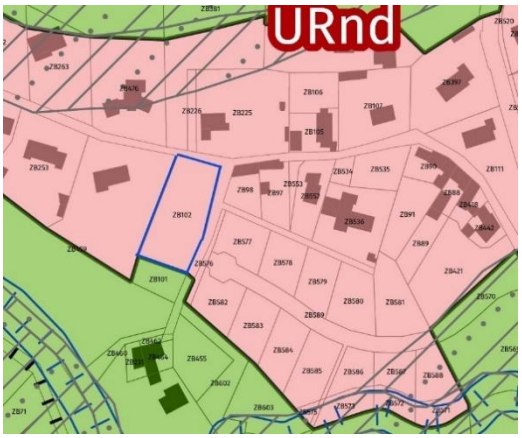
Après plusieurs échanges, il m'a été précisé les points suivants :
- La parcelle **ZB 0532** (chemin de Blache Belle) serait classifiée dans le PLUIH « zone urbaine résidentielle»
- La parcelle **OI 0082** (les Côtes Pierre Malle) actuellement constructible serait classifiée dans le PLUIH « zone urbaine résidentielle non densifiable (URnd) »
Je comprends qu'elle deviendrait donc **non constructible**.
-La parcelle **ZB 0102** (chemin d'Autigour) actuellement constructible serait classifiée sans le PLUIH « zone urbaine résidentielle non densifiable (URnd)
Je comprends qu'elle deviendrait donc **non constructible**.

Si je considère positivement le maintien en zone constructible de la première citée, j'en reconnais aussi le fondement et la cohérence au sens du projet du PLUiH. Elle est située dans une zone de pavillons individuels. Elle résulte d'ailleurs d'une séparation de parcelle qui a permis à mon fils de construire sur la parcelle voisine (ZB 0533).
A noter que les réseaux collectifs hors assainissement sont disponibles devant la parcelle.
Toutes les parcelles proches sont en assainissement individuel.
Sa viabilisation ne pose ni problème ni surcoût pour la collectivité, la question de l'assainissement pouvant être traitée sous la forme d'un assainissement individuel comme l'ont été les parcelles voisines, comme celle de mon fils.

Concernant la seconde **OI 0082** et la troisième **ZB 0102**, je ne comprends pas le positionnement en Zone URnd.
Vu de moi, elles présentent des caractéristiques similaires avec la parcelle précédente.
En effet, elles s'inscrivent dans un secteur urbanisé comme la première avec des parcelles construites de part et d'autre.
Leur viabilisation ne pose ni problème ni surcoût à la collectivité, les réseaux collectifs hors assainissement passant devant les parcelles.
La question de l'assainissement pourra être traitée en assainissement individuel comme les parcelles voisines ou comme mon fils a pu le faire sur la parcelle ZB 0533.
J'entretiens, comme il se doit, les 2 parcelles. Sur la parcelle OI 0082, outre que je ne l'ai pas laissée en friches, j'ai procédé progressivement à de l'abattage d'arbres en vue de préparer sa possible viabilisation.
Outre le maintien d'une valeur patrimoniale réelle, mon engagement résulte également d'une perspective consistant à envisager un rapprochement familial pour ma fille et pour moi-même, projet dont je serais privée en cas de déclassement de la parcelle.
Cette double logique est aussi une nécessité face à une perte patrimoniale m'ayant privée de revenus alors que je suis partie en retraite avec une pension qui reste modeste.

En conclusion, j'acte du maintien en zone constructible de la parcelle ZB 0532 et demande la même classification des parcelles **OI 0082 et ZB 0102**. Si tel n'était pas le cas, je demande à comprendre les arguments pouvant prévaloir à ce déclassement.
Ma requête s'inscrit dans une logique de maintien à minima de la valeur patrimoniale de mes terrains, l'ensemble des autres terrains dont je suis propriétaire ayant été progressivement déclassé, préjudice qui m'a déjà privée d'opportunités de valorisation auxquelles je tenais dans le cadre de ma retraite.
Et comme évoqué, je tiens aussi à pouvoir maintenir ma possibilité de rapprochement familial.

Je souhaite également rappeler que par le passé, la mairie nous a souvent sollicités pour empiéter sur nos terrains pour élargir des routes communales ou autres... et la mairie a toujours obtenu notre accord sans compensation financière. Récemment pour le projet d'aménagement des ruines du château, la mairie a voulu connaître ma position pour l'acquisition de parcelles, position favorable de ma part pour l'instant.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Madame Jay, pour Mme Arnaud, demande le classement en zone constructible de ses parcelles OI82 (partiellement en N et en URnd) et ZB102 (en URnd). Elle trouve anormal de ne pas avoir été informée du changement de zonage.

Réponse de la CCRC : Comme l'ensemble des quartiers les plus excentrés des centres bourg et des villages, ce secteur est classé en URnd. Lors de l'élaboration, nous avons fait le choix de densifier au plus proche des centralités.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Les deux parcelles dont Mme Jay demande la constructibilité sont en zone URnd, il n'est donc pas possible de les rattacher à une zone constructible.

Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette demande.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

Contribution 554 de Marc GUIRAL

Projet de PLUiH de la Communauté de communes Rhône-Crussol
Enquête publique du 13/10 au 14/11/2025
Contributions déposées par Marc Guiral habitant la commune de Saint-Georges-les-Bains
Elles font suite à mes échanges du 10/11 avec Mme la commissaire enquêtrice

Avant-propos

Un satisfecit pour la présentation et la facilité pour accéder en ligne aux documents de ce volumineux dossier. Quant au fond, en regard des contributions déjà déposées, il y a matière à en déposer.

Dans mon texte, les mentions (?) renvoient à des annexes justificatives ci-après.

Contribution n° 1
Sécurisation, protection et renforcement des ressources en eau potable

N° 1.1 Captage d'eau potable de Presles sur Saint-Georges
Ce captage, bien que situé sur la commune de Saint-Georges, alimente en eau potable environ 2 000 habitants du village de Charmes.

Ce captage n'est pas en conformité à l'arrêté préfectoral de DUP n° 07 -2016-06-28-005 du 28 juin 2016 et n° 07-2020-03-09-002 du 9 mars 2020 sur les points suivants :

- Absence de panneau d'information

- *« Article 3 - Périmètre de protection rapprochée (P.P.R.) »*
  « Un panneau installé au niveau de chaque voie publique d'accès, indique l'entrée dans une zone de protection des eaux et les coordonnées du gestionnaire du captage en cas de pollution constatée » (1).

Cette absence de panneau est d'autant plus incompréhensible que lors de son inspection du 22 mai 2022, l'ARS (agence régionale de la santé) a rappelé cette prescription, en présence de l'adjoint à l'urbanisme de Charmes et par ailleurs 1er vice-président du Syndicat de l'eau potable. L'ARS a confirmé cette prescription par un courrier daté du 30 mai 2022 (2). Rien n'a été fait.
Afin de respecter la prescription, les panneaux d'information doivent être installés.

Nota : de même pour le captage des Rancs sur Charmes, où cette prescription est similaire sur l'arrêté de DUP.
Quant au captage du grand Garayt sur Saint-Georges, l'arrêté de 1989 ne mentionne pas cette prescription, mais dans son courrier du 30 mai 2022 l'ARS les demande implicitement.
Le dernier arrêté du captage de Presles du 09/03/2020 doit être ajouté pour figurer dans la liasse des arrêtés (2).

- Déversoir d'orage

- *« Article 3 - Périmètre de protection rapprochée (P.P.R.) »*
  « sont interdits : »
  « l'installation d'un déversoir d'orage » (1).

Pour pallier l'évacuation des eaux de ruissellement naturelles (4) et les eaux générées par l'urbanisation : eaux pluviales des surfaces imperméabilisées, vidange des piscines, et plus défavorablement les eaux rejetées par des micro stations d'épuration (souvent pas toujours bien traitées) un déversoir d'orage a été créé en aval de la propriété déjà construite (5).
Afin de respecter la prescription de la DUP, un dispositif adapté doit sortir du PPR les eaux rejetées par ce déversoir d'orage.

Nota : dans un état de droit, les prescriptions des arrêtés de DUP doivent-être respectées. Lors de l'instruction et de la délivrance des autorisations, il n'y a pas lieu d'en faire abstraction.

N° 1.2 Captage d'eau potable des Iles à Soyons

Dans la liste des arrêtés des captages, il n'est pas répertorié l'arrêté du captage des Iles à Soyons.
Bien que le plan Sup-Soyons (4.57 Mo) mentionne ce captage avec son PPI et son PPR. Par ailleurs, le plan de réseau AEP de Veolia, Soyons-plan (2.22 Mo) mention un pompage en ce lui, parcelle ZH 121.
L'arrêté de DUP du captage des Iles doit figurer dans la liasse des arrêtés.

N° 1.3 Nouveau captage de Soyons au Brégard

De rappeler que le puits de pompage installé sur la parcelle ZH 121 est commun à l'irrigation et à l'eau potable, ce qui, en période estivale, peut poser des problèmes de manque d'eau (provisoirement et partiellement résolus par un maillage avec le réseau de Charmes – Saint-Georges).

En 2019, il a été projeté de forer un nouveau puits sur la parcelle ZH 116 (6). Nota : en profondeur des molasses du Miocène y sont atteignables dans lesquelles l'eau est de bonne qualité et sans PFAS. Bien meilleure que celle de la nappe d'accompagnement du Rhône.
Des investissements conséquents ont été faits pour réaliser des sondages et des pompages d'essais. Une enquête de DUP a été envisagée. Depuis c'est le statut quo. **Aucune information** sur la poursuite de ce projet. Bien que ce nouveau puits de captage semble indispensable pour sécuriser l'approvisionnement en eau potable.
Ne serait-il pas judicieux de relancer ce projet (dans les molasses du miocènes) pour distribuer une eau de bonne qualité ?

Contribution n° 2
Saint-Georges-les Bains classification des chemins

Le cadastre classe les chemins en quatre types : départemental, communal, rural et d'exploitation.
De rappeler que les chemins d'exploitation sont des chemins privés, ils appartiennent aux riverains par moitié. L'entretien en incombe aux riverains.
Or, il se trouve que ces chemins d'exploitation, comme le chemin des Molières, l'impasse des Noisetiers (7), le chemin des Pottières et bien d'autres, ont été goudronnés et sont entretenus par la commune ?!
Une mise à jour de la classification des chemins par la mairie (après concertation avec les riverains) et une mise à jour du cadastre sont indispensables aux fins d'équité et de bonne gestion.
Nota : Il faudra mentionner que le chemin de Saint-Marcel, les chemins du Noyer sud et nord et le chemin de Presles sont d'intérêt communautaire. Ce qui fait un cinquième type de chemin dont l'appartenance foncière sera à préciser.

Contribution n° 3
Espace protégé

Le plan de zonage classe un cinquième de la parcelle ZA114 en :
- *Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique* (8).

Il s'avère que dans cette zone des arbres sont malades et qu'à court terme pour des questions de sécurité ils devront être abattus, notamment ceux formant une saillie vers l'ouest et celui à moins de 3 mètres de la limite de la propriété de mon voisin sud (9).
Ce classement semble relever d'une **décision arbitraire** par le fait qu'aucune reconnaissance n'a été faite in situ par une ou des personnes en charge de l'élaboration du PLUiH.
Par sécurité un arbre a déjà été abattu en 2023 (9).
Sans m'opposer frontal à ce classement, j'estime **qu'il doit être contenu dans la bande des 10 mètres le long du chemin du Noyer nord** (8).

Contribution n° 4

Zonage d'assainissement, le classement de la parcelle ZA114 en URnd n'est pas logique

Le collecteur eaux usées (EU) qui traverse ma parcelle ZA114 en son sud, est le résultat du **travail constructif** avec le promoteur du clos des Pottières (30 habitations) en 2003 **et une alternative positive** pour éviter la construction de deux stations de relevage des eaux usées. Ce collecteur a permis **l'évacuation gravitaire des EU** de ce lotissement (10) **(PCAET bien avant l'heure).**
Le passage de ce collecteur sur ma propriété a fait l'objet d'un acte notarié listant les parcelles de l'emprise du futur lotissement (N°os 59 à 64), tracé en jaune et **en excluant de facto toute autre parcelle** (11-12).

En 2016, l'ex municipalité a délivré un permis d'aménager sur la parcelle ZA58, tracé en vert, pour cinq lots chemin des Pottières, au nord du clos des Pottières autorisant le branchement des EU sur le collecteur de celui-ci qui à l'aval traverse ma propriété, tracé en vert (12).
Malgré mon recours gracieux, dans le délai imparti, l'ex maire **n'a pas daigné me rencontrer** pour établir une convention de passage. **Ce que par ailleurs exige le service assainissement de la CCRC ?!** Allez comprendre !
De 2016 à 2020, j'ai fait plusieurs relances pour régulariser la situation. Las ! en 2020 j'ai rappelé par une banderole l'article 544 du code civil sur la propriété (photo montrée à Mme la commissaire). La nouvelle municipalité n'a pas daigné régulariser.

En 2022 et **arbitrairement** en prétextant que ma parcelle était traversée par un collecteur EU, la mairie et la CCRC m'ont obligé à me raccorder sur ce collecteur. Et cela, bien que mon assainissement non collectif (ANC) soit fonctionnel.
La sortie de mes EU étant à 60 mètres et à une altimétrie qui ne permettait pas un raccordement gravitaire **sûr**, j'ai du installer un poste de relevage. Coût de cette installation 17 500 €. D'autant que compte tenu du coût, pour une consommation de 50m3/an, une dérogation à l'article L1661-1 du code de la santé publique était possible. Ce qui m'a été refusé

Ma parcelle est dans le zonage assainissement collectif, approuvé le 20/06/2024, comme l'est le clos des Pottières, du fait du collecteur EU qui la traverse (13).

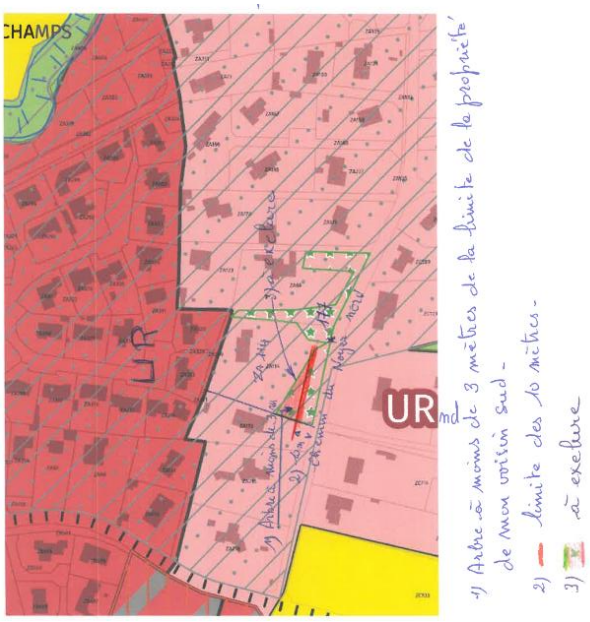
La logique voudrait que ma parcelle s'inscrive dans le prolongement du classement UR du clos des Pottières. Soit UR et non URnd. Il en va de l'équité, notamment du fait du collecteur EU.

Nota : pour tenter de justifier ce non classement, il m'a été avancé que le poteau d'incendie situé à moins de 200 mètres n'avait pas le débit réglementaire.
S'agissant d'un **problème de sécurité,** la mise aux normes de celui-ci ne devrait pas tarder. De ce fait, l'argument n'est pas recevable.

Contributions déposées par voie dématérialisée, le 14 novembre 2025.
Marc Guiral

3

Des documents relatifs aux captages évoqués dans la contribution sont joints, avec photos et croquis, ainsi qu'un extrait du RG annoté :



Ainsi que des photos des arbres malades et différents documents relatifs à la servitude de passage des conduites d'assainissement (13 pages).

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : M. Guiral a déposé une longue contribution dans laquelle il exprime des demandes sur différents sujets:

- les panneaux d'information qui doivent figurer sur les périmètres de protection des captages (comme le mentionne l'arrêté de DUP) sont absents; les arrêtés devraient figurer dans les documents du PLUiH

- un déversoir d'orage rejette ses eaux dans le PPR du captage de Presle, ce qui est interdit

- le captage des Isles à Soyons n'est pas répertorié sur les plans, sa DUP manque

- il n'est pas fait mention du nouveau captage (puits) de Brégard à Soyons, il avait fait l'objet d'investigations, est-il exploité?

- des mises à jour de la voirie communale sont nécessaires (surtout sur les chemins): chemin des Molières, impasse des Noisetiers, chemin des Pottières,...ainsi que des chemins d'intérêt communautaire

- en EVP il peut être nécessaire d'abattre des arbres malades, M. Guiral demande à réduire la surface d'EVP sur sa parcelle

- en 2003 M. Guiral a autorisé le passage de canalisations d'EU sur sa parcelle au lotisseur du clos des Pottières, un second lotissement s'est branché sur le collecteur sans autorisation; M. Guiral a été tenu de se raccorder au réseau bien qu'ayant un système d'A.I. aux normes, ce qui impliqué la mise en place d'une pompe de relevage avec des travaux onéreux. Étant dans le zonage d'assainissement collectif il demande à ce que sa parcelle soit rattachée à la zone UR adjacente.

Réponse de la CCRC : les panneaux d'information → Ne concerne pas le PLUiH;

- les arrêtés devraient figurer dans les documents du PLUiH → ils seront annexés

- un déversoir d'orage → Ne concerne pas le PLUiH

-le captage des Isles à Soyons → mise à jour effectuée

-nouveau captage (puits) de Brégard à Soyons → si nous disposons des informations elles seront intégrées au PLUiH

-des mises à jour de la voirie communale → Ne concerne pas le PLUiH

-en EVP → surface non réduite, coupe et abatage autorisées sous conditions

-passage de canalisations d'EU → Le classement au PLUiH ne dépend pas des servitudes privées.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

La localisation de la parcelle de M. Guiral en URnd ne permet pas, effectivement, un classement en zone UR.

Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette demande. Ainsi, il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.9 SAINT-PERAY

5.9.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

SCoT

OAP « Les Peyrouses »

Le développement du secteur des Peyrouses à St-Péray doit également être précisé afin de garantir le respect des objectifs de densité. Il conviendra également sur ce secteur d'indiquer l'organisation des transports en commun et des mobilités.

Commentaire et question de la commission d'enquête : L'OAP « Les Peyrouses interroge l'ensemble des PPA. Le sujet sera traité plus loin.

AVIS ETAT

Le document mentionne plusieurs aspects concernant la commune de Saint-Péray dans le cadre du projet de PLUi-H de la communauté de communes Rhône Crussol :
Logements sociaux :

- Saint-Péray est carencée en logements sociaux selon la loi SRU. Elle doit rattraper son retard en matière de production de logements sociaux.
- L'objectif est de produire 245 logements sociaux, mais les objectifs affichés dans le PLUi-H sont jugés insuffisants pour répondre aux besoins.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Les observations formulées par les PPA sur la densité sont en adéquation avec la nécessité de rattrapage de logements sociaux. Toutefois les observations du public vont à l'encontre de cet objectif. : Refus des propriétaires des terrains de l'OAP « CHAVARANT » de vendre, refus des lotissements voisins des OAP « Louis-Frédéric Ducros 1 et 2 » de voir construire du R+2, réserves de PPA sur l'OAP « Les Peyrouses ».

Avec un taux élevé de logements vacants (7.1%) soit environ 260 logements, la CCRC aurait-elle pu envisager des actions de réhabilitation de ces logements ?

Réponse de la CCRC : Le taux de vacance de 7,1 % observé sur le territoire demeure modéré au regard des standards du marché immobilier. A titre de comparaison, le taux de vacances moyen en France en 2023 est de 8,2 % du parc de logements (source INSEE). Le rapport de présentation du SCoT du Grand Rovaltain rappelle qu'un taux de vacance de l'ordre de 5 % constitue un seuil structurel incompressible, nécessaire au bon fonctionnement des dynamiques de mobilité résidentielle et à la fluidité du parc de logements.

Toutefois, la CCRC a engagé de longue date une politique volontariste de lutte contre la vacance des logements. En 2021, la communauté de communes Rhône Crussol a répondu à l'appel à candidatures relatif au déploiement accéléré du plan national de lutte contre les logements vacants. Les différentes Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) mises en œuvre ont eu pour finalité la reconquête du parc vacant et la remise sur le marché de logements sous-occupés ou dégradés.

Cette stratégie s'inscrit dans un objectif de renforcement de l'offre de logements au sein des centralités, en particulier des centres-bourgs, afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le niveau de vacance a été intégré dans les hypothèses de construction du scénario démographique retenu pour l'évaluation des besoins en logements.

En lien étroit avec la commune de Saint-Péray, un travail exhaustif d'identification et d'analyse des gisements fonciers situés au sein des enveloppes urbaines a été conduit. Cette étude a mis en évidence l'insuffisance des capacités d'accueil internes pour répondre aux besoins projetés. Les OAP évoquées et le classement du secteur des Peyrouses sont justifiés par l'incapacité de l'enveloppe urbaine existante à produire les besoins en logements de la commune, malgré l'optimisation des potentiels fonciers disponibles.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

- L'OAP "Les Peyrouses" prévoit environ 150 logements, dont seulement 50 % de logements sociaux, ce qui est insuffisant. Il est recommandé d'augmenter ce pourcentage à 70 % pour la phase 1 et de préciser le nombre de logements sociaux pour chaque phase.

Risque d'inondation :

- Une étude hydraulique a identifié une zone inondable dans la portion sud-ouest de l'OAP "Les Peyrouses" en cas de rupture d'un ouvrage pour la crue de référence (Q100) du Mialan.
- Il est demandé de reclasser les parcelles non bâties concernées par ce risque en zone inconstructible et de prendre en compte ce risque dans le règlement graphique et écrit.

Question ou remarque de la commission d'enquête : Les parcelles non bâties sont à reclasser en zone inconstructible (N ou A).

Réponse de la CCRC : Le PLUiH est conforme au PPRI en vigueur. Une étude hydraulique est actuellement en cours afin de déterminer l'existence ou non d'un système d'endiguement. Les premiers résultats concluent à l'absence de digue constituant un système d'endiguement. Nous sommes en attente de l'avis de la DREAL sur cette étude.
Concernant le risque d'inondation identifié sur la portion sud-ouest de l'OAP « Les Peyrouses », et plus largement sur le secteur du Mialan, la collectivité rappelle que lors de la prochaine actualisation de l'État du PPRI, le PLUiH sera naturellement mis en compatibilité si un risque d'inondation avéré devait être reconnu.
En l'état, conformément au PPRI opposable, le classement des parcelles reste celui retenu dans le projet de PLUiH. Toute évolution liée à une éventuelle mise à jour réglementaire de l'État sera intégrée le moment venu.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Secteurs d'équipements de sports et loisirs :

- Un emplacement réservé (ER12) pour la création d'un camping municipal est défini dans la plaine du Rhône, en bordure du Mialan, sur une superficie de 1,9 ha en zone agricole. Ce projet n'est pas justifié dans le rapport de présentation. Il est recommandé de reconsidérer l'emplacement et de compléter les justifications.

Question ou remarque de la commission d'enquête : À justifier ou supprimer.

Réponse de la CCRC : L'ER 12 à destination d'un camping sera retiré dans l'attente de la définition d'un projet plus abouti.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Les règlements devront être modifiés en conséquence.

Monuments historiques et sites classés/inscrits :

- Le château de Crussol est classé monument historique, et ses abords sont inscrits comme site protégé. Les ruines du château de Crussol sont également classées comme site protégé.

Réseaux électriques :

- Des lignes électriques HTB traversent Saint-Péray. Il est recommandé de préciser les règles de hauteur, de prospect et d'implantation pour ces lignes dans le règlement des zones concernées.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande de compléter ces deux points.

Carrières :

- Une carrière de roche massive exploitée par la société BONNARDEL est située au lieu-dit "Gergne" à Saint-Péray. Elle est autorisée jusqu'en 2029 pour une superficie d'environ 4 hectares.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Pourquoi la zone protégée pour la richesse du sol et sous-sol a-t-elle été agrandie sans justification ni mention dans les documents mis à l'enquête ?

Réponse de la CCRC : Les éléments qui ont conduit la Communauté de communes à identifier, à titre prévisionnel, une potentielle zone d'extension de la carrière sont présentés plus haut.
Il s'agit d'une omission matérielle. Le rapport de présentation sera complété afin d'intégrer les éléments de justification relatifs à l'extension du périmètre de la zone protégée.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande de justifier cette extension de zone dans le rapport de présentation.

Emplacements réservés :

- L'emplacement réservé ER09 pour un espace de loisirs en lien avec le Rhône couvre 1,3 ha et concerne des terrains agricoles. Il est demandé de justifier ce projet et de reconsidérer son emprise.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Quelle justification apporte la CCRC ?

Réponse de la CCRC : En lien avec la voie bleue l'objectif de cet emplacement réservé est de valoriser les berges du Rhône et de favoriser à la fois leur découverte mais aussi leur préservation au travers d'aménagement de surface. Il n'y a pas de construction de prévue. L'ER a été réduit.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Les règlements devront être modifiés en conséquence.

Mobilités douces :

- Un emplacement réservé (ER11) pour l'aménagement d'une voie douce à Saint-Péray couvre 3 ha et empiète sur des terres agricoles en bordure du Mialan. Il est demandé de reconsidérer son emprise.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Est-ce la longueur ou la largeur qui interpelle ? Cette voie est-elle impactée par le risque inondation ?

Réponse de la CCRC : L'objectif est de prolonger les aménagements réalisés en ville et rejoindre ainsi par une voie douce le Rhône. L'emprise de l'ER a été réduite (diminution de la largeur) pour correspondre au projet. Il s'agit d'aménager une voie douce perméable qui, au cours de son tracé, se trouve parfois en zone inondable comme la voie bleue sur les bords du Rhône.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Les règlements devront être modifiés en conséquence.

Adaptation au changement climatique :

- L'articulation avec le PCAET récemment approuvé mérite d'être mieux étayée dans le rapport justificatif.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande de compléter le PLUiH avec les éléments du PCAET de façon à leur conférer un caractère opposable.

CDPENAF

OAP Les Peyrouses

Cette zone stratégique couvre plus de 16 ha, située dans une plaine agricole à fort potentiel.

Une partie est classée en zone AU « fermée » (réserve foncière de 4,4 ha).

La densité de logements prévue (entre 25 et 37 logements/ha) est jugée faible par rapport aux attentes du SCoT (40 logements/ha).

La commission recommande de reclasser la majeure partie de la zone 1AUrd en 2AUr pour permettre une meilleure prise en compte des enjeux agricoles, écologiques et d'urbanisation.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Les nombreuses remarques des PPA sur ce secteur méritent attention et un classement en 2AUR (zone à urbaniser mais bloquée) permettrait d'affiner le projet avec une meilleure prise en compte des triples enjeux agricoles, «écologiques » et d'urbanisation. Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Pour faire suite aux observations de Personnes Publiques Associées et des contributions formulées pendant l'enquête publique, le secteur des Peyrouses sera reclassé en zone 2 AUR.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. La commission recommande que tous les documents du PLUiH concernant l'OAP des Peyrouses soient modifiés en ce sens.

Emplacements réservés (ER)

- ER11 : Aménagement d'une voie douce (3 ha) empiétant sur des terres agricoles en bordure du Mialan. La CDPENAF recommande de réduire l'emprise et de justifier le projet.
- ER09 : Aménagement d'un espace de loisirs en lien avec le Rhône (1,3 ha) sur des terrains agricoles. La CDPENAF demande des justifications pour ce projet.
- ER12 : Création d'un camping municipal (1,9 ha) en zone agricole. La CDPENAF demande le retrait de ce projet et une localisation alternative moins consommatrice de foncier agricole.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Traitée dans le chapitre consacré aux emplacements réservés.

Zones STECAL

- Nt4 (1 096 m²) : Avis favorable sous réserve que l'interface avec les espaces agricoles

au sud soit gérée sur la parcelle de projet et non sur la parcelle agricole. Le schéma de l'OAP doit être modifié en conséquence.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Cette demande est conforme aux principes de la Chambre d'Agriculture.

- Nt3 (162 m²) : Avis favorable sous réserve d'une localisation plus proche des bâtiments principaux existants pour maintenir un recul par rapport aux boisements.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Cette demande répond au cahier des charges de la lutte contre l'incendie.

- At5, At6, At9 (3 852 m² au total) : Avis défavorable. Si le projet évolue, il est recommandé de regrouper les HLL, rapprocher les installations des bâtiments principaux existants, et faire apparaître les circulations internes et les éléments de végétation à préserver.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Effectivement, l'étalement des HLL ne peut que contribuer à un défrichement préjudiciable à la bio-diversité. Un réexamen du projet est souhaitable afin d'éviter un rejet en CDPENAF.

Réponse de la CCRC : → Il s'agit de trois projets distincts portés par des acteurs différents. Les collectivités souhaitent, dans le cadre de sa stratégie touristique, les conserver. Ces projets seront présentés en CDPENAF et ne pourront être réalisés qu'en cas d'avis favorable.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. La commission recommande que ces projets soient retravaillés pour être présentés de nouveau en CDPENAF.

Autres recommandations

- La consommation foncière pour les équipements et infrastructures routières reste conséquente. Les emprises doivent être réduites et les projets justifiés.
- La zone Nl dédiée aux équipements sportifs (121 ha) le long du Rhône doit être réduite pour préserver les milieux naturels, les prairies et terres agricoles.

Ces recommandations visent à optimiser l'utilisation du foncier tout en respectant les enjeux agricoles, environnementaux et de sobriété foncière.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : La zone Nl a été réduite au profit de la zone N. Elle correspond maintenant aux stades et complexes sportifs de Guilherand-Granges et au secteur des bords Rhône qui sont déjà aménagés et à l'emprise de l'emplacement réservé.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

DEPARTEMENT 07

Les OAP Habitat

Volet habitat :

- Rue Louis Frédéric Ducros 1 :
  - Projet de 30 logements avec accès existant à la RD279, qui ne pose pas de problème sécuritaire.
  - Il aurait été intéressant d'assurer une boucle viaire en ouvrant la future voie au quartier sud (actuellement clôtures grillagées).
- Rue Louis Frédéric Ducros 2 :
  - Multiplication des accès (2 au total sur la RD279) non compréhensible.
  - Proposition de mutualiser les accès avec le lotissement voisin via l'allée des Perdrioles, tout en maintenant le cheminement piéton existant vers le Mialan.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Ces demandes peuvent-elles être prise en compte d'autant que les riverains contestent les choix du département sur l'accès ?

Réponse de la CCRC : Il n'est pas prévu de modifier l'OAP. Le service des routes du département de l'Ardèche sera associé lors de la mise en œuvre de l'OAP. Et la demande de permis de construire fera l'objet d'une consultation pendant l'instruction.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande une concertation avec les riverains pour redéfinir les accès à ces deux OAP.

Emplacements réservés

Observations générales :

- Emplacement réservé n°5 : Concernant l'aménagement d'un accès à la Voie Bleue, il n'apparaît pas sur le plan de zonage. Si l'emprise est proche de l'ER n°4 et limitrophe de Cornas, il convient de rajouter la numérotation n°5.
- Emplacement réservé n°17 : Sur le plan de zonage de Saint-Péray, l'ER n°17 concerne un élargissement de trottoir en centre-ville, mais il est mal identifié dans le tableau d'emplacements réservés. .
- Emplacement réservé n°1 : L'aménagement d'un arrêt de bus sur Saint-Péray n'apparaît pas sur le plan de zonage. Il est recommandé de le matérialiser.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Ces ajustements doivent pouvoir être réalisés.

Réponse de la CCRC : Ces observations seront prises en compte.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Remarques générales :

- Il est suggéré de repérer la Voie Bleue sur Saint-Péray dans le cadre des itinéraires cyclables structurants (article L151-18 CU).
- Enrichir les données du plan de zonage, notamment en nommant les communes limitrophes et en actualisant le fond de couche cadastre.
- Reporter la bande d'inconstructibilité aux abords de la RD86 conformément à l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

Ces observations mettent en avant des ajustements nécessaires pour améliorer la sécurité, la lisibilité et la cohérence des aménagements à Saint-Péray.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Ces ajustements doivent pouvoir être réalisés.

Réponse de la CCRC : Ces ajustements seront pris en compte.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

CHAMBRE D'AGRICULTURE

Zone URnd:

- Une zone urbaine résidentielle non densifiable est présente à Saint-Péray. Les aménagements et extensions des constructions agricoles à vocation viticole et vinicole existantes y sont autorisés sous conditions.
- Deux sièges d'exploitation ont été repérés dans cette zone (Annexe 1). Il est proposé d'autoriser également les nouvelles constructions agricoles à vocation viticole et vinicole pour permettre leur évolution (ex. création d'un nouvel atelier, vente directe, etc.).

Zone Ap :

- La zone Ap contient des bâtiments agricoles (Annexe 2). Il est demandé de reclasser ces bâtiments et un espace suffisamment large autour en zone A pour permettre leur évolution et le développement des sites.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Effectivement le zonage en A donne plus de souplesse pour permettre une évolution des exploitations. Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : → Le zonage sera retravaillé pour permettre le développement des activités existantes.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Plaine de Saint-Péray :

- La plaine de Saint-Péray, d'environ 200 ha, est identifiée comme un secteur stratégique

pour la diversité des cultures. Elle est plate, mécanisable et dispose d'irrigation facilitée par des prélèvements dans le Rhône.

- En raison de pressions foncières et de son potentiel d'urbanisation, il est recommandé de préserver ces terres agricoles en engageant une démarche pour créer une Zone Agricole Protégée.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : La Ville de Saint-Péray n'envisage pas de solliciter une démarche de ZAP.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande que la collectivité poursuive ses actions de rachat de parcelles agricoles afin de les mettre à disposition des agriculteurs qui en font la demande.

OAP et emplacements réservés :

- OAP "Les Peyrouses" : Ce secteur de développement est situé dans la plaine alluviale du Rhône, propice à l'agriculture. Il est recommandé d'optimiser la consommation de foncier agricole et de justifier les équipements envisagés. Une densité de logements plus élevée est suggérée pour réduire l'impact sur les terres agricoles.

Question ou remarque de la commission d'enquête : voir au-dessus.

- ER12 - Aménagement d'un camping : Cet emplacement réservé englobe 2 ha de terres agricoles dans la plaine de Saint-Péray. Le document demande son retrait pour préserver ces terres stratégiques.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : L'ER 12 à destination d'un camping sera retiré dans l'attente de la définition d'un projet plus abouti.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Les règlements seront modifiés en conséquence.

- ER09 - Aménagement d'un espace de loisir en lien avec le Rhône : Ce secteur de 1,3 ha correspond à une terre plate et labourable dans la plaine irrigable. Le besoin et la superficie retenue doivent être justifiés, ou l'emplacement retiré.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : L'ER 9 est conservé. Il a été réduit. Il pour objectif de poursuivre les aménagements le long de la voie bleue sans réalisation de construction

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Les règlements seront modifiés en conséquence.

Autres recommandations :

- La plaine de Saint-Péray est considérée comme un espace rare et stratégique pour l'agriculture, notamment pour le maraîchage. Il est recommandé de préserver ces terres face aux pressions foncières.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Quelle classement permettrait de préserver cet espace de façon pérenne ? Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Rhône Crussol a choisi d'élaborer un plan d'actions pour l'agriculture locale 2021 – 2026.Ce plan a été construit à l'issue d'une démarche de consultation des agriculteurs locaux (lors de visites d'une vingtaine d'exploitations) et des partenaires institutionnels (Chambre d'agriculture, DDT Ardèche, SAFER, etc…). Il a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 30 septembre 2021. Ce plan comprend 4 grandes thématiques : la ressource en eau, le foncier agricole, l'alimentation durable et la production.
Concernant le foncier agricole, les enjeux suivants ont été identifiés :
_Protéger le foncier agricole contre l'urbanisation
_Reconquérir les parcelles non exploitées ou sous valorisées
_Faciliter les installations / transmissions en agriculture
_Maintenir la vocation agricole des corps de ferme

Avec les principales actions suivantes :
_Maintien du partenariat avec la SAFER (veille sur les transactions portant sur le foncier agricole, demande de préemption (ou insertion de cahier des charges) pour protéger la vocation agricole des terrains, demande de préemption en révision de prix pour éviter l'emballement du marché dans certains secteurs etc…) , échanges réguliers avec les notaires.
_Remobiliser les parcelles sans maître et les terrains non entretenus (lancer un travail global de mobilisation des biens sans maître ; concernant les parcelles non entretenues : à la demande des communes ou sur sollicitation des agriculteurs, entrée en relation avec les propriétaires pour les inciter à loueur leur parcelle, ou a minima à les entretenir. En cas de refus, proposer à la commune concernée la mise en œuvre de la procédure de parcelles en l'état d'abandon
_Mettre en œuvre un plan pastoral territorial sur le Nord Ardèche (étude préalable en cours, menée par la Chambre d'agriculture ; objectifs de la démarche : création de nouvelles surfaces de pâturage et déblocage de fonds européens notamment pour les investissements réalisés par les éleveurs ou les collectivités)
_Maintenir un budget annuel d'au moins 20 000 euros afin que la CCRC puisse acquérir du foncier agricole (étude au cas par cas et à la condition qu'aucun agriculteur ou porteur de projet ne se soit porté candidat à l'acquisition)
Ce plan d'action traduit une politique structurée et active en faveur de la préservation du foncier agricole et le maintien d'une agriculture dynamique sur le territoire intercommunal.
Depuis plusieurs générations de documents d'urbanisme, ce secteur a vu sa surface de zones à urbaniser réduite. Cette évolution des PLU reflète l'attention particulière portée par la collectivité à la préservation de ce secteur agricole.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande que la collectivité poursuive ses actions de rachat de parcelles agricoles afin de les mettre à disposition des agriculteurs qui en font la demande. Le plan initial ayant pour échéance 2026 devra être prorogé sur la durée du PLUiH.

- Concernant la zone 2AUR chemin des Putiers, il est demandé de réduire la zone en reclassant certaines parcelles en zone N pour préserver un îlot de prairie de fauche.

En résumé, le document insiste sur la préservation des terres agricoles de Saint-Péray, notamment dans la plaine alluviale du Rhône, tout en optimisant l'utilisation du foncier pour les projets d'urbanisation et d'aménagement.

AVIS MRAe

- La commune est caractérisée par une densité de logements qui reste insuffisante par rapport à la densité moyenne attendue par le SCoT pour un pôle urbain (40 logements/ha).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Les Peyrouses » à Saint-Péray concerne une zone de 16 hectares située dans une plaine agricole à fort potentiel, avec une programmation mixte de logements, équipements publics, équipements hôteliers et de formation, ainsi que des jardins.

Cependant, des justifications supplémentaires sont demandées concernant la densité de logements, le phasage, et les enjeux liés à l'optimisation du foncier, la mobilité, et les continuités écologiques.

En termes de risques naturels, Saint-Péray est concernée par un sur-aléa lié au risque d'inondation (rupture de remblai en cas de crue centennale sur le Mialan), qui limite les possibilités de construction et d'aménagement dans certaines zones, notamment la partie sud-ouest de l'OAP « Les Peyrouses ».

Commentaire et question de la commission d'enquête : Ces considérations sont de nature à retravailler cette OAP et à la différer jusqu'à une prochaine modification du PLUiH. Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC Pour faire suite aux observations et remarques émises par les PPA et les contributions apportées à l'enquête publique, le secteur des Peyrouses sera reclassé en zone 2AUR. Une nouvelle OAP sera travaillée et intégrée dans le PLUiH via une procédure de modification

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte. Les documents du PLUiH devront être modifiés en conséquence.

INAO

La commune de Saint-Péray est concernée par les zones de production des AOP Saint-Péray et Côtes-du-Rhône. Elle subit une forte pression foncière due au développement de l'urbanisation, accentuée par la proximité de l'agglomération Valentinoise.

Actuellement, 205 hectares d'AOP Saint-Péray sont urbanisés et classés en zone U dans le PLUI. De plus, 2,25 hectares d'AOP sont prévus pour des extensions futures de l'urbanisation (zone AU), notamment les parcelles ZC 55, 57 et 63 (Putiers/Bouyou). Ces extensions sont jugées sans réelle justification, bien que la proximité avec des vignes soit atténuée par une haie existante.

Environ 35 % des AOP Saint-Péray sont classés en zone N et concernés par des Espaces Boisés Classés (EBC), ce qui interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol, empêchant ainsi toute valorisation viticole. Ces protections environnementales ont été mises en place en concertation avec les viticulteurs locaux, en tenant compte de critères tels que la pente, la géologie, les historiques de boisement et la continuité écologique.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Nous saluons la coopération entre la CCRC et les viticulteurs.

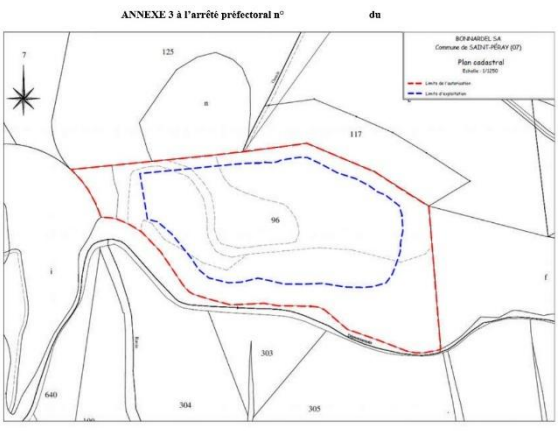
DREAL

Une carrière de roche massive, la commune est exploitée par la société BONNARDEL.

Les informations concernant cette carrière sont :

- Code AIOT : 0006100455
- Autorisée par arrêté préfectoral référencé 2004-239-12 en date du 26-08-2004, modifié.
- Durée d'exploitation : 25 ans à compter de l'arrêté.
- Site d'exploitation : lieu-dit « Gergne ».
- Superficie autorisée : environ 4ha.

La société SA BONNARDEL est répertoriée comme une installation classée sur le territoire de Saint-Péray, au lieu-dit Gregne (07130 Saint-Péray). Elle est soumise au régime d'autorisation selon l'arrêté préfectoral n°07-2019-08-07-001 du 07-08-2019.



En pointillés bleus limite de l'exploitation et en rouge celles de l'autorisation	La carrière aujourd'hui

Commentaire et question de la commission d'enquête : Il y a clairement une insuffisance du rapport de présentation sur le sujet et un manque de transparence (on lit p149 de l'état initial de l'environnement "aucune nouvelle carrière projetée", alors que le zonage du règlement graphique double la surface actuelle de la carrière Bonnardel).

Cette société a demandé un agrandissement du zonage « protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol » sur les parcelles ZD 117 et une partie de la ZD 118.

Effectivement, sur le règlement graphique, la parcelle ZD 117 et une partie de la ZD 118 sont incorporées.

Quelles protections sont prévues par rapport aux riverains les plus proches de la carrière en cas d'agrandissement de la zone d'exploitation ?

L'agrandissement de ce secteur vaut-il autorisation d'exploitation ou nécessitera-t-il une enquête publique pour agrandir la limite d'exploitation ?

Réponse de la CCRC : La procédure d'extension d'une carrière de matériaux suit les mêmes étapes que celle d'une nouvelle carrière, incluant une autorisation environnementale et une étude d'impact approfondie, conformément au Code de l'environnement et au Code minier.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission prend acte qu'aucune demande d'extension n'a été déposée pour l'instant et renvoie au chapitre qui traite de la carrière Bonnardel.

La commune de Saint-Péray est concernée par des aléas miniers liés à d'anciennes concessions minières.

Saint-Péray est identifiée comme une commune sensible en matière de qualité de l'air selon le SRCAE, aujourd'hui repris dans le SRADDET.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Quelles dispositions seront prises pour améliorer la qualité de l'air ?

Réponse de la CCRC : C'est une thématique qui est traitée dans le PCAET de Rhône Crussol..

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande d'intégrer dans le PLUiH les éléments du PCAET, ce qui leur confèrera un caractère opposable.

5.9.2 OBSERVATIONS du PUBLIC

5.9.2.1 Contribution 1 : Monsieur Jean Louis FRAISSE

Monsieur Jean-Louis FRAISSE, résidant à Marseille, adresse un courrier par lequel il informe qu'une Opération d'Aménagement Programmée est en cours dans le quartier des Putiers, impliquant

plusieurs parcelles appartenant à différents propriétaires, dont lui-même et ses proches. Ce projet, initié en 2019 par M. Picaut, vise à combler une « dent creuse », assurer une continuité urbaine dans le hameau et aménager des parcelles non adaptées à l'agriculture. Un projet de logements sociaux est en cours d'étude, et il demande que ses parcelles ZC 55b et ZC 57a restent en zone à urbaniser.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Quand cette OAP a-t-elle été évoquée avec les propriétaires voisins ? La parcelle semble être pour partie en N et pour partie en UR1 hachuré. Aucune définition de la zone UR1 hachuré. Nous trouvons une zone 2 AUR définie comme bloquée

Réponse de la CCRC : Nous avions élaboré une OAP sur ce secteur qui reprenait les contours de la zone AU du PLU en vigueur. Suite aux observations de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture (sur la consommation foncière notamment des parcelles 55 et 57), compte tenu que les différents propriétaires n'arrivaient pas à se mettre d'accord, de l'absence des réseaux et d'une voirie non suffisante, il a été fait le choix de rester en AU fermée et de ne pas conserver l'OAP. Actuellement il n'y a pas de projet global d'ensemble. Même réponse pour les contributions n° 2, 5, 6, 8, 13, 60 et 72.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Il faut remplacer AU bloquée par AU fermée sur le règlement graphique.
Le PLUiH n'est pas remis en cause.

5.9.2.2 Contribution 2 : Monsieur Vincent FRAISSE

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC :
Texte similaire à la contribution 1 . Voir commentaire contribution 1

5.9.2.3 Contribution 5 : Madame Myriam FRAISSE

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC :
Texte similaire à la contribution 1 . Voir commentaire contribution 1

5.9.2.4 Contribution 6 : Monsieur Damien FRAISSE

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC :
Texte similaire à la contribution 1 . Voir commentaire contribution 1

5.9.2.5 Contribution 8 : Madame Julie FLEURY

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC :
Texte similaire à la contribution 1 . Voir commentaire contribution 1

5.9.2.6 Contribution 9 : Monsieur et Madame Pascal et Françoise ALLIBERT

Conscient de la nécessité de construire des logements sociaux dont s'inscrit L'OAP « Louis-Frédéric Ducros 1 », mais aussi de respecter les habitions existantes, cette oap en R+2 ne respecterai pas cette équilibre et au contraire créerait une verrue alors que le projet se veut sans compromettre l'intégration paysagère, conserver et valoriser les vues disponibles en direction de Crussol, assurer l'exécution d'un projet urbain viable et cohérent mais aussi de ne pas gêner les vues des maisons existantes. Par conséquent, je vous demande de bien vouloir tenir compte de ma contribution pour modifier tout le projet en RDC et R+1 et non en R+1 et R+2. Un exemple à Saint-Peray et l'immeuble le Roseron,

Quartier Marcale qui peut servir d'exemple de construction.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC :
Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 »

5.9.2.7 Contribution 13 : Monsieur André PICAUT

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC :
Texte similaire à la contribution 1 . Voir commentaire contribution 1

5.9.2.8 Contribution 21 : Monsieur Robert JAUDON

Je suis contre la déviation routière de Saint-Péray, qui est un projet destructeur et irréversible sur l'avenir de la plaine. Ce projet ouvre une plaie béante sur les dernières parcelles agricoles de la plaine.

Je suis contre le nouveau PLUIH, qui prévoit l'urbanisation des terres agricoles autour de la déviation.

En qualité d'habitant de la plaine, je suis contre ce plan d'urbanisme qui prévoit la destruction de l'environnement.

Je suis contre le nouveau PLUIH, qui va augmenter le trafic routier chemin des guérets et dégrader ce quartier.

Je suis contre le nouveau PLUIH qui s'inspire du mauvais exemple de Guilherand-Granges.

Je suis contre le nouveau PLUIH qui prévoit à terme de finaliser le « ring » valentinois et d'augmenter le flux de voitures et de camions dans la plaine de St-Péray.

L'avenir est de préserver les terres arables pour se nourrir localement.

Je suis contre le nouveau PLUIH qui est ancré dans un schéma du XXe s.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Contribution "contre" non ciblée sur une demande particulière, excepté pour le chemin des Guérets mais sans explication.
Le « ring » valentinois n'est pas à l'horizon du PLUiH.

5.9.2.9 Contribution 24 : Monsieur Robert LUCAS

Je sollicite de laisser la parcelle AS 126 lieu-dit Coupier qui est actuellement en zone Aa d'une surface 23 ares 31 ca, nature: terre (cf. pièce jointe). Sur le nouveau PLU, cette parcelle devrait être divisé en deux zone, une partie en zone AP et une partie en zone NEBC.

Actuellement cette parcelle est en zone Aa, j'ai signé un compromis de vente le 15/09/2025 avec le propriétaire Mr HILAIRE Cédric afin de l'exploiter en vigne. (J'ai des droits de plantation).

L'objectif est d'agrandir le domaine familial. Merci d'étudier ma requête pour laisser la parcelle AS 126 en zone Aa ou en zone AP.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Parcelle pour laquelle il a passé un compromis de vente avec M. Hilaire. Souhaite faire de la vigne. Mais parcelle classée en grande partie en N avec EBC et une petite partie (1/8 éme) en Ap. Quelle possibilité de tout mettre en Ap surtout que la parcelle a été défrichée récemment ?

Réponse de la CCRC : L'EBC sera supprimé car le déboisement a été déjà été fait - vu avec la commune le 21/11/2025.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Réponse satisfaisante pour le contributeur.
Le PLUiH n'est pas remis en cause.

5.9.2.10 Contribution 34 : Monsieur Christian COUPAUD

DÉVIER… OU PAS ?

Le « projet » de déviation routière entre Cornas et Saint-Péray

- inscrit dans le « grand ring » valentinois - est la trace d'un autre temps.

Comme toutes les réalisations de ce type il encourage nos mauvaises habitudes et amplifiera le trafic.

Le tribut octroyé à ce chantier daté(au sujet duquel nombre d'habitants de plus en plus clairvoyants se désolidarisent) est déjà très lourd :

- des zones sont artificialisées voire purement saccagées tandis qu'il faut rechercher leur préservation,
- des espèces animales sont abîmées voire effacées tandis qu'elles doivent être protégées,
- des professionnels sont exposés de manière autoritaire à des matières dangereuses et/ou sont durement instrumentalisés par les autorités locales dans un rapport à la loi pour le moins...cynique !
- des alternatives modernes sont ignorées ou balayées au mépris de toute vision démocratiquement actualisée…
- les opposants sont pourchassés sur le terrain et poursuivis devant les tribunaux, leurs représentants qui s'en remettent normalement à la Loi étant honnis et se trouvant eux-mêmes traînés en Justice !

Ainsi des coûts d'ores et déjà exorbitants pour la collectivité sont sensés justifier la brutalité et la fuite en avant financière de toute la « communauté » localement intéressée au projet...

Cette doctrine du passage en force (« type A69 ») destinée à mettre les juridictions devant le fait accompli, ce « rouleau compresseur » et ces travaux effectués « à l'emporte-pièce » pour assoir un caractère irréversible, produisent une situation catastrophique tout en adressant à l'avenir une message irresponsable. Après une erreur historique, c'est la promesse d'un échec pour nous tous.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La déviation n'est pas un sujet du PLUiH.

5.9.2.11 Contribution 45: Monsieur Patrice MONNA

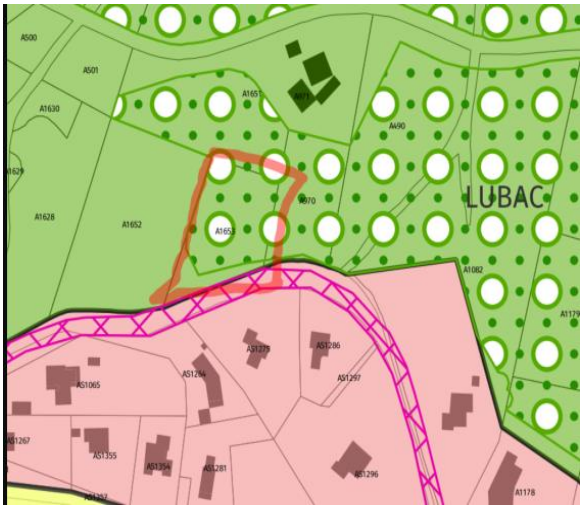
Il écrit à la commission d'enquête pour partager ses suggestions sur l'OAP Saint-Péray. Il propose de limiter la hauteur des bâtiments à R+1 ou RDC pour préserver la vue et l'harmonie avec les villas existantes. Il souligne également les problèmes de saturation des routes aux heures de pointe et recommande un aménagement basé sur des pavillons indépendants, en cohérence avec le quartier actuel.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC :
Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 »

5.9.2.12 Contribution 47 : Monsieur Daniel DESPAGNE

Daniel Despagne, demande au président de la commission d'enquête publique du PLUiH de Rhône Crussol la modification d'un zonage de 800 m² de la parcelle 1653, actuellement en zone N, en zone constructible.

Cette requête se justifie par la présence d'un accès direct, des réseaux, et l'absence de contraintes topographiques ou zones protégées. Ce changement permettrait de répondre à la demande de logements, d'optimiser l'utilisation des terrains, et de générer des recettes fiscales pour la commune. Il souhaite construire un chalet de 100 m² pour sa famille sur cette parcelle. Des plans et photos sont joints à l'appui de sa demande.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Cette parcelle est en N, en grande partie en EBC. Il parait difficile de la rendre constructible même s'il existe des réseaux sur la parcelle.

Réponse de la CCRC : Terrain hors enveloppe SCoT - pas de changement de zonage - vu avec la commune le 21/11/2025.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Les dispositions du PLUiH ne sont pas remises en cause.

5.9.2.13 Contribution 48 : Madame Fabienne GRANJON

Commentaire de la Commission d'Enquête et question :
Madame Fabienne GRANJON possède un Permis d'Aménager en date du 26 juin 2024 pour ces 2 parcelles (A 1514 et A 1517) classées en UCp au PLU actuel.
Le projet présenté à l'enquête publique les reclasse en zone N.
Son Permis d'Aménager est-il toujours valable ?

Réponse de la CCRC : Madame GRANJON est titulaire d'un certificat d'urbanisme opérationnel (CUb), valable 18 mois à compter de sa délivrance conformément à l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, soit jusqu'au 29/05/2026.
Le PA00728122A0004 a été délivré sur une parcelle voisine, conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, un permis d'aménager est valable 3 ans à compter de la notification de la décision, c'est à dire qu'une Déclaration d'Ouverture de Chantier doit être déposée avant ce délai. Ce n'est qu'après cette date qu'i il ne sera plus valable au regard du PLUih.
Le changement de zonage du PLUih implique également que la durée de validité de ce certificat d'urbanisme opérationnel ou de ce Permis d'Aménager ne pourra pas être prolongée (article R410-17 et R.424.21).

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La demandeuse doit respecter les délais. Les dispositions du PLUiH ne sont pas remises en cause.

5.9.2.14 Contribution 52 : M. et Mme Jean-Pierre JABELAS

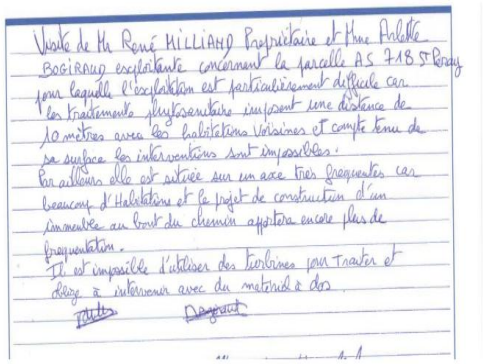
M. et Mme Jean-Pierre JABELAS ont un Permis de construire accordé sur la parcelle AS 1568 classée en UCp dans le plu actuel. Ils possèdent également la parcelle AS 1381 classée en N dans ce même PLU.
Ils auraient souhaité modifier leur Permis de Construire en implantant la nouvelle maison pour partie sur la AS 1568 et pour partie sur la AS 1381. Ces 2 parcelles sont reclassés aujourd'hui en URnd1 (Urbain Résidentiel non densifiable).

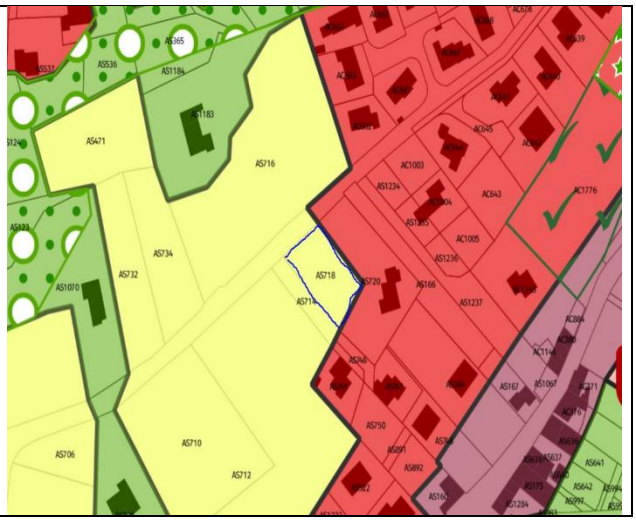
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La modification de l'implantation de la maison me parait possible. Qu'en pensez-vous ?

Réponse de la CCRC : La modification de l'implantation de la maison en partie sur la parcelle AS 1381 n'est possible ni avec le PLU actuel (car cette parcelle est en zone N), ni avec le PLUiH car la zone URnd n'autorise pas les nouvelles maisons.
Le permis de construire accordé doit être mis en œuvre sans la modification d'implantation ; le pétitionnaire aura la possibilité de faire une extension selon les règles de la zone URnd du PLUiH.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Les demandeurs doivent respecter le Permis de Construire accordé. Les dispositions du PLUiH ne sont pas remises en cause.

5.9.2.15 Contribution 53 : Monsieur René MILLIAND propriétaire –Madame Arlette BOGIRAUD gérante


Visite de Mr René MILLIAND Propriétaire et Mme Arlette BOGIRAUD exploitante concernant la parcelle AS 718 St Privat pour laquelle l'exploitation est particulièrement difficile car les traitements phytosanitaire imposent une distance de 10 mètres avec les habitations voisines et compte tenu de sa surface les interventions sont impossibles.
Par ailleurs elle est située sur un axe très fréquenté car beaucoup d'habitations et le projet de construction d'un immeuble au bout du chemin apportera encore plus de fréquentation.
Il est impossible d'utiliser des tracteurs pour traiter et Mme Bogiraud doit intervenir avec du matériel à dos.



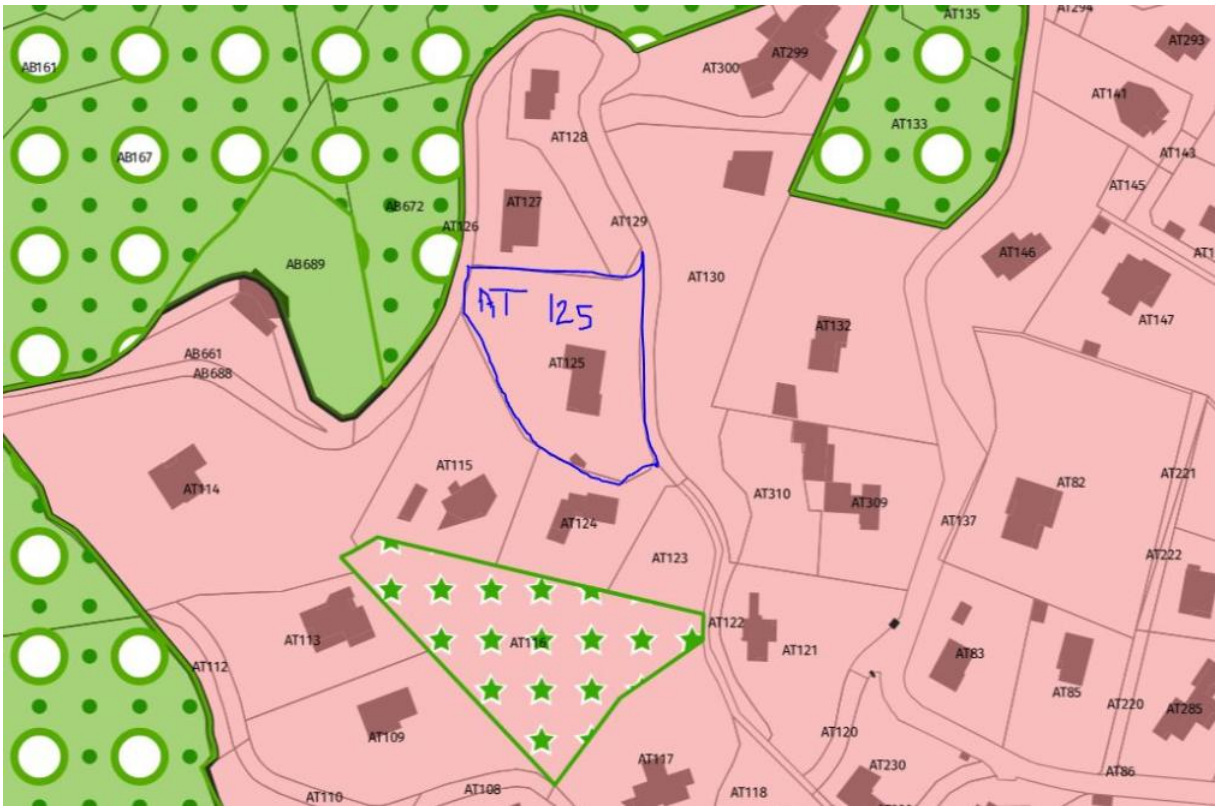
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Au PLU actuel, la parcelle AS 718 est classée en Aa. Elle est insérée dans un tissu urbain en bordure d'une route fréquentée. Les traitements ne peuvent se faire qu'à dos d'hommes. Ils demandent qu'elle devienne constructible.
Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone Ap (Agricole Protégée) de cette parcelle en est une conséquence.
La ZNT apparait avec des haies avec les riverains et des règles de bon voisinage doivent prévaloir.
Toutefois, nous comprenons qu'ils aimeraient la rendre constructible?

Réponse de la CCRC :

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Les dispositions du PLUiH ne sont pas remises en cause. X

5.9.2.16 Contribution 54 Ludovic CANEL

Souhaite qu'une partie de la parcelle AT 125 soit constructible.



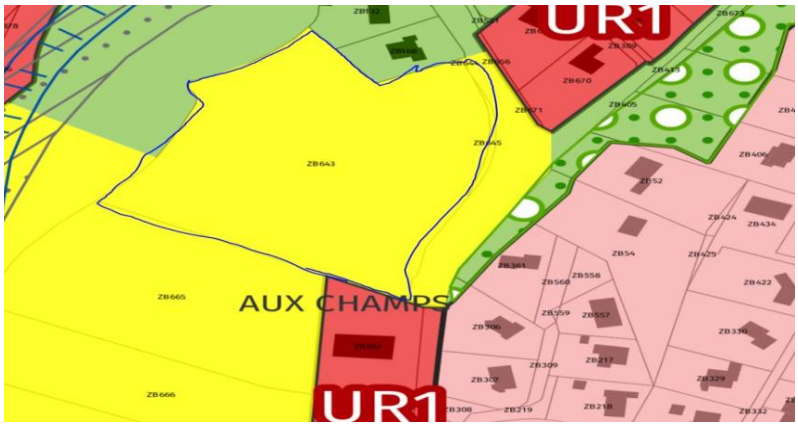
Commentaire de la Commission d'Enquête et question :

Réponse de la CCRC : le secteur est maintenu en Urnd

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Cette parcelle est classée en URnd . Aucune création de nouveau logement n'est possible. Les dispositions du PLUiH ne sont pas remises en cause.

5.9.2.17 Contribution 56 : Madame ROULET

Registre papier : Madame ROULET (parcelle ZB 643) demande la constructibilité de sa parcelle de 7000 m². Elle est disposée à accepter une OAP. Doublon avec la 59 et 193.



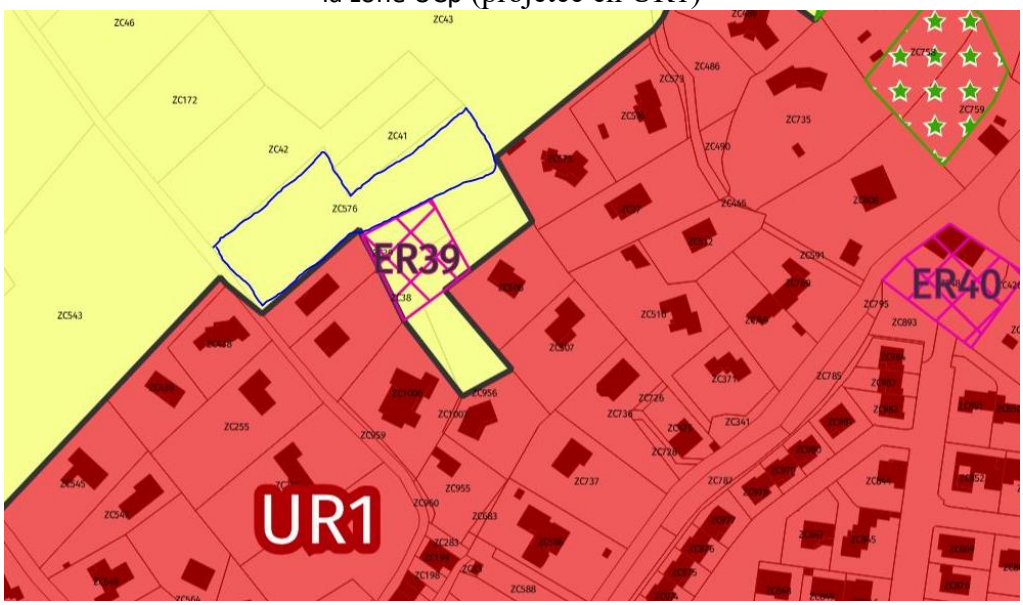
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Cette parcelle est classée en zone A au PLU actuel.

Réponse de la CCRC :
Pas de changement de zonage sur ce secteur

Commentaires et avis de la commission : Les dispositions du PLUiH ne sont pas remises en cause. Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette observation. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.9.2.18 Contribution 57 : Madame Marie Hélène PRADON

Parcelle ZC 576 de 3 645 m2 en zone A, en limite de zone UCp. Demande son rattachement à la zone UCp (projetée en UR1)

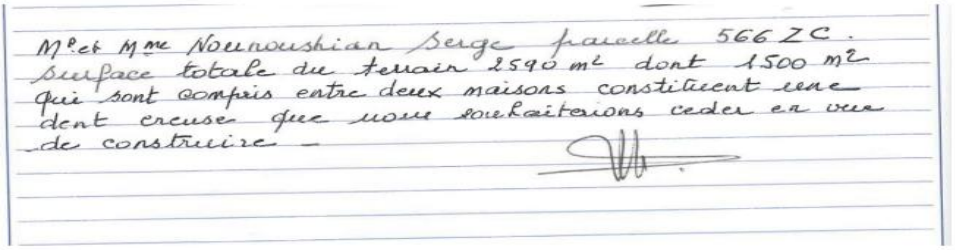


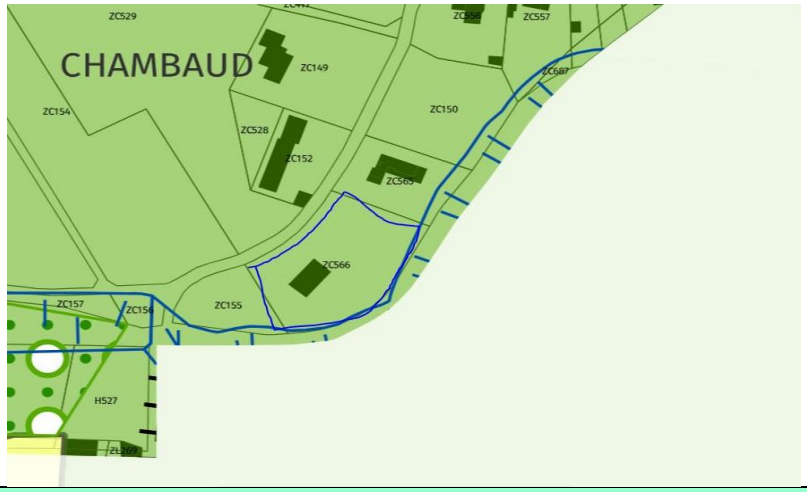
Commentaire de la Commission d'Enquête et question :
Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le classement en zone Ap(Agricole Protégée) de cette parcelle en est une conséquence.

Réponse de la CCRC : Pas de changement de zonage sur ce secteur

Commentaires et avis de la commission :Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette observation. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.9.2.19 Contribution 58 : M. et Mme Serge NOUNOUSHIAN


M°et Mme Nounoushian Serge parcelle 566 ZC.
Surface totale du terrain 2590 m² dont 1500 m²
qui sont compris entre deux maisons constituent une
dent creuse que nous souhaiterions ceder en vue
de construire -



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Au PLU actuel, cette parcelle est classée en zone N.

Réponse de la CCRC : Le secteur est hors enveloppe urbaine du SCoT

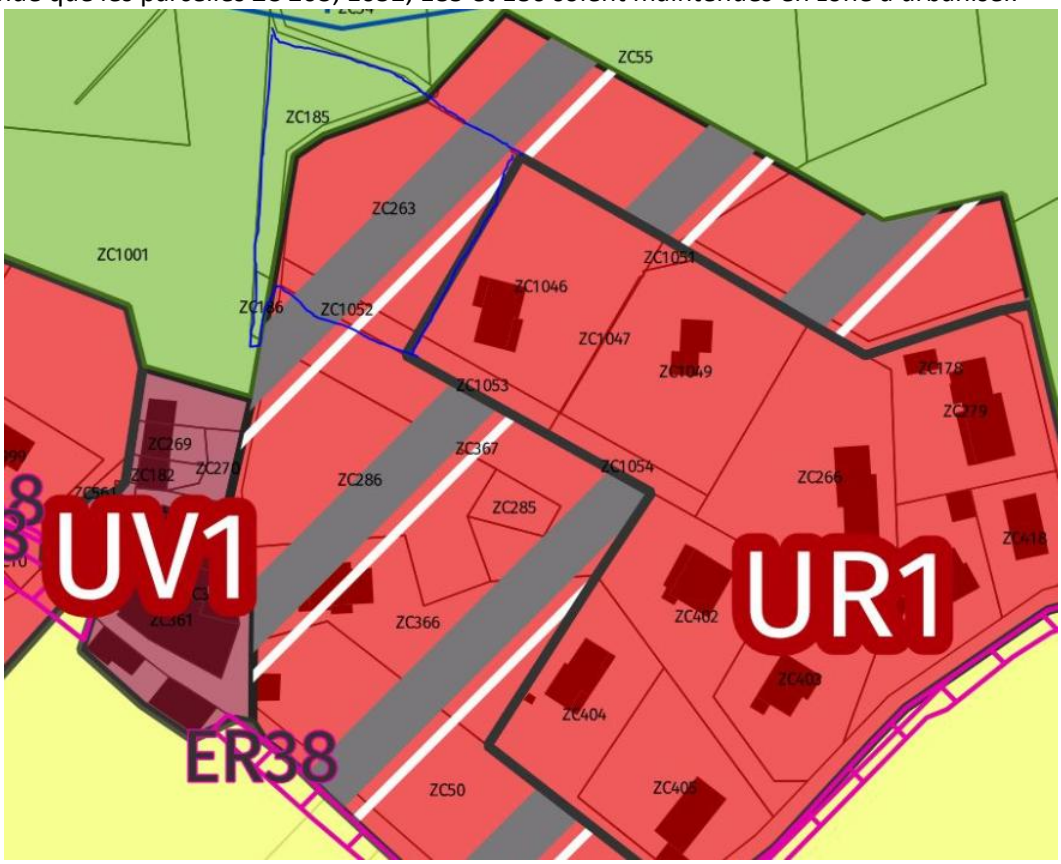
Commentaires et avis de la commission : Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette observation. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.9.2.20 Contribution 59 : Mme Evelyne ROULET

Doublon avec 56 et 193

5.9.2.21 Contribution 60 : Mme Agnès ASTIER

Demande que les parcelles ZC 263, 1052, 185 et 186 soient maintenues en zone à urbaniser.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Demande analogue à celles de la Famille FRAISSE. Les parcelles ZC 185 et 186 sont en zone N. Les autres parcelles sont en 2AUR fermée.

Commentaires et avis de la commission : Les contributions 72, 60, 13, 8, 6, 5, 2 et 1 concernent le même secteur, celui des putiers à St Péray, classé en 2AUR et pour lequel, il n'y a pas d'OAP de prévue. C'est effectivement la même réponse que pour les consorts Fraisse. Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette observation. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.9.2.22 Contribution 61 : Monsieur Dominique DURAND

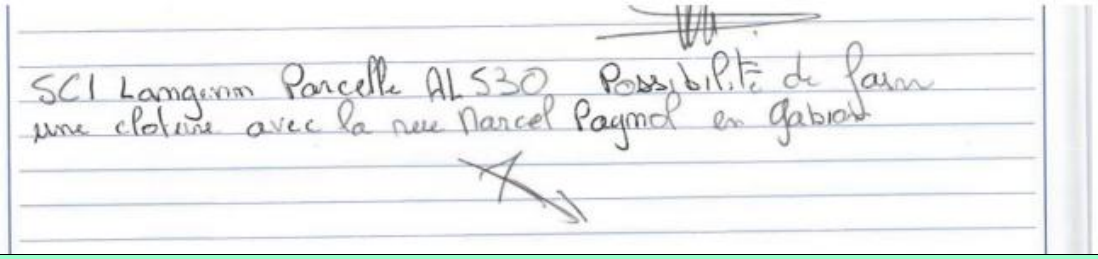
Je souhaite connaitre sur la commune de Saint Peray la surface appartenant à la commune sur la plaine disponible pour l installation d agri ou de maraichers afin de creer une nouvelle Zone test a destination de maraichers souhaitant beneficier de ce dispositif. Ce dispositif devant rester perenne et pour cela la convention doit etre celle qui reste bornée dans le temps , a l issue de cette durée le beneficiaire doit ceder cette zone pour laisser la place à un nouveau candidat pour l experience. La commune ou la CCRC faisant l effort de proposer les terrains vacants au sortant (de la Zone) un nouveau site perenne.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La CC RHÔNE-CRUSSOL peut-elle répondre à cette question?

Réponse de la CCRC :

Commentaires et avis de la commission :

5.9.2.23 Contribution 66 : SCI LANGEVIN



Commentaire de la Commission d'Enquête et question Sa parcelle est en UEx(Zone Urbaine Economique mixte). Il souhaite édifier une clôture en gabions sur l'impasse Marcel Pagnol. Le règlement écrit ne cite pas ce type de clôture. Qu'en pensez-vous?

Réponse de la CCRC : : Le règlement ne permet pas les clôtures en gabion.

Commentaires et avis de la commission : La commission s'étonne de ce refus de ce type de clôture. Le règlement écrit sur les clôtures n'est pas précis.

5.9.2.24 Contribution 71 : Monsieur Laurent AUDRAS

Résumé : Le document de 20 pages traite du projet de plan d'urbanisme intercommunal axé sur l'aménagement durable, la préservation de la biodiversité, et le développement résidentiel équilibré dans la région de Saint-Péray.

Priorités de Développement Agricole et Biodiversité

Les cartes de développement agricole et de préservation de la biodiversité montrent des zones incompatibles, soulevant des questions sur les priorités à établir.

- Les cartes « Soutenir le potentiel agricole et viticole » et « Préserver la biodiversité » se chevauchent, nécessitant une méthodologie pour prioriser l'une sur l'autre.
- Proposition d'étendre la zone viticole vers le ruisseau du Gergne et l'auberge du Pin, en tenant compte des réalités du terrain.
- Importance de définir les friches agricoles dans la Plaine de Saint-Péray, où de nombreuses parcelles sont abandonnées.
- Demande d'explications sur le fonctionnement de la trame verte et la circulation des animaux, notamment en raison de la clôture le long de la voie ferrée.
- Nécessité d'ajouter des lignes « Aléas inondation » sur la carte des risques, en tenant compte des inondations passées.

Croissance Démographique et Logement

Le projet de plan d'urbanisme prévoit une réduction de la croissance démographique, ce qui pourrait aggraver les problèmes de logement.

- Le rythme de croissance démographique est réduit de 0,52 % à 0,31 %, ce qui pourrait entraîner une augmentation des déplacements pour se loger.
- Les familles chercheront des logements plus loin, aggravant la circulation et les bouchons.
- La contradiction entre la réduction de la croissance et l'accueil de primo-accédants est soulignée, car cela pourrait favoriser uniquement les familles aisées.

Logements Sociaux et Mixité Sociale

Le respect des obligations de logements sociaux est mis en question, compte tenu des antécédents des communes concernées.

- Saint-Péray et Guilherand-Granges visent 25 % de logements sociaux, mais des doutes subsistent sur leur engagement réel.
- La nécessité d'un engagement chiffré et daté est soulignée pour garantir la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale.

Vieillissement de la Population

Le vieillissement de la population nécessite une anticipation des besoins spécifiques des habitants.

- La nécessité de développer des solutions pour répondre aux besoins des personnes âgées est reconnue, en lien avec les choix de développement précédents.

Préservation du Patrimoine Paysager et Historique

Le PLUiH doit garantir la préservation des paysages et du patrimoine, notamment le château de Crussol.

- Engagement à respecter les particularités paysagères et patrimoniales, y compris la préservation du château de Crussol.
- La CCRC doit s'assurer que les engagements envers la Direction Régionale des Affaires Culturelles sont respectés.

Développement Touristique et Environnement

Le développement touristique doit être équilibré avec la préservation de l'environnement, en évitant les erreurs passées.

- La nécessité de ne pas reproduire les erreurs du Crussol Festival, qui a conduit à des poursuites judiciaires pour destruction d'espèces protégées, est soulignée.
- Des travaux d'entretien sur les ruines du château de Crussol sont nécessaires pour préserver le patrimoine.

Gestion des Carrières et Ressources en Eau

La gestion des carrières doit prendre en compte la préservation de la biodiversité et la qualité de l'eau.

- Une étude d'impact devrait être imposée pour chaque demande d'extension de carrière.
- La préservation des ressources en eau est essentielle, avec des recommandations pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Évaluation Environnementale et Impacts

L'évaluation environnementale du PLUiH doit être rigoureuse et prendre en compte les impacts sur le patrimoine et l'environnement.

- Des études d'impact sur les projets passés sont jugées insuffisantes, avec des exemples de négligence dans la protection de l'environnement.
- La prise en compte des incidences sur le château de Crussol doit être clarifiée et intégrée dans le PLUiH.

Incidences Environnementales et Mesures Associées

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts environnementaux doivent être renforcées.

- La nécessité d'encadrer la fréquentation touristique et les activités de pleine nature est soulignée pour préserver les milieux naturels.

- Des actions concrètes doivent être mises en place pour limiter le développement d'espèces invasives et améliorer la qualité des cours d'eau.

Rendement du Réseau d'Eau Potable

Le rendement net du réseau d'eau potable est jugé insatisfaisant malgré un taux de 78 %.

- En 2019, le rendement net du réseau d'eau potable est de 78 %.
- Ce taux est inférieur à la moyenne nationale de 81 % en 2023.
- La perte d'eau est préoccupante, surtout avec la rareté croissante de l'eau potable.
- Un langage plus approprié est nécessaire pour décrire ce rendement.

Gestion des Eaux Pluviales

La gestion des embâcles dans les vallons saint-pérollais est négligée, ce qui peut aggraver les inondations.

- Les embâcles constituent des obstacles à la circulation des eaux et peuvent provoquer des inondations.
- Ils doivent être supprimés, surtout en amont des zones urbanisées.
- Des embâcles sont présents près d'ouvrages comme le pont du Diable, aggravant les risques d'inondation.

Contrôle des Activités Minières

Les carrières en activité doivent être contrôlées pour éviter des impacts environnementaux négatifs.

- Deux carrières sont identifiées dans des zones protégées pour leur richesse en sol et sous-sol.
- La prescription graphique pour la carrière de Saint-Péray est plus large que dans le PLU actuel.
- Des fouilles sauvages sur des sites géologiques protégés sont fréquentes, nécessitant une autorisation préalable.

Risques de Mouvement de Terrain

Les risques d'éboulement sur le versant Est de Crussol doivent être pris en compte.

- L'éboulement de février 2014 souligne la nécessité d'une vigilance accrue.
- Des barrières ont été posées suite à des signalements d'élargissement de fissures.
- Des actions préventives sont nécessaires pour protéger les vignes en contrebas.

Risques d'Inondation

L'étude hydrologique de 2013 doit être intégrée dans les analyses actuelles.

- La gestion des ruissellements des eaux pluviales est cruciale pour prévenir les inondations.
- Il est essentiel de vérifier si cette étude a été prise en compte dans le dossier technique.

Risques de Feux de Forêts

L'augmentation des feux de loisirs sur le massif de Crussol est préoccupante.

- Un suivi et un contrôle sont nécessaires pour prévenir des incendies irréparables.
- **Risques Technologiques**
- La proximité de la centrale nucléaire de Cruas-Meysse pose des risques à prendre en compte.
- Les impacts des explosions dans les carrières sur la stabilité des roches environnantes doivent être évalués.

Problèmes de Déchets

La multiplication des décharges sauvages et des déchets issus de la restauration rapide est alarmante.

- Le PLUi doit inclure des actions pour résoudre ces problèmes environnementaux.
- **Incidences sur les Espèces et Habitats**

Les impacts sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire doivent être systématiquement évalués.

- La CCRC doit réaliser des études préalables sur les impacts environnementaux.
- Des mesures compensatoires doivent être mises en place pour protéger la biodiversité.

Évaluation Environnementale et Bilan Carbone

Une évaluation environnementale complète est nécessaire pour le projet de PLUi.

- Un bilan carbone doit être établi pour respecter les objectifs de réduction des émissions de GES.
- Les choix d'aménagement doivent être analysés pour leur impact sur les déplacements et le bilan carbone.

Protection du Patrimoine Naturel et Culturel

La préservation des sites archéologiques et naturels est essentielle.

- Des sites d'intérêt patrimonial doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme.
- La CCRC doit garantir la protection de ces sites face aux projets d'aménagement.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question Monsieur AUDRAS a effectué une analyse fouillée et soulève diverses problématiques. Pourriez-vous répondre?

Réponse de la CCRC : :

Commentaires et avis de la commission : La commission a lu avec intérêt cette contribution et les différents points abordés sont traités dans le rapport.

5.9.2.25 Contribution 72 : Monsieur Jean GRUEL

Monsieur Jean GRUEL demande que la parcelle ZC 366a soit constructible.
Même sujet que les Consorts FRAISSE sur l'ex « OAP Les Putiers ».

Commentaires et avis de la commission : Même réponse que la contribution 1.

5.9.2.26 Contribution 78 : Monsieur Pierre ESCHALIER , syndic de la copropriété « La Crozette »

Observations des copropriétaires de La Crozette

- Lors de l'assemblée générale du 10 octobre 2025, les copropriétaires ont exprimé leur mécontentement face à l'absence de concertation concernant l'OAP.
- Les propriétaires des Perdriolles n'ont également pas été informés de cette opération.
- Les copropriétaires souhaitent des logements en R+1 plutôt qu'en R+2 pour respecter l'harmonie architecturale du secteur.
- Ils demandent une clarification sur le pourcentage de logements sociaux, notant une incohérence entre 40% et 50%.
- **Demandes spécifiques**
- Construction d'un mur opaque le long des maisons 1, 2 et 3 à la charge de l'aménageur.
- Installation d'une grille pour séparer le terrain collectif de l'OAP, à la charge de l'aménageur.
- Exclusion du raccordement de l'assainissement collectif et des eaux pluviales au groupe d'habitations La Crozette.
- Réalisation d'une étude de sol le long de la grille séparative avant le début des travaux.
- Amélioration de l'accès à la route départementale 279 pour assurer la sécurité des véhicules.
- Gestion du ruisseau sur les parcelles 1496 et 1497 pour prévenir les inondations.
- Les copropriétaires de La Crozette espèrent que les futurs logements respecteront leurs souhaits pour le bien-être de la communauté.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La loi SRU, adoptée en décembre 2000, vise à renforcer la mixité sociale, améliorer l'aménagement urbain et promouvoir le logement social en France. Son application a eu des impacts juridiques, sociaux, urbains et

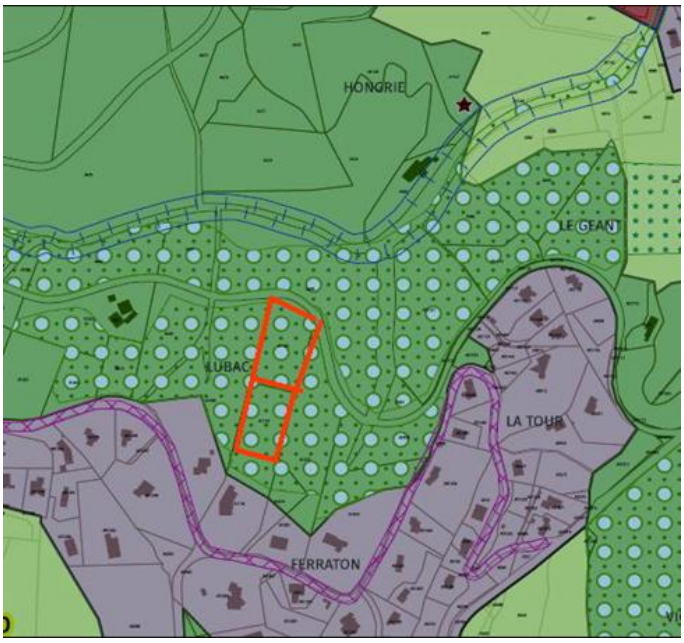
économiques
L'article 55 impose aux communes de plus de 3 500 habitants un quota minimal de logements sociaux de 20 %, porté à 25 % par la loi Duflot (2013), selon la tension du marché immobilier.
SAINT PERAY n'atteint pas ce pourcentage, la commune est lourdement pénalisée financièrement. Elle doit rattraper son retard et densifier davantage.
Le SCOT impose cette densification et combinée à l'optimisation des terrains constructibles elle ne peut se concrétiser qu'en élévation des bâtiments.
Construire 30 logements en R+1 nécessiterait plus d'emprise au sol et une réduction notable des espaces résidentiels privés.
Pouvez-vous au sujet du nombre de logements locatifs sociaux indiqués page 122(50%) et des 40% annoncés page 123 nous dire quel est le bon pourcentage?
Nous comprenons l'inquiétude des habitants de ce lotissement.
La mise en place d'une clôture au frais du promoteur peut être ajouté au cahier des charges.
Le groupe d'habitations La Crozette a depuis toujours des soucis avec les réseaux d'assainissement collectif et eaux pluviales, il conviendrait de faire une étude de faisabilité du raccordement du réseau de l'OAP à celui de La Crozette.
L'entrée et la sortie de l'OAP devraient être retravaillées de même que la présence du ruisseau.
Nous proposons que M. le Maire de Saint Péray et son adjointe viennent rencontrer à La Crozette les propriétaires afin de leur expliquer ce qui va se passer et de prendre conscience du fondement de leurs propositions.

Réponse de la CCRC : Nous avons revu le % de logements locatifs sociaux quelques jours avant l'arrêt et oublié de modifier le contenu de l'OAP. C'est bien 50% de logement en locatifs sociaux et 9 logements en Bail Réel Solidaire qui sont attendus dans cette OAP. La page 122 est correcte et celle 123 est à modifier.

Commentaires et avis de la commission : Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 »

5.9.2.27 Contribution 97 : Madame Annie BOUTY

Je demande le passage des parcelles A-1179 et A-1180 du lieu-dit Lubac à Saint-Péray de la zone N à la zone constructible.
En effet, ces parcelles ont été achetées en 1982 et faisaient parties, à l'époque, du lotissement Teysseron entièrement constructible comprenant alors 11 lots d'environ 10 000 m² chacun.
Depuis, la plupart des lots ont été divisés et sont construits, certains mêmes avec plusieurs maisons.
Comment cela se fait-il que d'autres, comme les miens, ne le soient plus ?
Je sollicite, comme je l'ai fait à plusieurs reprises auprès de Mr Dubay, et ce depuis 2015, une égalité de traitement entre tous les propriétaires de ce lotissement.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Ces parcelles sont maintenues en N et en Espace Boisé Classé dans le projet actuel.

Réponse de la CCRC : :

Commentaires et avis de la commission : Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette observation. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.9.2.28 Contribution 102 : Anonyme

OAP « Louis Frédéric DUCROS » : L'entrée par les Perdrioles est dangereuse car rue trop étroite à l'angle de ma propriété, de plus nous sommes un petit lotissement tranquille et tenons à le rester. Nous ne pouvons pas accepter d'absorber autant de passages de véhicules nous mettant en danger (de 30 à 60 minimum)avec plusieurs passages par jour.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : L'accès à cette OAP interroge à la fois les PPA et le voisinage. Quelles dispositions la CCRC entend-elle mettre en place ?

Réponse de la CCRC :

Commentaires et avis de la commission : Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 »

5.9.2.29 Contribution 106 : Monsieur Jean-Louis Fraisse

La famille Fraisse, copropriétaire des parcelles 345 et 348 à St Péray, adresse une demande au Président de la Commission d'Enquête publique concernant le projet de PLUiH de Rhône Crussol.

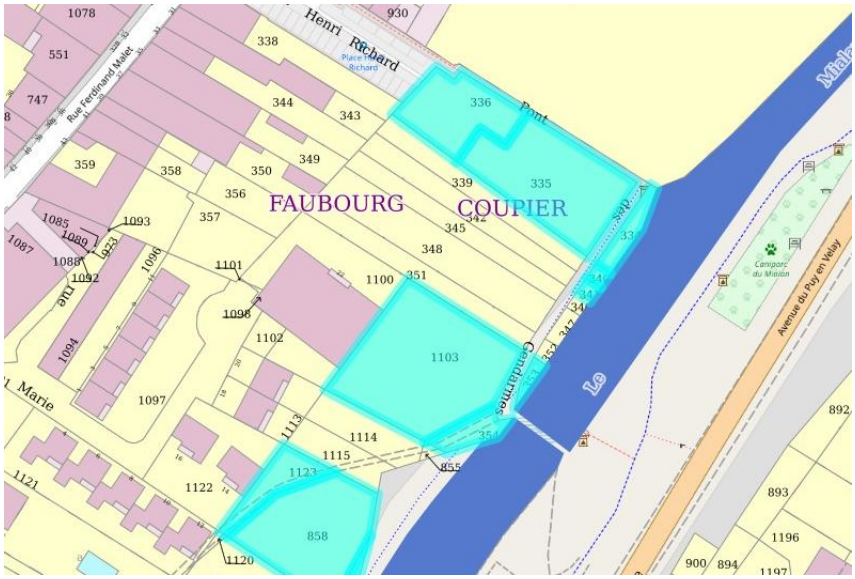
Ces parcelles sont classées comme « Emplacement Réservé ER32 » pour la création d'un

parking, un projet initialement envisagé en 2012 mais abandonné en 2014.

Ils demandent la suppression de ce classement et le maintien des parcelles en zone naturelle (N) pour préserver la cohérence de la trame verte le long du Mialan, appréciée par les habitants.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question Dans le PLU actuel, ces 2 parcelles sont en zone N
Dans le projet présenté à l'enquête publique , elles sont toujours en zone N.
Effectivement, à la page 178 du règlement écrit, elles sont dans l'ER 32 (création d'un parking)
Est-ce une erreur ou un parking est-il toujours d'actualité ?
M. Fraisse ainsi que M. Maudou ont des terrains sur l'emplacement de l'ER32; ces terrains sont actuellement des jardins potagers individuels. Ils ne comprennent pas la réservation de cet emplacement pour un parking puisque, de ce qu'ils m'ont expliqué, celui-ci était lié au projet d'aménagement des rives du Mialan (2012) qui a été abandonné. Il semble que ce secteur, en bordure du Mialan, soit inondable?

Réponse de la CCRC : Vu avec la commune le 21/11/2025: l'emplacement réservé a pour objet l'aménagement d'un espace public en lien avec les bords du Mialan. il n' y aura pas de construction. Cet ER permet de faire le lien entre les parcelles communales au Nord et au Sud (cf. plans). Le zonage en N est conservé.
Même réponse pour les contributions 125, 126 et 422.



Commentaires et avis de la commission : Le projet de parking initial ER 32 semble abandonné. L'emplacement réservé est maintenu pour un aménagement d'espace public en lien avec les rives du Mialan. Pas de remise en cause du PLUiH.

5.9.2.30 Contribution 114 : Madame et Monsieur Jacqueline et Georges CHARENTUS

L'OAP avenue Louis Frédéric Ducros 2 prévoit la construction de quatre bâtiments d'habitat collectif qui composera à termes 30 logements sur les parcelles 1256 et 1254 propriétés de Madame Merle avec un accès par la RD279.
Ces parcelles jouxtent la copropriété La Crozette où nous résidons depuis 1985. Notre habitation est directement limitrophe au projet et nous émettons des réserves dans le cadre de l'enquête publique.

Pour commencer, le projet se trouve dans un environnement composé uniquement d'habitats individuels, aussi il est surprenant de prévoir la constructions d'habitats collectifs dans une zone pavillonnaire.

Également, la copropriété la Crozette dispose d'un réseau d'assainissement vétuste et saturé depuis longtemps, faisant régulièrement l'objet d'une maintenance curative par l'organisme le gérant.

De plus, le projet prévoit un bassin de recueil des eaux pluviales. Il serait souhaitable que ce bassin soit couvert pour limiter les nuisances liées à la prolifération des moustiques, notre commune étant déjà bien impactée.

Pour finir, notre habitation sera longée par une voie de circulation permettant d'accéder au parking des logements. Notre mur d'enceinte situé au nord de notre parcelle et soutenant cette dernière n'est pas adapté aux travaux de terrassement qui accompagneront la construction des nouveaux logements et de la voie de circulation. Il sera donc nécessaire le cas échéant de prévoir une adaptation de celui-ci par le promoteur gérant cette future opération.

Conscients et compréhensifs des besoins en logement de la commune, nous contribuons à l'enquête afin de limiter les nuisances induites par un tel projet et dans le but de préserver notre qualité de vie.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : : Monsieur Georges CHARENTUS expose divers problèmes qui méritent des réponses précises.
Ces problèmes ont été évoqués lors de l'AG de la copropriété.

Commentaires et avis de la commission : Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 ».

5.9.2.31 Contribution 118 : Madame Isa-Bellou

Je suis contre d'agrandissement de la carrière Bonnardel située Côte du Pin à St Peray. Stop aux nuisances et risques pour les riverains et leur maison, bien être !

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Cette contribution rejoint les nombreuses autres qui s'opposent à l'agrandissement de la carrière Bonnardel.

Commentaires et avis de la commission : L'ensemble sera traitée dans un chapitre spécifique

5.9.2.32 Contribution 122 : Monsieur IAPTEFF Régis

Je m'oppose à la création des zones 1AURd, prévues au cœur de secteurs actuellement classés en zone UC.
En effet, le règlement de ces nouvelles zones autoriserait des hauteurs de construction pouvant atteindre 15 mètres, alors que les constructions actuelles en zone UC sont limitées à 9 mètres hors tout et 7 mètres à la gouttière. Cette différence de gabarit, quasiment doublée, serait d'autant plus marquante que les habitations existantes présentent très peu de toitures terrasses, contribuant aujourd'hui à une cohérence architecturale et paysagère de l'ensemble du quartier.
L'introduction de bâtiments de 15 mètres de haut viendrait rompre cette homogénéité et modifier profondément le caractère résidentiel du secteur. Une telle hauteur est incompatible avec l'échelle actuelle du bâti et la typologie des constructions environnantes.
Je demande donc que les zones 1AURd ne soient pas implantées au sein des zones UC existantes, ou qu'à défaut leurs hauteurs maximales soient ramenées à un niveau comparable à celles de la zone 1AUR1, afin d'assurer une continuité harmonieuse et respectueuse du tissu urbain existant.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question: On peut comprendre la réaction de ce contributeur, mais compte tenu du retard de la commune en logements sociaux et des lourdes pénalités qui en résultent pour les finances communales, la densification prescrite par le SCOT ne peut se faire qu' en élévation des bâtiments.
Quelle est la position de la CCRC devant une telle requête ?

Commentaires et avis de la commission : La commune de Saint-Péray doit rattraper son retard en matière de logements sociaux. Cela nécessite d'optimiser la consommation d'espace. La densification préconisée par le SCoT du Grand Rovaltain en conformité avec la législation participe à cet objectif.

5.9.2.33 Contribution 124 : Madame Annie ENARD

D'après votre projet je vais avoir la façade arrière d'une construction et le pignon d'une autre en R+2 qui me barre complètement la vue et feront perdre de la valeur à ma maison.
Il est souhaitable que le bâtiment devant chez moi passe en R+1 car moins gênant visuellement. Les nouveaux bâtiments ne doivent pas priver de lumière ceux existants.
Pour cela vous pouvez récupérer les logements en moins en passant en R+2 la construction la plus grande en parallèle du Mialan. Ce bâtiment est le moins gênant car le plus éloigné des existants. Vous pouvez profiter de la légère pente pour adoucir la hauteur, il resterait encore dans la zone constructible.
Faire un accès entrée et sortie au lieu de deux.
Couper les grands arbres, causes de nuisances.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question: Cette personne est certainement l'auteur de la contribution anonyme 102. Nous remarquons que l'accès à l'OAP pose un problème à étudier. La présence de grands arbres est plutôt une bonne chose…..

Commentaires et avis de la commission : Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 ».

5.9.2.34 Contribution 125 : Madame Myriam FRAISSE

Commentaires et avis de la commission : Même demande que les contributions 106 et 126
Même réponse

5.9.2.35 Contribution 126 : Monsieur Vincent FRAISSE

Commentaires et avis de la commission : Même demande que les contributions 106 et 126
Même réponse

5.9.2.36 Contribution 138 : Anonyme

Je m'oppose au classement en zone 1AURd des parcelles destinées aux AOP Louis-Frédéric Ducros 1, Louis-Frédéric Ducros 2 et Chavarant, qui permettrait la construction de bâtiments jusqu'en R+4, pour les raisons suivantes :
• Ces secteurs sont situés à une distance trop importante du centre de Saint-Péray, ce qui ne correspond pas à une logique d'urbanisation cohérente.
• La construction d'immeubles de grande hauteur (R+2 à R+4) porterait gravement atteinte à la qualité paysagère et à l'identité de la vallée du Mialan.

• Les conditions de circulation sont déjà très dégradées le matin pour les riverains du Mialan se rendant vers Valence ; tout nouveau programme résidentiel accentuerait ces difficultés.
• Ces projets auraient par ailleurs un impact écologique significatif, entraînant la destruction de zones naturelles précieuses pour la biodiversité locale.

En conséquence, je demande le retrait du classement en zone 1AURd pour ces oap et leur classement en zone UR1, comme les zones constructibles limitrophes.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Ce contributeur expose divers problèmes qui méritent des réponses précises.
Ces problèmes ont été évoqués lors de l'AG de la copropriété.

Commentaires et avis de la commission : Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 ».

5.9.2.37 Contribution 145 : Monsieur René MILLIAND propriétaire –Madame Arlette BOGIRAUD gérante

Suite à notre entrevue avec le Commissaire enquêteur le 16 octobre dernier nous nous permettons d'apporter des compléments d'informations puisque après renseignement auprès de la Chambre d'agriculture et du fournisseur des produits phytosanitaires la législation, à ce jour, est différente des éléments qui nous ont été exposés le 16 octobre. A savoir les conditions d'application des produits phytopharmaceutiques et selon la loi EGALIM et l'article L 253-8 du code rural il n'est plus possible de cultiver cette petite parcelle de 900m2 enclavée (maisons et route très fréquentée) puisque sans application des produits phytopharmaceutiques il n'y a pas de récolte. Compte tenu des distances à respecter sur cette petite parcelle les conditions sont impossibles à respecter par rapport à l'exploitation d'une parcelle d'une surface plus importante. L'utilisation du cuivre a toujours été employée mais à présent les contraintes d'utilisation sont plus draconiennes et rendent son utilisation sur cette parcelle impossible.
Vu cette situation nous vous demandons le changement de classement de cette parcelle.
Veuillez agréer nos meilleurs salutations
René MILLIAND propriétaire - Arlette BOGIRAUD gérante de la SCEA

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La position des Chambres d'Agriculture impose la ZNT aux voisinages. Elle semble dans ce cas à géométrie variable. Une expérience en bio ou en raisonnée pourrait être envisagée.
Si le cuivre pose problème ici, ce doit être identique sur l'ensemble des parcelles en confrontation avec de l'urbain.
N'est-ce pas une manière de demander un terrain constructible ?
La priorité du PADD est la défense des terres agricoles et tout particulièrement des vignes.

Réponse de la CCRC :

Commentaires et avis de la commissoion

5.9.2.38 Contribution 147, 523 et 553 (doublon) : Messieurs Nicolas GARNIER - Didier GARNIER

Dans plusieurs documents, Messieurs Nicolas et Didier GARNIER contestent le passage de leurs parcelles ((Parcelle ZC 38 Batie 2060m², Parcelle ZC 39 Batie 2500m², Parcelle ZC 956 Batie 1851m², Parcelle ZC 1006 Batie 1902m²) en s'appuyant sur les éléments suivants :

L'article L.151-9 du Code de l'urbanisme définit les zones agricoles (A) comme celles à protéger « en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». L'article L.151-10 précise que ces zones peuvent comprendre des secteurs protégés « notamment les zones agricoles protégées (AP) ». Or, un terrain actuellement classé en zone urbaine (UR), déjà intégré au tissu bâti et desservi par les réseaux (anciens CU positifs), ne présente pas les caractéristiques permettant un classement en zone A, encore moins en zone AP.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Ce glissement en zone Ap parait étrange.
Il permet sans doute de créer l'ER 39 : Bassin de gestion des eaux pluviales.
La CCRC peut-elle justifier cet emplacement ?

Réponse de la CCRC : Vu avec la commune de SPE le 21/11/2025 : L'emplacement réservé a pour objectif l'aménagement d'un bassin de rétention et d'écrêtement. Le positionnement fait suite à une étude hydraulique d'avril 2015 sur le quartier de Biousse.

Commentaires et avis de la commission : Un classement de tout le secteur en URnd aurait été psychologiquement préférable d'autant que ce terrain est en zone constructible depuis le

POS. Le bassin de rétention peut très bien se réaliser au travers d'un ER positionné sur des parcelles en URnd.

5.9.2.39 Contribution 154 : Monsieur Julien BERT

Je m'inquiète par rapport à l'agrandissement de la carrière Bonnardel située sur la D533 dans la commune de Saint Péray.

En effet cette carrière apporte déjà beaucoup de nuisances aux riverains (explosion , fissures dans les bâtiments, bruits d'engins de chantier, perte de qualité de vie,...) et son agrandissement est en direction de ces riverains.

Il faut ajouter aussi les préjudices environnementaux et au cadre paysager.

Commentaires et avis de la commission : Sera traitée globalement dans un chapitre dédié à la carrière.

5.9.2.40 Contribution 162 : Monsieur Patrick DELATTRE

Monsieur Patrick DELATTRE conteste la déviation de Saint-Péray.

Le tracé traverse un couloir écologique reconnu par le SCoT ainsi que des vestiges archéologiques gallo-romains qui ont été en grande partie arasés avec passage en force.

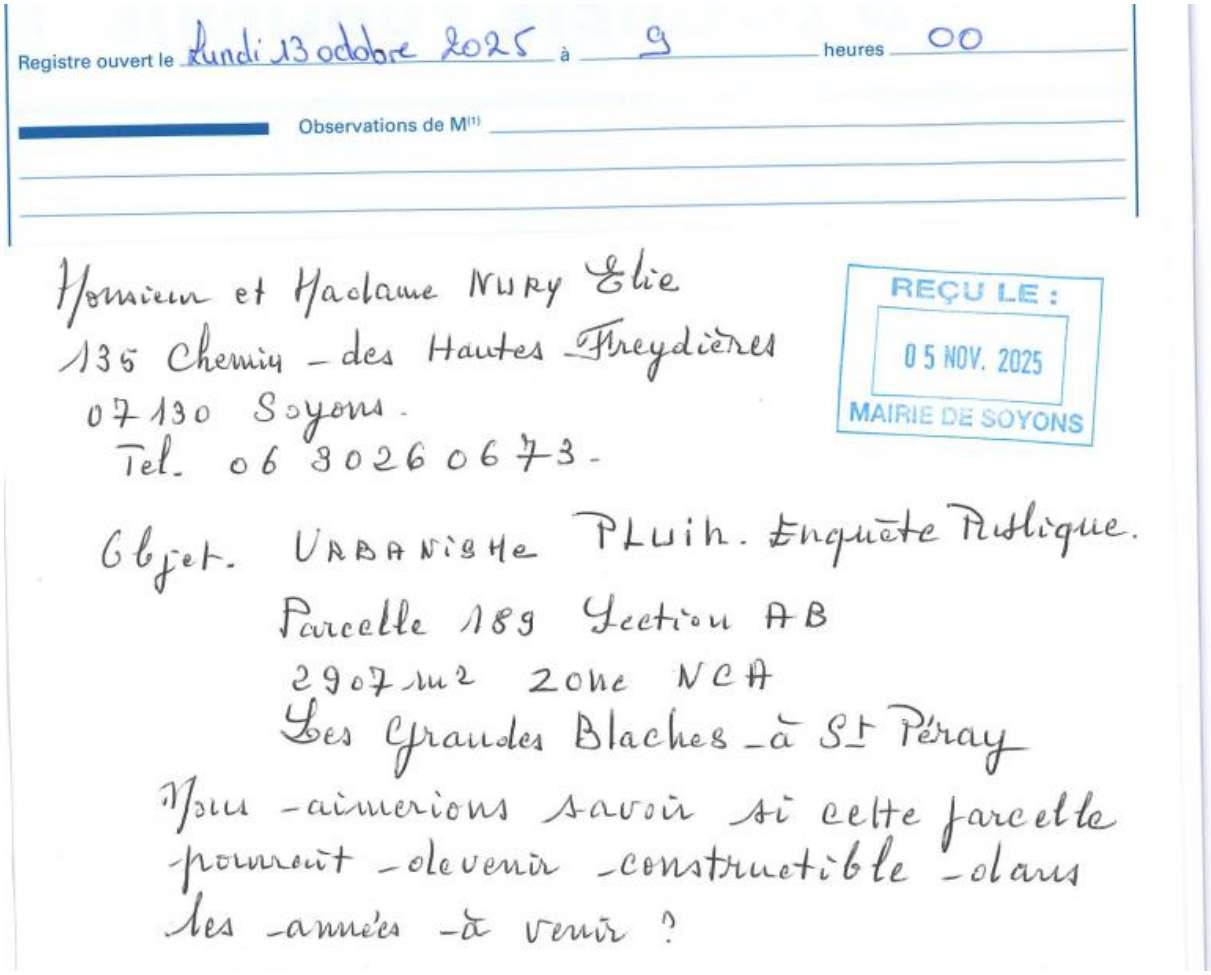
La plaine traversée par le tracé sera altérée définitivement (terres arables riches, biodiversité) et soumise à une urbanisation future dont personne ne veut.

Il serait souhaitable que cette zone agricole soit très protégée (réservoir de ressources alimentaires) .

Je demande le classement en zone agricole à protéger (ZAP).

Commentaires et avis de la commission : La partie « déviation de Saint-Péray » n'est pas le sujet du PLUiH. La partie « ZAP » sera traitée dans un chapitre spécifique.

5.9.2.41 Contribution 179 : Elie NURY



Registre ouvert le Lundi 13 octobre 2025 à 9 heures 00

Observations de M(1)

Monsieur et Madame NURY Elie
135 Chemin - des Hautes - Freydières
07130 Soyons.
Tel. 06 30260673.

REÇU LE : 05 NOV. 2025 MAIRIE DE SOYONS

Objet. URBANISME PLUiH. Enquête Publique.
Parcelle 189 Section AB
2907 m2 zone NCA
Les Grandes Blaches - à St Péray
Nous aimerions savoir si cette parcelle pourrait devenir constructible dans les années à venir ?

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Cette parcelle AB 189 était en zone Aa dans le PLU actuel. Elle est en A dans le PLUiH. Il parait difficile de la rendre constructible.

Réponse de la CCRC : Nous n'allons pas revoir le zonage sur ce secteur de la commune.

Commentaires et avis de la commission : Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette observation. Aussi, il n'y aura pas demise en cause des dispositions du PLUiH.

5.9.2.42 Contribution 181 : Mme BERT LEMEZEC

Dépôt d'une pétition de 86 signatures.

Commentaires et avis de la commission : Un chapitre spécifique est consacré à la carrière.

5.9.2.43 Contribution 182 : Mme MIENVILLE

L'indivision MIENVILLE m'informe entre autre de son refus de vendre les terrains concernés par l'OAP de CHAVARANT.

Commentaires et avis de la commission : Traitée avec la contribution 212.

5.9.2.44 Contribution 185 : Monsieur BOUTY

Doublon de la 97.

5.9.2.45 Contribution 186 : M. et Mme Jérôme COURTIAL

Ils demandent quel est le classement de leurs parcelles AS 750 et AS 891

Commentaires et avis de la commission : Ces parcelles sont en UR donc constructibles

5.9.2.46 Contribution 188 : M. et Mme BOURBON

Doublon avec la 362

Commentaires et avis de la commission : Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le maintien du classement en zone A de cette parcelle en est une conséquence.

5.9.2.47 Contribution 189 : M. et Mme ABISSET

Commentaire de la Commission d'Enquête et question La parcelle AN 295 est classée en URnd (zone urbaine non densifiable). Le règlement autorise les extensions de constructions à destination d'habitation sans création de nouveau logement.
La construction de 2 chambres avec sanitaires pour du RNB est-elle possible?.

Réponse de la CCRC :

Commentaires et avis de la commission :

5.9.2.48 Contribution 191 : Mme GOURDON

Sur le registre papier, Madame GOURDON demande ce qu'elle peut faire de la parcelle AI 505

Commentaires et avis de la commission : Cette parcelle située à la Mouline quartier de La Plaine est en zone Agricole.
Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le maintien du classement en zone A de cette parcelle en est une conséquence

5.9.2.49 Contribution 193 :Madame Evelyne ROULET

Doublon avec la 59, déjà traitée.

5.9.2.50 Contribution 195 : Anonyme

OAP « Louis Frédéric DUCROS 2 »

Commentaires et avis de la commission : Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 ».

5.9.2.51 Contribution 195 : Monsieur Dominique TESTU

OAP « Louis Frédéric DUCROS 2 »

Commentaires et avis de la commission : Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 ».

5.9.2.52 Contribution 199 : Monsieur Olivier

Pourquoi les importantes infrastructures projetées à un horizon de 10 à 12 ans sur la commune de Saint-Péray ne figurent-elles pas de façon explicite, et notamment sur le Règlement Graphique ? Ces projets d'infrastructures seront mécaniquement porteurs de nouvelles urbanisations dans le secteur de « Lm Plaine » et ces urbanisations remettront en cause « l'équilibre » du PLUiH sur la commune de Saint-Péray. Ce fait va l'encontre de la nécessaire « transparence » de l'enquête publique. Cette non-représentation des projets d'infrastructures sur cette commune ne remet-elle pas d'ailleurs en cause l'enquête publique ?
L'oap des Peyrouses marque la volonté de la commune de Saint-Péray de réaliser des logements collectifs denses à proximité de la déviation projetée. Ce projet d'oap doit être revu dans sa composition urbaine et dans sa densité de logements par hectare. La superficie de cette zone est importante et son urbanisation va susciter de nombreux déplacements… Si la densité de logements par hectare était similaire à celle de l'oap des Peyrouses, et approchait la densité exigée par le SCOT ROVALTAIN (40 logements / ha), ce sont 300 à 400 logements ainsi que des équipements collectifs qui pourraient être réalisés sur cette zone. Le trafic de véhicules générés aux heures de pointe par ces logements et ces équipements sur la déviation projetée (800 à 1000 véhicules par heure) serait proche de la capacité de la déviation projetée en termes de trafic. Ce projet de déviation a pour objectif de désencombrer le centre de Saint-Péray des poids-lourds et du trafic de transit ? De plus, qu'en sera-t-il des transports collectifs qui seront mis en place ? Aucun élément de réponse n'est apporté dans le projet. Cette zone à urbaniser ne doit pas maintenue. Cette zone est située dans le périmètre éloigné d'un captage important d'eau potable (captage « Ile de la Grande Traversée »). Une telle urbanisation est-elle compatible avec les ressources en eau potable et les mesures de protection. Qu'en est-il de la prise en compte de la trame verte et des continuités écologiques à travers la plaine, dans l'aménagement de ces espaces ? Comment pourrait-elle être phasée ? Quel est le projet urbain d'une telle zone ? Il y a des contradictions évidentes dans les discours de la CCRC sur les objectifs du projet de déviation et les dispositions du PLUiH ...
Pourquoi le PLUiH prévoit-il la réalisation d'un tel nombre de secteurs touristiques dans la plaine en périphérie des terres agricoles, notamment le camping où il n'y a pas de projet défini ? A quoi correspondent ces zones touristiques et de loisirs ? Pourquoi porter au PLUiH de telles zones touristiques en « emplacements réservés » ? Quel serait leur intérêt général ? AINSI, le secteur de « La Plaine » à Saint-Péray sera amputé par les projets d'urbanisation et d'artificialisation portés par le PLUiH de plus de 37 hectares ! Alors que le PLUiH affirme sur la commune de Saint-Péray vouloir préserver les espaces agricoles et naturels de « La Plaine », ce même PLUiH prévoit une consommation foncière sur « La Plaine » de plus de 37 hectares et ce, sans compter les urbanisations qui seront inévitablement induites dans l'avenir, par le bouclage du contournement ouest de l'agglomération. Aucune trame verte et bleue visant à maintenir les « continuités écologiques » au travers de la Plaine (déplacements des espèces entre les réservoirs de biodiversité que sont le Rhône et les coteaux) n'apparait dans ce secteur, qui une fois urbanisé va constituer une « barrière » supplémentaire à ces déplacements. Je refuse l'extension des zones urbaines dans ce secteur oap des Peyrouses, (zones 1AURd et 2AU), la création de zones touristiques, et de nouvelles infrastructures structurantes dans « La plaine » et je demande le classement des espaces agricoles en zone AGRICOLE PROTEGEE* (Ap) et le classement des espaces naturels en zone Naturelle Remarquable « N » protégée.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : les arguments sont exactement les mêmes que ceux de la FRAPNA, présentés différemment....et de la contribution 220.?.

Réponse de la CCRC : Nous rencontrons la Ville de Saint-Péray le 21/11/2025, et nous apporterons des réponses sur le secteur de la Plaine.

Commentaires et avis de la commission : Le sujet est traitée dans le chapitre consacré à la Plaine.

5.9.2.53 Contribution 212 : Maitre Louis Chevallier pour l'indivision Mienville-Bedejus

Maitre Louis CHEVALIER, représentant l'indivision MIENVILLE-BEDEJUS, exprime ses préoccupations dans un mail de 14 pages et demande la suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Chavarant » prévue dans le projet.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : : Déjà traitée avec la 182. J'ai reçu les propriétaires qui m'avaient indiqués qu'il n'étaient pas vendeurs et qu'ils refusaient cette OAP.
Une suppression de cette OAP est-elle envisageable ?

Réponse de la CCRC :. Il n'avait pas d'OAP dans le PLU de St Péray sur ce secteur.
Le PLUiH est un document de planification établi sur une période de 12 ans. Afin de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces agricoles et naturels, la densification constitue un levier essentiel : elle consiste à remplacer une partie de l'habitat individuel par des constructions collectives et à optimiser l'usage des espaces déjà urbanisés. L'OAP sera mise en oeuvre que lorsque les propriétaires seront vendeurs

Commentaires et avis de la commission : Cette OAP a été introduite au PLU de SAINT-PERAY par la modification n° 5 du PLU (Enquête publique du 10/02/2012 au 12/03/2012) qui inscrivait CHAVARANT en zone 2AUA. L'opposition des vendeurs alors qu'ils sont dans une succession ne laisse pas augurer d'une mise en œuvre à long terme. Est-il judicieux de la maintenir ?

5.9.2.54 218 : Madame Flore REBISCHUNG

Résumé de sa contribution :
Point1 – disponibilité des données (format) Le format pdf ne permet pas de prendre de la hauteur et ne permet qu'une lecture à l'échelle locale, disposer des données au format SIG aurait été préférable (sollicité mais refusé par la CCRC). Pas de fonction de recherche sur les pdf (remarque également formulée par la CE).
Point 2 – Artificialisation des sols et ZAN La période de référence de la loi ZAN est 2021-2031, l'objectif de réduction de consommation des ENAF sur la période 2024-2036 devrait donc être plus ambitieux que ce qui est inscrit dans le PADD. Mais l'ajustement effectué dans la Justification des choix permet de corriger cela en proposant une nouvelle réduction de 50% sur la décennie suivante. Sur la période couverte par le PLUiH le potentiel de consommation serait donc de 52,94 ha, or la somme présentée p 201 du document affiche un total de 59,07 ha (logement-économie-ER-STECAL), soit 11,5 % de surconsommation par rapport à l'objectif fixé. La désartificialisation des sols n'est pas

évoquée . L'avis de l'État sur la consommation d'ENAF mentionne une consommation de 65 ha, donnée dont la contributrice n'a pas trouvé l'origine. Estimant qu'une réduction de 57,8% par rapport à par rapport à la période 2011-2020 est satisfaisante alors que la loi vise une réduction de 50% sur la période 2021- 2031. Pour atteindre l'objectif ZAN, la réduction devrait être de 62,5% (50% sur la période 2025-2030 puis 75% sur la période 2031-2036). Le PLUiH ne serait donc pas assez ambitieux en matière de modération de l'artificialisation des sols et non conforme aux objectifs affichés dans le PADD en déclinaison de la loi Climat et Résilience.

Point 3 – Artificialisation des sols : cas de la plaine de St-Péray L'ensemble de la zone artificialisée sur la plaine de St-Péray, incluant la future déviation (16 ha), les emplacements réservés (7,66 ha) représenterait 23,66 ha soit plus de 40 % du potentiel total artificialisable du PLUiH (en supposant que ces éléments ont bien été pris en compte dans le total). Dans ce cadre la contributrice est opposée à ces différents projets d'urbanisation, et regrette que la vocation agricole des terres st-pérollaises de la plaine n'aient pas été protégée via une ZAP comme cela a été fait à Cornas.

Point 4 – Déviation de St-Péray La contributrice s'oppose à la déviation de St-Péray, contestant les arguments en sa faveur : - Le fait que le projet soit engagé depuis des décennies ne tient pas compte des enjeux liés au changement climatique. - Cette déviation, compte tenu de la future urbanisation de la zone alentour et des prévisions d'augmentation de trafic, serait vite à saturation.

Point 5 – Archéologie La contributrice cite le paragraphe 1.1.6 du RE qui mentionne la prise en compte de « découvertes fortuites » qui pourraient conduire à l'annulation d'un projet ; selon elle, les découvertes archéologiques réalisées sur le site de la déviation de St-Péray n'ont pas été fortuites mais faites dans le cadre d'un diagnostic, et n'ont pas pour autant remis le projet en cause.

Point 6 – Plaine de St-Péray : secteur Rhône La contributrice propose de maintenir en zone Nl certaines parcelles requalifiées en A (anciennement en N ou Nl).

Point 7 – Carrière Bonnardel La zone d'exploitation autorisée couvre actuellement la parcelle ZD96, tandis que dans le RG la zone d'exploitation potentielle couvre également les parcelles ZD117 et une partie des parcelles ZD118 et ZD125. La contributrice conteste la terminologie « zone protégée », il s'agit plus d'exploitation que de protection. Le zonage intra-parcellaire ne semble pas conforme aux préconisations. Cette extension rapprocherait la plus proche habitation, il n'y a eu aucune concertation, la contributrice y est défavorable.

Point 8 – Périmètre de protection des captages La contributrice suppose que la « limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales » correspond aux périmètres de protection des captages et regrette cette terminologie.

Point 9 – Emplacements réservés Il y a des doublons sur la liste des ER de St-Péray, l'ER14 et l'ER17 sont sur Cornas, et la liste portée sur le RG ne correspond pas à la liste du RE. Les ER en limite de commune ne sont pas titrés ce qui ne facilite pas le lien RG-RE. L'ER07 à St-Péray semble injustifié car il y a déjà un giratoire. L'ER22, création d'un parking, n'est pas justifié sur cette zone àù les parkings sont nombreux, une renaturation de cet espace serait préférable. L'ER32, création d'un parking en bordure du Mialan, où se trouvent des jardins potagers, est contestable et va à l'encontre du point 9.3 du PADD. L'ER33, création d'un parking en zone urbaine et sur des axes fréquenté est intéressant en tant que parking de covoiturage.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : : Position de la CCRC sur ces diverses problématiques.

Réponse de la CCRC :. Concernant les fichiers SIG, nous ne sommes pas tenu de les fournir. Notre façon d'enregistrer les fichiers en pdf ne permet pas la recherche. Nous procéderons d'une autre façon pour le PLUiH approuvé.

Point 2: L'objectif du PADD est de s'inscrire dans la trajectoire ZAN. Ce qui a été fait lors de la construction du PLUiH. Le Préfet précise d'ailleurs dans son avis "Votre projet de PLUiH s'inscrit dans la trajectoire du zéro artificialisation nette avec une réelle inflexion sur la

dynamique de consommation d'espace. La maîtrise de l'étalement urbain est un enjeu fort pour votre territoire ancré sur la vallée du Rhône, soumis aux pressions urbaines et bénéficiant par ailleurs d'une grande valeur patrimoniale et agricole." Les chiffres sur le calcul des emplacement réservés ont été corrigés. Les données ZAN ont été présentées en CDPENAF. Celle-ci a d'ailleurs émis un avis favorable sur cette thématique. Nous rappelons que le ZAN doit être mis en oeuvre au niveau Régional dans le SRADETT puis décliné dans le SCoT pour suite être appliqué au niveau du PLUiH. Nous avons du nous saisir de cette thématique, alors même qu'elle n'a pas été prise en compte au niveau régional.
Les points 3, 4, 5 et 6 seront évoqués avec la commune de St Péray. Nous avons déjà répondu sur le point 7 dans une contribution sur ce sujet.
Point 8: Dans les périmètres "limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales" figurent les zones à risques, les périmètres de captage, ... Nous pourrons détailler les types de limitation dans les plans du PLUiH approuvé.
Point 9 : La liste des ER sera revu et les remarques présentées aux communes.

Commentaires et avis de la commission : Si des modifications devaient intervenir, il conviendrait de modifier les documents en conséquence.

5.9.2.55 Contribution 220 : Madame Claire CHAMBON

L'oap TVB inscrit de bonnes intentions, mais elles auraient besoin d'être inscrites règlementairement, afin d'être opposables :
- Il faudrait limiter la destruction des haies à des raisons sanitaires, justifiées par preuves phytosanitaires (rapport d'expert, photos...)
- je n'ai pas trouvé sur le règlement graphique du PLUi de Saint Péray de linéaire de haie protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

De plus, afin de limiter les impacts du réchauffement climatique et de permettre une meilleure circulation des espèces, il faudrait doubler toutes les clôtures de haies vives ou de plantations de grimpantes, limiter les murs et à tout le moins généraliser les passages sous clôture destinés à la petite faune (passage de 15cm de haut tous les deux mètres). Les surfaces minérales stockent en effet la chaleur pour la restituer la nuit et participent aux îlots de chaleur urbain. Les limites entre les terrains doivent être traitées différemment pour éviter cela.

L'oap les Peyrouses devrait inscrire de manière plus lisible le maintien d'un semblant de trame verte et bleue : il serait intéressant de sanctuariser une partie des trames existantes et de venir appuyer le projet dessus, et de prévoir des trames vertes plus généreuses.
Certaines trames arborées pourraient être classées en EVP ou EBC pour que le projet soit sûr de les prendre en compte. Ce serait un gage de qualté.
Par ailleurs, cette oap constitue une densification importante, qui n'a pas été prise en compte dans les calculs de la déviation, supposée venir fluidifier le trafic. Elle aboutira à un maintien des conditions de trafic actuelles malgré des travaux d'artificialisation importants.
Je note par ailleurs qu'il n'est pas fait mention du projet de contournement ouest de Valence, pourtant inscrit dans le SCoT. Cela ne rend-il pas le présent PLUi incompatible avec le SCoT?

La zone agricole de la Plaine, qui concentre des enjeux importants :
- circulation des espèces
- souveraineté alimentaire de l'Agglomération valentinoise
- pressions urbaines importantes
- milieux écologiquement riches
- rôle dans la trame bleue

mériterait d'être classée en zone agricole protégée, sur l'ensemble de son périmètre, et non uniquement au Nord de la route de la Plaine (le secteur compris entre le Mialan et la route n'a pas de raison d'être moins riche écologiquement, au contraire compte tenu des milieux d'accompagnement du Mialan)

L'emplacement réservé pour le camping en bordure de Mialan pose question : est-ce un camping municipal? Comment son utilité publique a-t-elle été déterminée? Quels équipements annexes générer a-t-il? Comment seront gérées les crues?

Enfin, la liste des espèces envahissantes à éviter me semble de nature à compliquer la végétalisation de la Ville. Elle compte beaucoup d'espèces communes comme le noyer, le mûrier banc ou l'arbre de Judée. Ces espèces ne sont réellement notées que comme potentiellement et très localement envahissantes. Elles peuvent être utilisées en milieu urbain sans problème. Le document complet, plus nuancé et complet, se trouve ici : https://www.biodiversite-auvergne-rhone-alpes.fr/wp-content/uploads/2022/08/liste-hirarchise-eee-rhone-alpes.pdf
Il serait opportun de n'interdire que les espèces classées 4 et 5.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : : Les remarques de la contributrice méritent des réponses argumentées:
Absence sur le règlement graphique du PLUi de Saint Péray de linéaire de haie protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Les surfaces minérales stockent en effet la chaleur pour la restituer la nuit et participent aux îlots de chaleur urbain. Les limites entre les terrains doivent être traitées avec des haies plutôt que par des murets.

L'OAP "les Peyrouses "devrait inscrire de manière plus lisible le maintien d'un semblant de trame verte et bleue.
Cette OAP constitue une densification importante, qui n'a pas été prise en compte dans les calculs de la déviation, supposée venir fluidifier le trafic. Elle aboutira à un maintien des conditions de trafic actuelles malgré des travaux d'artificialisation importants.
.Il n'est pas fait mention du projet de contournement ouest de Valence, pourtant inscrit dans le SCoT. Cela ne rend-il pas le présent PLUi incompatible avec le SCoT?
La zone agricole de la Plaine, qui concentre des enjeux importants mériterait d'être classée en zone agricole protégée, sur l'ensemble de son périmètre, et non uniquement au Nord de la route de la Plaine (le secteur compris entre le Mialan et la route n'a pas de raison d'être moins riche écologiquement, au contraire compte tenu des milieux d'accompagnement du Mialan).
Parmi les espèces envahissantes, Il serait opportun de n'interdire que les espèces classées 4 et 5.(https://www.biodiversite-auvergne-rhone-alpes.fr/wp-content/uploads/2022/08/liste-hirarchise-eee-rhone-alpes.pdf)

Réponse de la CCRC : A ce stade de la procédure, l'OAP TVB ne sera pas modifiée.
Les communes ont été sollicitée pour faire remonter les haies à protéger.
L'OAP des Peyrouses sera retravaillée.
Le SCoT n'a pas formulé de remarque à ce sujet. Par ailleurs, ce projet ne figure pas dans le document d'urbanisme coté Drome.
La commune de Saint-Péray ne souhaite pas s'engager dans une démarche de ZAP.
L'ER pour le camping a été retiré.
Ces éléments seront transmis à notre bureau d'étude environnement.

Commentaires et avis de la commission : En fonction de ces réponses, le règlement graphique devra prendre en compte la suppression de l'ER pour le camping.

Il n'ya pas de remise en cause du PLUiH.

5.9.2.56 Contribution 232 : Association Syndicale Libre des Perdrioles

Cette observation reprend les 236-457-476

5.9.2.57 Contribution 236 : Monsieur Jean-Claude PAGES

Cette observation reprend les 232-457-476

5.9.2.58 Contribution 250 : : Monsieur Olivier

Contribution liée à la 199

5.9.2.59 Contribution 302 : Madame Aline TIXERAND

Contribution qui s'oppose à la déviation ; hors sujet du PLUiH
Si la place manque pour de nouvelles constructions, pourquoi ne pas repenser l'habitat existant, rénover les vieilles bâtisses, optimiser l'espace? Il y a des locaux en centre-ville de St Péray qui ne sont pas utilisés...
Plus de pistes cyclables encore, le train pour aller à Tournon ou à Lyon, voilà ce que j'aimerais

Commentaires et avis de la commission : La déviation est hors sujet du PLUiH. Les autres sujets sont traités dans le rapport.

5.9.2.60 Contribution 310 : Madame Nathalie CHIGNIER

Je suis contre:
La déviation de la Rd 86
L'extension de la carrière

Commentaires et avis de la commission : La déviation est hors sujet du PLUih ; l'extension de la carrière est traitée dans un chapitre spécifique.

5.9.2.61 Contribution 312 : Madame Laure DESCAMPS

Je suis opposée à la déviation .
Je demande donc l'arrêt du projet de déviation de St Peray ainsi que le classement de la plaine en zone agricole protégée.
Je m'oppose ainsi à l'extension de la carrière Bonnardel

Commentaires et avis de la commission : La déviation est hors sujet du PLUih ; l'extension de la carrière et la Plaine de Saint-Péray sont traitées dans un chapitre spécifique.

5.9.2.62 Contribution 315 : Monsieur Dominique COURTOIS

Président de l'Association de Perdrioles, il s'associe aux autres contributions qui sont déjà traitées.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Contribution relative à l'OAP « Louis

Frédéric DUCROS 1 et 2

Commentaires et avis de la commission : La commission a traité ce sujet dans un chapitre concernant les OAP Louis Frédéric 1 et 2

5.9.2.63 Contribution 318 : Monsieur DIBI Marc

La plaine de Saint Péray vu de Crussol est l'un des derniers corridors écologiques sur notre territoire. Or les constructions prévues entre les côteaux rhodaniens et les bords du Rhône vont porter atteinte aux continuités écologiques. Pour cette raison je souhaite l'arrêt du projet de déviation. Cela permettra aussi de préserver des terres agricoles et naturelles.
Je souhaite davantage de développement des transports en commun et mobilités douces sécurisées sur notre territoire, et plus particulièrement l'axe Valence, Guilherand-Granges, Saint-Péray.
.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : : La déviation est hors sujet du PLUih. La demande d'un meilleur réseau de transports en commun peut être entendue

Commentaires et avis de la commission : Pour le réseau de transports en commun, un chapitre est consacré à la mobilité.

5.9.2.64 Contribution 326 : Monsieur Antoine DESCAMPS

Je trouve dommageable et regrettable le projet de déviation et construction de logements dans la plaine. Cela va à l'encontre de l'objectif de neutralité carbone, de la préservation de la biodiversité et zéro artificialisation des sols. Favoriser et donc augmenter le trafic routier n'est pas une option envisageable aujourd'hui. Préférez la création de voies pour la mobilité douce, transports en commun et rénovation des logements en centre bourg , les générations futures vous en seront reconnaissant.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La déviation est hors sujet du PLUih. La demande d'un meilleur réseau de transports en commun peut être entendue

Commentaires et avis de la commission : Pour le réseau de transports en commun, un chapitre est consacré à la mobilité.

5.9.2.65 Contribution 333 : Monsieur Pierre ESCHALIER

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Contribution relative à l'OAP « Louis Frédéric DUCROS

Commentaires et avis de la commission : Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 ».

5.9.2.66 Contribution 340 : Monsieur Hervé MATHIAS

Registre papier : Monsieur Hervé MATHIAS, mitoyen de l'OAP Frédéric 1 conteste les constructions en R+2. Il est d'accord pour du R+1 pavillonnaire

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Contribution relative à l'OAP « Louis Frédéric DUCROS 1 »

Commentaires et avis de la commission : Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 ».

5.9.2.67 Contribution 342 : Madame Christine BARD

Résumé de sa contribution

- Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les opérations de logements collectifs réalisées dans le quartier de la Gare (Brémondières 2 rue des Alpes et auparavant Le Saveyre) manquent cruellement **d'espaces de jeux pour enfants**. Celles prévues dans les OAP (Buisson 11logts, Plantier 10logts, Sauvat 50 logts) ne font pas référence à ce type d'aménagement, de même en ce qui concerne l'opération de la Gare SNCF (42 logts) qui devrait démarrer bientôt.

Ne serait-il pas judicieux de prévoir **des espaces publics de jeux pour enfants** à proximité de ces futures opérations ? Cela permettrait également de réduire les surfaces imperméabilisées et de créer des ilôts de fraicheur. Il est évident que la création de ces jeux doivent faire l'objet d'une concertation avec les riverains concernés.

On peut remarquer que la récente opération de Brémondières 2 ne comporte aussi quasiment pas d'espace vert.

Concernant l'opération du Plantier, il faut à mon avis, rester sur le scénario 1 qui offre une surface d'espace vert plus importante et plus fonctionnelle mais moins de logements…

- Construction de piscine en limite de propriété

En zone URd notamment, aucun recul est imposé pour les piscines par rapport aux limites de propriété. Les piscines en limite séparative sont presque systématiquement source de conflits (problèmes techniques, nuisances de proximité, …), à déconseiller. A remarquer que le PLU actuel ne l'autorise pas. D'un point de vue technique, comment construire une piscine à l'aplomb de propriétés riveraines sans déstabiliser la fondation des murs existants en limite de propriété ?

- Quartier Les Peyrouses (OAP Les Peyrouses)

1/ Le projet de 150 logts est de nature à engendrer un flux supplémentaire de trafic véhicules / piétons/ vélos ….en direction du passage à niveau (PN) pour les personnes se dirigeant vers les écoles ou le centre-ville, et qui de fait, n'emprunteront pas la future déviation. Ce PN est actuellement bien fréquenté et constitue déjà un point noir en période de pointe.

La dénivellation routière du PN est un projet complexe et coûteux qui n'a que peu de chance d'aboutir, mais ne serait-il pas judicieux d'étudier avec la SNCF, la possibilité d'un ouvrage pour les piétons et vélos seulement ?

2/ Ce quartier est classé en zone 1AURd. De mémoire, lors des travaux de dépollution du site Gaillard par l'entreprise Gaillard dans les années 90, un bunker ou sarcophage a été réalisé pour y entreposer les fûts contenant les terres polluées au chrome et à l'arsenic et devrait se trouver aux environs du croisement du chemin de Guérets et de l'Allée de Guérets, site clôturé et cadenassé depuis le chemin des Guérets et sous surveillance à l'époque, d'un laboratoire de Lyon chargé du contrôle de l'étanchéité. Sauf si des changements ont été opérés depuis, pourquoi ce site n'est pas identifié en tant que tel au lieu de l'appeler « secteur naturel à conserver » ? Aujourd'hui, ce secteur est totalement envahi par la végétation, ce qui interroge sur la vigilance apportée quant à l'état du bunker et des fûts et au risque éventuel de pollution des sols. Ce site est-il sous contrôle aujourd'hui avec notamment des contrôles réguliers du degré de pollution des sols et quel est l'organisme chargé de ces contrôles ? Et les administrés ont -ils accès à ces documents ?

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Ne serait-il pas judicieux de prévoir des espaces publics de jeux pour enfants à proximité des futures OAP?

Les piscines qu'elles soient en limite séparative ou éloignées sont presque systématiquement source de conflits.
Ne serait-il pas judicieux d'étudier avec la SNCF, la possibilité d'un ouvrage pour les piétons et vélos seulement au niveau de l'accès aux Peyrouses?
Le site "GAILLARD est-il sous contrôle aujourd'hui avec notamment des contrôles réguliers du degré de pollution des sols et quel est l'organisme chargé de ces contrôles ? Et les administrés ont -ils accès à ces documents ?

Réponse de la CCRC :
Les OAP prévoient le plus souvent des espaces communs qui pourront être aménagés en espace de jeux pour enfants. L'absence de règle sur les piscines ne signifient pas qu'elles doivent s'implanter en limite de propriété. Compte-tenu des contraintes de réalisation, elles sont souvent en recu_La question de la desserte en mode doux sera traitée lors de la modification du PLUiH pour ouvrir à l'urbanisation ce secteur
_Le site est une propriété privée. Nous ne disposons pas d'information à ce jour sur cette question

_

Commentaires et avis de la commission : Il n'y a pas de remise en cause du PLUiH.

5.9.2.68 Contribution 343 : Madame Micheline Guiot

Doublon avec la 237 et 344

5.9.2.69 Contribution 346 : Monsieur Alain MICHELAS

En tant que riverains du lotissement Les Perdrioles, directement concernés par le projet "Louis Frédéric Ducros 2" (terrain Longuet, zone 1AURd), nous souhaitons exprimer une opposition ferme à la configuration actuelle du projet pour les raisons suivantes :
1. Hauteur des bâtiments disproportionnée
2. Risque pour la sécurité routière

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Traite de l'OAP « Louis Frédéric DUCROS 2 »

Commentaires et avis de la commission : Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 ».

5.9.2.70 Contribution 352 : Monsieur Gilles

Détruire des zones agricoles et naturelles à l'heure où les impacts du changement climatiques deviennent de plus en plus catastrophiques, qui plus est pour une nouvelle infrastructure routière, est totalement contraire aux objectifs de réduction de CO2 !
Ce sont les transports en commun et mobilités douces qu'il faut développer en concertation avec les habitants.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Position de la CCRC ?

Commentaires et avis de la commission : Ce sujet a été traité dans le chapitre mobilité.

5.9.2.71 Contribution 362 : Monsieur Gérard BOURBON

nous sollicitons une prise en compte de la contribution à suivre concernant notre demande de classement en zone constructible pour une partie de notre propriété cadastrée A499 (incluse dans l'unité foncière composée de A 1627, 1629, 1630 et 1631 – support de notre résidence principale).

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La parcelle A 499 était déjà classée en zone N au PLU actuel. La partie de la A 1631 où est implantée la maison est dans le projet du PLUiH en zone URnd(Urbain Résidentiel non densifiable), les autres sont en N.

Commentaires et avis de la commission : Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif. Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette observation.
Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.9.2.72 Contribution 363 : Madame Sonia BOURBON

Contribution doublon avec la précédente.

5.9.2.73 Contribution 369 : Madame Natacha CHAMPS

Pourquoi toujours tout abimer ? : plus de béton, de véhicules, de pollution, de bruit, ...
Nous avons dans cette plaine des gens qui travaillent la terre : que vont-ils devenir ?
Je demande :
L'arrêt du projet de déviation
La préservation des terres agricoles et naturelles de la plaine de Saint-Péray
Le développement des transports en commun et mobilités douces et sécurisés (pas une bande de 50 cm de large qui s'interrompt régulièrement...)
Davantage de démocratie sur les projets d'aménagement du territoire

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La déviation est hors sujet du PLUih. La demande d'un meilleur réseau de transports en commun peut être entendue.

Commentaires et avis de la commission : Pour le réseau de transports en commun, la Plaine de Saint-Péray, un chapitre leur est consacré.
Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.9.2.74 Contribution 373 : Monsieur Jean SALVADOR

Je demande le classement des terres agricoles et naturelles de la plaine de Saint Péray : en « Zone Agricole Protégée » et le classement des espaces naturels en zone Naturelle Remarquable « N ». Ce classement est la seule vraie garantie pour que les terres agricoles ne disparaissent pas sous le bitume à moyen ou long terme.
Je demande aussi de revoir et d'améliorer le développement des transports en commun et de déplacements modes-doux avec entre autres :

• Le retour du train voyageur en Ardèche doit se faire par la réservation de parkings attenant suffisants devant la gare de Saint Péray.

- Piste cyclable le long du Mialan : trajet spécifique vélo sécurisé à prévoir.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Ce texte recoupe des contributions analogues. Bien que le retour des trains ne soit pas encore vraiment à l'étude, des parkings auraient pu être envisagés près de la gare. La demande d'un meilleur traitement de la mobilité peut être entendue de même que la protection des terres agricoles (Objectif n° 1 du PADD)

Commentaires et avis de la commission : Pour le réseau de transports en commun, la Plaine de Saint-Péray, un chapitre leur est consacré.
Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.9.2.75 Contribution 382 : Madame Nathalie BABOIN

Je souhaite que le nouveau PLU prenne en compte les recommandations des experts scientifiques qui, face au dérèglement climatique dû à l'action publique depuis des décennies, demandent d'une part l'arrêt urgent de l'artificialisation des sols pour préserver les milieux encore naturels (donc stopper la déviation, stopper l'extension de la carrière Bonnardel, développer les mobilités douces et surtout favoriser les transports en communs).

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : : Ce texte recoupe des thèmes largement abordés par le public.

Commentaires et avis de la commission : Pour le réseau de transports en commun, la Plaine de Saint-Péray et la carrière un chapitre leur est consacré.
Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.9.2.76 Contribution 385 : Monsieur BOUVIER Lionel

Je suis favorable au PLUiH pour la zone de Saint Peray, je ne connais pas assez les autres zones et leurs potentiels impacts pour donner mon avis.
Contrairement à ce que je lis, l'environnement semble être au cœur de ce PLUiH mais les besoins en logements et infrastructures semblent avoir été bien intégrés aussi pour permettre un projet qui me semble assez équilibré.
Louis-Frédéric Ducros 1 et 2: je suis un peu plus réservé sur ces 2 projets le long du Mialan car cette zone est vraiment magnifique et voir pousser des habitations m'inquiète un peu. Mais je m'aperçois qu'une grande zone de verdure coté Mialan a été conservée sur ces 2 projets ce qui tend à prouver que ce "risque" a bien été évalué et intégré.

Commentaires et avis de la commission : Une contribution sur la commune qui est favorable avec une réserve sur les OAP « Louis Frédéric Ducros 1 et 2 ».
Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.9.2.77 Contribution 392 : Madame Françoise MALGOUYARD

Je suis inquiète devant les propositions d'aménagements de la plaine qui vont détruire une zone naturelle ainsi que la possibilité d'extension de la zone agricole qui pourrait fournir une alimentation locale dans la restauration collective de Saint-Péray et de la CCRC (cantines scolaires, EHPAD…)
Le projet d'aménagement ne prévoit pas assez de développement des transports en commun (bus et train) qui permettrait de réduire la circulation automobile.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : : Ce texte recoupe des thèmes largement abordés par le public. Des chapitres répondent aux sujets mobilités et plaine de Saint-Péray.

Commentaires et avis de la commission : Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.9.2.78 Contribution 394 : Monsieur Frédéric GRAZIANO

En tant que propriétaire et résident du lotissement des Perdrioles, je souhaite exprimer mes réserves concernant le projet "Louis Frédéric Ducros 2", sur le terrain Longuet.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Demande traitée globalement dans OAP LFD 1 et 2.

Réponse de la CCRC : Nous avons revu le % de logements locatifs sociaux quelques jours avant l'arrêt et oublié de modifier le contenu de l'OAP. C'est bien 50% de logement en locatifs sociaux et 9 logements en Bail Réel Solidaire qui sont attendus dans cette OAP. La page 122 est correcte et celle 123 est à modifier.

Commentaires et avis de la commission : Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 ».

5.9.2.79 Contribution 400 : Madame Salomé DIBI

Compte tenu des nombreux arguments contre le projet de déviation que je ne vais pas reformuler ici, la poursuite de ce projet est un déni démocratique. Il est nécessaire de valider ce projet par un référendum afin de ne pas l'imposer à tous les habitants de la CCRC sans légitimité. Merci de prendre en compte les contributions de cette enquête afin de prendre les citoyens au sérieux et de leur donner aussi du pouvoir.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La déviation n'est pas un sujet du PLUiH, elle a été validée par une enquête publique.

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.9.2.80 Contribution 404 : Pascal MALGOUYARD

1.L'oap Les Peyrouses présente une programmation Logements Sociaux (LS) conséquente.
Rien n'indique que les services publics de mobilité seront adaptés aux nouvelles familles à faibles moyens de ces LS. Donc inverser et affecter les LS en priorité sur les autres développements proches du coeur de village (Sauvat).
2- Aucune modification de trafic local ne semble prise en compte, en particulier les effets du trafic induit sur la RD86 pour rejoindre Le Puy depuis/vers la déviation, ou le trafic induit par la nouvelle zone Peyrouses.
3- Les pistes cyclables existantes Chemin du Mulet sont dangereuses, en contact direct avec un trafic à 70 km/h qui sera accru et comportera plus de poids lourds. Dupliquer cette solution sur la future déviation desservant cette fois ci des quartiers d'habitation ou équipements scolaires (s'ils existent un jour, voir ci-dessous) sera encore plus accidentogène.
4- Aucune solution ne semble proposée pour réutiliser, réaménager voire végétaliser ou même changer de destination la RD86 et ses rond-points/échangeurs dont le trafic local et son gabarit seront considérablement réduits par la déviation.
5- Aucune garantie n'est citée pour réserver strictement à un usage public le positionnement sur l'oap Peyrouses d'éventuels établissements d'enseignement. Ces établissements ne semblent à ce stade exister qu'en tant que réservation de surface constructible dans ce seul PLUiH, hors toute planification d'offre de formation départementale ou Régionale.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Chacun de ces points mérite une réponse de la CCRC.

Réponse de la CCRC : Voir note annexée au PV

Commentaires et avis de la commission : Voir annexe 6

5.9.2.81 Contribution 415 : Monsieur Laurent ROSSELOT

Résumé de la contribution de Monsieur Laurent ROSSELOT : En tant que riverain du lotissement Les Perdrioles, directement concernés par le projet “Louis Frédéric Ducros 2” (terrain Longuet, zone 1AURd), je m’oppose à la configuration actuelle du projet pour les raisons suivantes :
1. Hauteur des bâtiments disproportionnée
2. Risque pour la sécurité routière
Je demande en conséquence que tout accès automobile depuis l’allée des Perdrioles soit formellement exclu, et que le seul accès autorisé au futur projet soit celui de la rue Louis-Frédéric Ducros, comme confirmé oralement par M. le Maire et la SDH lors de la réunion du 4 novembre 2025.
3. Absence de concertation avec les riverains
4. Atteinte au paysage et à la vallée du Mialan
5. Problème de cohérence urbanistique
6. Demande d’alternatives raisonnables
Je demande :
- Une limitation de la hauteur à R+1 sur l’ensemble du programme.
- Le maintien d’un accès indépendant depuis l’avenue Louis Frédéric Ducros.
- Une étude d’impact paysager et environnemental approfondie avant tout dépôt de permis.
- Une concertation officielle avec les riverains avant validation définitive du projet.
En conclusion, je ne suis pas opposé à toute évolution du quartier,
mais je demande un projet raisonné, concerté et respectueux du cadre

de vie existant, en conformité avec les objectifs de mixité et de durabilité affichés par la CCRC.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Traite de l'OAP « Louis Frédéric DUCROS 2 ». Propose une autre alternative.

Commentaires et avis de la commission : Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 ».

5.9.2.82 Contribution 420 : Anonyme

En tant qu'habitant de Saint-Péray, ainsi que commerçant (contrairement a ce que les pro déviation prétendent), je m'oppose à la réalisation de la déviation de Saint-Péray, qui n'est qu'un prétexte pour "remplir" la plaine jusqu'au Rhône, comme cela s'est déjà passé depuis le pont des Lônes (le paysage est magnifique entre Crussol et le pont...).
Bref, ce projet avait déjà une raison d'être limitée il y a 40 ans, il n'a plus aucune raison d'être aujourd'hui, sinon permettre des constructions privées et publiques pour apporter toujours plus d'impôts à la ville, tout en vidant le centre-ville d'intérêt.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La déviation n'est pas un sujet du PLUiH, elle a été validée par une enquête publique.

Commentaires et avis de la commission :
Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.9.2.83 Contribution 422 : Monsieur Thierry MAUDOU

Je vous prie de bien vouloir trouver en PJ mes observations et ma demande de suppression de la zone ER32 sur la commune de St Péray.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : : Déjà traitée dans la contribution 126 de Monsieur Vincent FRAISSE.

Réponse de la CCRC : Vu avec la commune le 21/11/2025: l'emplacement réservé a pour objet l'aménagement d'un espace public en lien avec les bords du Mialan. il n' y aura pas de construction. Cet ER permet de faire le lien entre les parcelles communales au Nord et au Sud (cf. plans). Le zonage en N est conservé. La parcelle sera maintenue en zone N.
L'emplacement réservé permet de déplacer l'espace de jeux. La forme de l'ER permet de maintenir les jardins à l'arrière des maisons

Même réponse pour les contributions 125, 126 et 422.

Commentaires et avis de la commission : L'emplacement réservé est maintenu avec un changement d'appellation.
Le règlement sera modifié en conséquence.

5.9.2.84 Contribution 428 : Monsieur DIMBERTON/PRADON

Nous sommes actuellement propriétaires indivis des parcelles ci-dessous référencées :

ZC 225 - 699

classées actuellement en zone constructible sur le PLU en vigueur, elles deviendraient en secteur naturel, soit inconstructibles au regard du projet de PLUiH.

Certes le document d'urbanisme, projeté sur les 13 Communes du territoire Rhône-Coteaux, intégre les dispositions de la loi ZAN (zéro artificialisation naturelle), ce qui réduit considérablement le potentiel constructible.

S'agissant du quartier de Touzhousse qui nous concerne particuliérement, les bâtiments existants sont agglomérés. Urbanistiquement il n'est pas sollicité d'extension mesurée des bâtisses existantes, mais simplement de pouvoir en disposer aux fins d'y effectuer

un changement de destination à terme, en restant bien entendu

.../...

dans leur volume actuel (affectation des remises déjà construites en habitation).

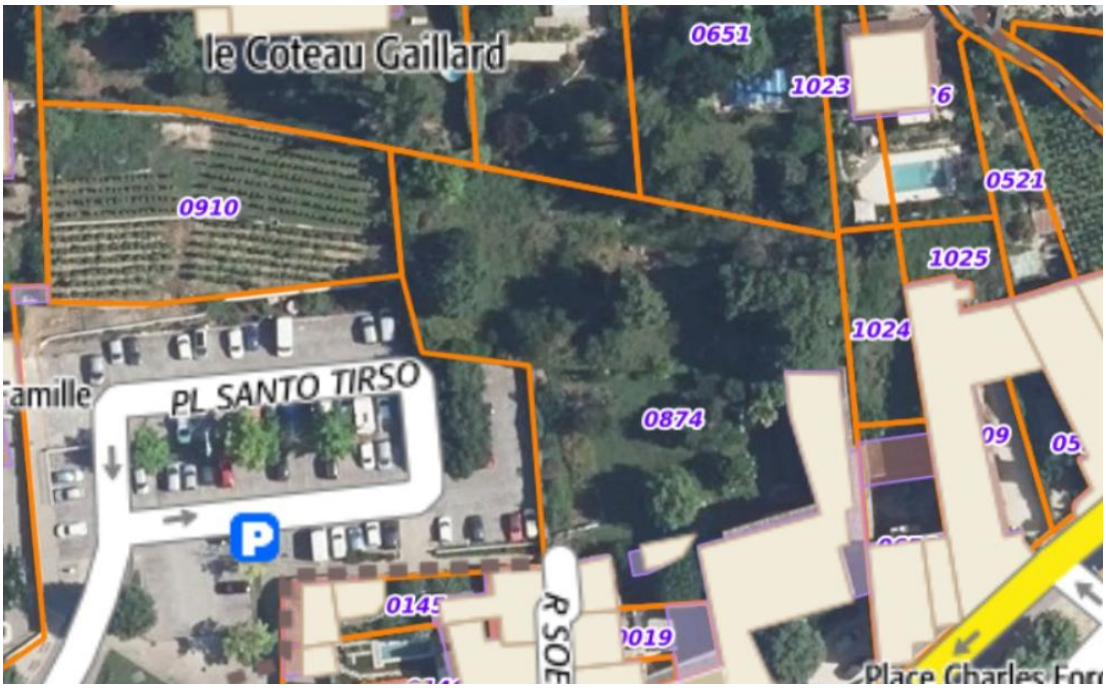
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La parcelle ZC 699 était déjà en zone N dans le Plu actuel. L'ensemble du hameau de Tourtouze a été reclassé en zone N.
Les dispositions de la loi ZAN s'appliquent à ces parcelles. Pas de requalification possible. Toutefois une requalification en URnd nous paraitrait plus diplomatique. En ce qui concerne l'aménagement du bâti existant,un changement pourra-t-il être envisagé ultérieurement?

Réponse de la CCRC : Il n'est pas prévu de changer le zonage. Il a été rajouté un changement de destination pour permettre l'évolution du bâti

Commentaires et avis de la commission La liste des changements de destination devra être mise à jour.

5.9.2.85 Contribution 443 :Madame Maud GRARD

Les habitants de la copropriété Le 42 (propriétaires et locataires), située au 42 rue de la république à Saint-Péray demandent collectivement le classement de la parcelle 0874 (qui constitue actuellement le jardin de la copropriété) en "terrain cultivé non bâti" dans les documents d'urbanisme.
- ce terrain est en continuité avec la vigne pédagogique de la commune, qui est classé sous ce même statut (parcelle 0910, d'une surface d'un peu moins de 1000 m2).
- ce terrain 874 de 1370 m2 présente un projet agricole (pâturage d'animaux & arbres fruitiers).
- une démarche pour la contractualisation du terrain en ORE est engagée pour cette parcelle 0874 : Obligation Réelle Environnementale qui va inscrire sur la durée l'objectif de préservation de l'environnement lié à cette parcelle.
Ce classement en "terrain cultivé, non bâti" permettrait de sanctuariser une surface végétale suffisante pour constituer un « îlot de fraicheur » lors des canicules dans le centre-bourg. En effet, la continuité du terrain 0874 avec la vigne communale (910) et les jardins au-dessus et à l'Est (651, 687, 688, 1024 et 1025) offrent une surface végétale suffisante pour permettre cet effet de fraicheur au centre-ville (près de 4000m2 en continuité). Et c'est un des rares espaces verts d'une telle surface dans le centre-bourg avec une strate arborée, une strate arbustive et un sol non artificialisé.
Une référence sur ce sujet :
« Une bande de végétation d'une largeur de 50 à 100 m peut réduire de 3,5°C la température d'un quartier voisin, cet effet de fraîcheur pouvant être ressenti dans un rayon de 100 m" Source : LIÉBARD A., DEHERDE A. (2005) : Traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques : concevoir, édifier et aménager avec le développement durable. Paris, Le Moniteur, 776 p.
Enfin, il nous semble que ce classement permettrait de clarifier règlementairement les composantes de la trame verte et bleue en centre-bourg, ce qui n'est pas le cas pour le moment et qui est une des limites de ce PLUIH.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La demande des habitants de cette copropriété de vouloir préserver un ilot de verdure au milieu de cette zone urbanisée est recevable d'autant que cet îlot est contigu à la vigne pédagogique de la parcelle AC 910. Qu'en pense la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Ce terrain a été identifié comme un gisement foncier lors de l'étude foncière. Bien qu'aucun projet ne soit envisagé à ce stade, il n'est pas prévu d'y appliquer de prescription "terrain cultivé"

Commentaires et avis de la commission : Dont acte. C'est fort regrettable, La commission recommande de revoir sa position en considérant qu'associée à la vigne pédagogique voisine, cette parcelle conforterait un ilôt de fraicheur et permettrait de maintenir une zone de désimperméabilisassion.
Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH actuellement.

5.9.2.86 Contribution 448 : Monsieur Benoît VERZAT

Résumé :
Merci aux élus qui se sont impliqués sur ce dossier.

Je suis préoccupé parce que ce PLUIh ne répond pas aux enjeux de notre territoire sur plusieurs points :
Il est ESSENTIEL de préserver nos terres agricoles de l'urbanisation
Pour cela il faut appliquer sur ces terres le classement en « Zone Agricole Protégée » et le classement des espaces naturels en zone Naturelle Remarquable « N ». Ce classement est la seule vraie garantie pour que les terres agricoles ne disparaissent pas sous le bitume a moyen ou long terme.
La construction de logements sociaux programmés autour de la déviation devrait être localisée dans le centre-bourg de Saint-Péray, au travers des construction dans les « dents creuses » et de la

rénovation du bâti ancien plutôt que dans la plaine. La construction de ces logements au centre ville a de multiples intérêts : dynamisation économique du centre-bourg, accessibilité des transports en commun pour ces logements, réduction de l'artificialisation des sols, création rapide de logements sociaux. (La commune ne respecte pas la loi SRU depuis des années et paye en conséquence une amende de plus de 200 000€ par an).
Les parcelles concernées sont les suivantes : Quartier des Guérets : la parcelle AW0064, qui fait la jonction entre le quartier des Guérets et les stades de foot passe de UL (zone réservée aux équipement publics) à 1AURd (zone résidentielle dense à urbaniser)
Plus au Nord, l'ensemble des parcelles AU (zone à urbaniser) passent également en 1AURd (zone résidentielle dense à urbaniser) ou, plus au Nord encore 2AUR (zone résidentielle à urbaniser (bloquée)) Toute cette zone est également répertoriée « Secteur à programme de logements de mixité sociale ».
la construction d'un Lycée dans la plaine comme annoncé par les élus de Saint Péray est fictive : aucun document du rectorat ou de la Région ne prévoit ce projet. Ce projet ne saurait donc justifier le classement de ces terres en zone constructible.
Les constructions de logements sur le secteur de la plaine vont générer un trafic routier qui n'est pas anticipé. Sans réflexion de fond sur les transports en communs, cela va encore aggraver la congestion routière.
La déviation de Saint-Péray va au contraire générer un trafic supplémentaire sur notre territoire. Elle est incompatible avec notre plan climat, elle va dégrader encore la qualité de l'air, augmenter nos émissions de gaz à effet de serre, le tout sans résoudre les problèmes de trafic;
Il faut retirer l'extension de la carrière Bonnardel : contre le classement des parcelles 0118 et 0117.
Problème de démocratie
L'élaboration du PLUIH a fait l'objet d'un grave manque de TRANSPARENCE, très peu de moyens ont été consacré pour mobiliser, impliquer les habitants dans son élaboration.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Argumentation très fournie. La déviation est hors sujet pour le PLUiH ayant été validée par une enquête publique.

L'OAP des Peyrouses est contestée et des alternatives sont proposées.

La Plaine, les transports et la carrière sont traitées dans des chapitres spécifiques

Commentaires et avis de la commission : Voir les réponses aux avis des PPA sur St-Péray.

5.9.2.87 Contribution 457 : Madame Renée BONNET

Je représente le lot 4 -
Par le présent message, je confirme être en parfait accord avec la contribution numero 232 déposée par l'association les Perdrioles.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Traite de l'OAP « Louis Frédéric DUCROS 2 ». Propose une autre alternative.

Commentaires et avis de la commission : Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 ».

5.9.2.88 Contribution 465 : Monsieur Julien BONNET

Merci pour le travail fourni et pour l'intégration des retours d'habitants.

J'ai grandi à Saint-Péray il y a 30 ans et ai été stupéfait par le grignotage urbain des terres agricoles constaté à mon retour il y a un an, ce qui menace notre souveraineté alimentaire, dégrade notre cadre de vie, aggrave les problèmes d'îlots de chaleur et notre vulnérabilité face aux risques inondations.
En pleine COP 30 au Brésil, je sais que vous êtes sensibles à l'intégration locale de ces grands enjeux internationaux: allons-y!
Pour cette raison, je vous demande le classement intégral de nos terres agricoles actuelles en « Zone Agricole Protégée » et le classement des espaces naturels en zone Naturelle Remarquable « N », pour garantir la sauvegarde de ces espaces à long terme.
Par ailleurs je vous demande de renoncer au projet de déviation à Saint-Péray: si les embouteillages aux heures de pointe sur l'avenue de Gross Umstadt ne font aucun doute, ils pourraient utilement être nettement atténués en renforçant l'accès au bus, au covoiturage et au vélo entre Cornas et Valence, pour réduire l'autosolisme, encore nettement dominant. D'autres territoires ont montré la voie à ce sujet, par exemple la ligne Zou Covoit' initiée entre Toulon et Cuers.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Argumentation très fournie. La déviation est hors sujet pour le PLUiH ayant été validée par une enquête publique.La Plaine et les transports sont traitées dans des chapitres spécifiques.

Commentaires et avis de la commission : voir le traitement de ces différents sujets dans les chapitres spécifiques.

5.9.2.89 Contribution 467 : Monsieur Pascal MALGOUYARD

Le PLUiH ne semble pas prévoir de réaménagement ou changement de destination des zones existantes.
1- Considérant la très faible densité d'utilisation de la zone Pôle 2000 (en terme d'emplois réellement induits à l'exception de Foliascope), il est nécessaire d'en reconsidérer l'aménagement et sa destination pour
- la revégétaliser intensivement (+parkings perméables) pour participer à la compensation de l'empreinte de la déviation et de l'augmentation du trafic (gris et local CCRC).
- en dégager une zone habitable suffisante pour des logements moins éloignés des coeurs commerciaux et scolaires que l'oap Peyrouses. L'environnement de hangars en tôle y permet toutes les audaces architecturales en créant d'indispensables végétalisations et rideaux d'arbres.
2- Pour lutter contre les îlots de chaleur, aucune végétalisation du centre et zones PLU précédents ne semble inscrite en complément de ce PLUiH, avec un effort spécifique pour sélectionner des espèces compatibles avec les contraintes techniques (réseaux ...) comme dans de nombreuses communes européennes.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Nombreuses questions qui demandent des réponses de la CCRC.

Réponse de la CCRC : une réflexion sur le réaménagement de la zone Pole 2000 est en cours

Des espaces libres sont prévus dans les OAP. le PLUiH dans plusiers documents impose des espaces perméables. Dans les milieux urbanisés, les sites (parcs, vignes, jardins, …) sont protégés sous diverses formes

Commentaires et avis de la commission : voir le traitement de ces différents sujets dans les chapitres spécifiques.

5.9.2.90 Contribution 470 : Monsieur Luc PENDRIÉ

Dans les objectifs du Projet d'aménagement et développement durable (PADD) la première orientation est la préservation des terres agricoles et leurs capacités productives en réduisant l'artificialisation des sols.
Il me semble que le projet de déviation St-Péray-Cornas est en contradiction avec cette orientation.
Les terres de la plaine sont les plus fertiles pour l'agriculture. Ces terres au bords du Rhône sont minoritaires en Ardèche d'où l'importance de les préserver.
Je soutiens l'agriculture locale et souhaiterai qu'elle puisse contribuer à l'alimentation locale avec des projets de fournir les écoles, les Ehpads et l'ensemble de la population. Ce sont des projets valorisants qui permettraient de soutenir l'installation d'agricultrices et d'agriculteurs et de diminuer les transports.
Je suis favorable au développement des transports en commun car ils peuvent diminuer l'impact de l'utilisation des voitures individuellement et donc d'éviter de faire de nouvelles routes qui vont amener une augmentation du trafic. La gare de Saint-Péray est fonctionnelle. C'est une aberration de voir qu'il n'y a plus de trains de voyageurs ou voyageuses.
Par contre les projets d'habitation en bordure de la voie ferrée se développent toujours alors qu'il y a une nuisance sonore, est-ce que c'est aussi une volonté de nos élu.e.s locaux (au sans large) de ne pas développer ce moyen de transport ?
Je suis inquiet avec ce projet de déviation de voir le territoire de la plaine ressembler peu à peu à la partie de la plaine de Guilherand Granges. Habitant de la plaine durant 5 ans, nous avons bien apprécié cet espace de nature à proximité de notre lieu de vie apportant la de la fraîcheur en été. De plus beaucoup d'animaux sont encore présents sur ce lieu, c'est une chance, gardons là !
Depuis quelques années, nous voyons plus de cyclistes au niveau de Saint-Péray, Cornas et Guilherand mais pas assez encore pour diminuer l'usage de la voiture individuellement.
Je souhaiterai que de vraies pistes cyclables soient développées prioritairement.
Je critique le processus démocratique pour l'élaboration de ce pluih. La CCRC n'a pas voulu travailler sur un autre projet alternatif à la déviation routière.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Nombreuses questions qui demandent des réponses de la CCRC.

Commentaires et avis de la commission : voir le traitement de ces différents sujets dans les chapitres spécifiques.

5.9.2.91 Contribution 472 : Monsieur Stéphane JAUMIER,

Résumé de sa contribution :
Bonjour, voici ce que m'inspire le projet de PLUiH :

Je considère en premier lieu le projet de déviation routière complètement anachronique à l'heure de la COP30 .

Cet argent serait à mon sens mieux utilisé s'il l'était pour le développement des mobilités douces. Je ne comprends pas non plus pourquoi la Région met de l'argent dans cette déviation plutôt que dans la mise en circulation de trains de voyageurs en Ardèche (qui relève pour le coup de ses prérogatives) !

-En lien avec mon précédent point, la préservation de la plaine de Saint-Péray devrait constituer un des objectifs principaux du PLUiH. Avec ses espaces agricoles et naturels, cette plaine constitue un corridor écologique très important entre les bords du Rhône et les côteaux.

Puisque la Mairie a fixé pour objectif la préservation de ces terres agricoles, pourquoi ne pas viser un classement en Zone Agricole Protégée qui viendrait entériner cet objectif, et irait également dans le sens d'un renforcement de notre autonomie alimentaire.

Merci pour votre attention.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La déviation est hors sujet pour le PLUiH ayant été validée par une enquête publique.

La Plaine et les mobilités sont traitées dans un chapitre spécifique.

Commentaires et avis de la commission : voir le traitement de ces différents sujets dans les chapitres spécifiques.

5.9.2.92 Contribution 476 : Madame Annie ENARD

J'approuve et soutiens la contribution déposée par l'ASL des Perdrioles.

En tant que riveraine la plus concernée par le projet, je ne veux pas avoir la vue obstruée par des logements trop hauts.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Traite de l'OAP « Louis Frédéric DUCROS 2 ». Propose une autre alternative.

Commentaires et avis de la commission : Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 ».

5.9.2.93 Contributions 496 et 498: Monsieur Hubert GOETZ

Ma contribution concerne les EBC , les zones Ns, la Colline de Vichouère à St Peray.

Cette colline constitue un élément remarquable du paysage et un réservoir de biodiversité.

Ces caractéristiques sont reconnues dans l'état initial de l'environnement (pages 208 et 217) qui mentionne qu'il s'agit d'une zone de "sensibilité forte" dans la carte de synthèse page 202.

Elles ont également fondé le classement en EBC et en zone Ns de la colline dans le PLU actuellement en vigueur (cf.PJ).

Or dans le projet de PLUI elle semble (cf PJ) certes classée en EBC mais simplement en zone N et on en Ns (la colorimétrie retenue pour le zonage ne facilite pas la lecture du règlement graphique).

Le justificatif des choix opérés comporte simplement (pages 149 et suivantes) la mention du cadre juridique relatif au patrimoine paysager mais sans présenter de justification sur le choix des secteurs qui ont été retenus pour bénéficier d'une protection renforcée. Or il est justifié d'appliquer ce cadre

juridique à la colline de Vouchère.
Il me semble donc nécessaire de classer cette colline en zone Ns (en soulignant - même si cela ne relève pas de l'enquête publique- la nécessité de veiller au respect effectif des dispositions visant à sa protection)
Un complément(extrait du zonage du PLU et du PLUi) est dans la contribution 498.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La colline de Vichouère était en zone Ns dans le PLU actuel. Dans le zonage du PLUiH, elle apparait effectivement en zone N avec EBC mais non Ns. Ou alors, les couleurs ne sont pas assez contrastées. Quelle est l'explication de cette modification ?

Réponse de la CCRC : La colline sera reclassée en zone Ns comme dans le PLU de Saint-Péray en vigueur - vu avec la commune le 21/11/2025.

Commentaires et avis de la commission : Dont acte, le règlement graphique devra être modifié en conséquence.

5.9.2.94 Contribution 497 : Madame Claire GONTHIER

Résumé de sa contribution
J'ai la chance, et nous avons la chance, d'avoir une commune agréable avec de belles infrastructures notamment les terrains de tennis et de foot au calme avec vu sur le château de Crussol dans la plaine.
Nous avions une voie douce piétons et vélos pour rejoindre saint Péray/Cornas, ...
Je trouve ça regrettable de voir ces atouts disparaître pour laisser place au développement d'infrastructures routières...et immobilière... comme à Soyons.
Valence va recouvrir une partie de l'autoroute pour limiter les pollutions (sonore et de l'aire) qui augmente le taux de mortalité.
La communauté de commune Rhone-Crussol développe les infrastructures routières et donc favorise l'augmentation du trafic... avec la réduction de terre agricole, d'espace pour les animaux sauvages que nous croisons régulièrement aux abords de la voie ferrée et au bord du Rhône...
A l'heure du changement climatique (inondations, sécheresse, incendies...) et des moyens de transports en commun, covoiturage avec les différentes applications internet, les vélos et trottinettes électriques ...n'est-il pas plus judicieux de développer le réseaux de transports en commun : des bus plus nombreux pour tous les ages ?
Je suis contre la Déviaton de St péray (…)…
Je suis pour développer des infrastructures où l'on se rencontre, on respire, on s'entend (comme les bords du Mialan), où on réfléchi à l'avenir, ce qu'on veut donner à nos enfants ...
Peut-on continuer à consommer toujours plus? que ce soit l'espace disponible ou matériel? à polluer ?

Commentaire de la Commission d'Enquête et question :La déviation a fait l'objet d'une enquête publique et de plusieurs décisions administratives ou de justice. La commission d'enquête ne se prononcera donc pas sur cette thématique.

Commentaires et avis de la commission : Un chapitre est consacré à la mobilité

5.9.2.95 Contribution 499 : Madame Maud GRARD

Madame, Monsieur,

Le PLUIH tel que défini n'offre aucune perspective de préservation de la plaine de Saint Péray. Il me semble essentiel de préserver les terres agricoles et naturelles, par un reclassement de ces espaces en Zone Agricole Protégées et en zone naturelles "N".
Les projets d'aménagements de la plaine de Saint-Péray ne semblent pas justifiées :
- les logements sociaux qui manquent cruellement à Saint Péray peuvent être réalisés en densifiant le centre ville et par la rénovation des logements vétustes (nombreux!).
- le projet de Lycées est illusoire
- le projet de camping est louable, mais il n'est pas prévu d'accès en mobilité (voiture, vélo) suffisante, et d'autres projets moins impactants ont été refusé par les élus (projet de logements insolites dans la plaine)
- le projet de base de loisir ne s'inscrit pas non plus dans une perspective de préservation durable des terres agricoles et naturelles (accessibilité en transports en commun, mode doux?)
Je souhaite alerter sur la répression politique et les atteintes à la démocratie autour du projet de déviation mis en place par les élus de la CCRC à mon encontre, et celle des personnes opposées au projet : refus de dialogue, menaces, intimidations, chantage, plaintes vides. La réunion publique du 3 décembre 2024 sur le projet de déviation a été symptomatique de cela : M. Dubay n'a apporté aucun cadre au débat, a laissé faire les menaces, intimidations, invectives systématiques à l'encontre des opposants au projet. Pire, il a soutenu cette dynamique de haine par des propos mensongers sur le projet routier : le coût du projet inexact, l'ampleur de l'artificialisation des terres dissimulé, le déni des manquements à la loi et aux règlementations qui ont retardé le projet. Les violences physiques ont été évitées de très peu. Beaucoup d'habitants ont été choqués par ce moment et sont écœurés par l'autoritarisme dont fait preuve la CCRC et le sentiment d'impuissance qui en découle.
L'élaboration de ce PLUIH s'est fait dans un contexte de déni démocratique, de répression politique inédite pour le territoire.
Je vous demande de prendre tout cela en considération pour faire évoluer au mieux ce PLUIH, dans une perspective de laisser à nos enfants un territoire vivable dans ce contexte de changement climatique et d'extinction massive du vivant.

> Commentaires et avis de la commission : La déviation a fait l'objet d'une enquête publique et de plusieurs décisions administratives ou de justice. La commission d'enquête ne se prononcera donc pas sur cette thématique, les autres sujets faisant l'objet de chapitres spécifiques.

5.9.2.96 Contribution 500 : Madame Mireille Bert Le Mezec

Dépôt d'une pétition contre l'agrandissement de la carrière de 527 signatures, pas toutes du territoire de la CCRC, mais Madame BERT accueille dans ses chambres d'hôtes des touristes de la France entière.

> Commentaires et avis de la commission : la pétition est traitée dans le chapitre dédié aux pétitions.

5.9.2.97 Contribution 508 : Monsieur VOUTE Rémi

Résumé de sa contribution :
Ma contribution porte sur le projet de déviation de St Péray. De manière claire je souhaite faire entendre que je suis contre ce projet.

> Commentaires et avis de la commission : Monsieur Rémi VOUTE remet en question la déviation. Ce sujet a fait l'objet d'une enquête publique et de plusieurs décisions administratives ou de justice. La commission d'enquête ne se prononcera donc pas sur cette

thématique

Commentaires et avis de la commission : Monsieur Rémi VOUTE remet en question la déviation. Ce sujet a fait l'objet d'une enquête publique et de plusieurs décisions administratives ou de justice. La commission d'enquête ne se prononcera donc pas sur cette thématique.

5.9.2.98 Contribution 510 Monsieur LIONEL

Résumé de sa contribution :
Bonjour, je suis d'un avis très défavorable par rapport à tous les projets de bétonisation (trop nombreux) du Pluih.
Je suis fortement opposé au projet routier de la déviation de St Peray, et au programme de constructions de logements. Les promoteurs immobiliers et le BTP essayent coûte que coûte de détruire les derniers endroits épargnés par l'urbanisation. Comme dans et autour de Valence avec une artificialisation à outrance ces dernières années.
Il faut absolument préserver nos terres agricoles en zone Ap (zone agricole protégé) et nos espaces naturels en les classant en zone N (inconstructible). Je suis contre aussi la construction d'immeubles de logements sociaux dans les dents creuses, mais pour la réhabilitation de l'existant.

Commentaires et avis de la commission : Cette contribution relève plus d'un plaidoyer partisan . Monsieur LIONEL remet en question la déviation. Ce sujet a fait l'objet d'une enquête publique et de plusieurs décisions administratives ou de justice. La commission d'enquête ne se prononcera donc pas sur cette thématique.
La thématique de préservation des terres agricoles est traitée dans un chapitre spécifique sur la Plaine de St Péray.

5.9.2.99 Contribution 519 : Monsieur Patrick ASTIER

Je suis opposé au projet de déviation
Les espaces agricoles et naturels participent aux continuités écologiques : dans la plaine de Saint Péray, plusieurs corridors écologiques sont indiqués comme « à préserver » dans le PLUIH. Située entre les côteaux rhodaniens et les bords du Rhône, la plaine constitue, à l'échelle de l'agglomération de Valence, l'un des derniers corridors écologiques.
Les constructions prévues dans la plaine vont porter atteinte aux continuité écologiques.

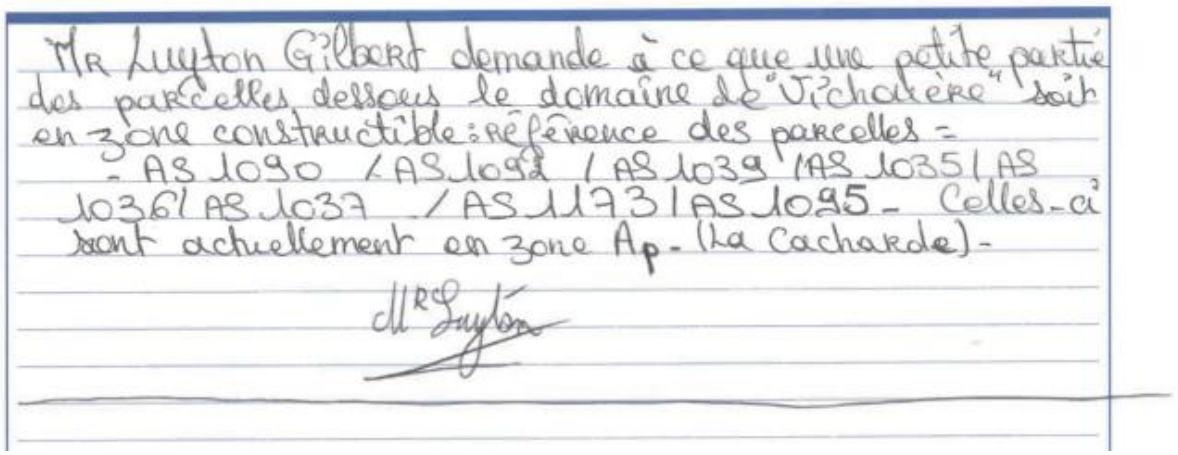
Commentaires et avis de la commission : Monsieur Patrick ASTIER remet en question la déviation. Ce sujet a fait l'objet d'une enquête publique et de plusieurs décisions administratives ou de justice. La commission d'enquête ne se prononcera donc pas sur cette thématique.
La thématique de préservation des terres agricoles est traitée dans un chapitre spécifique sur la Plaine de St Péray.

5.9.2.100 Contribution 520 : Madame Pascale GUILLERMIN

En tant qu'agronome soucieuse de pouvoir proposer une alimentation saine, diversifiée et accessible à toutes et tous, je considère que toute forme de betonisation de terres à potentiel agronomique est une erreur fondamentale que nous regrettons demain. N'oublions plus jamais dans le contexte des changements globaux et en particulier de réchauffement et de perte de biodiversite, que l'alimentation peut et va devenir le besoin VITAL à satisfaire en PRIORITE.

Commentaires et avis de la commission : voir le traitement de ces différents sujets dans les chapitres spécifiques.

5.9.2.101 Contribution 546 : Monsieur Gilbert LUYTON


Mr Luyton Gilbert demande à ce que une petite partie des parcelles dessous le domaine de "Vichatière" soit en zone constructible : référence des parcelles :
- AS 1090 / AS 1092 / AS 1039 / AS 1035 / AS 1036 / AS 1037 / AS 1173 / AS 1095 - Celles-ci sont actuellement en zone Ap - (la Cachalde) -

M^r^ Luyton

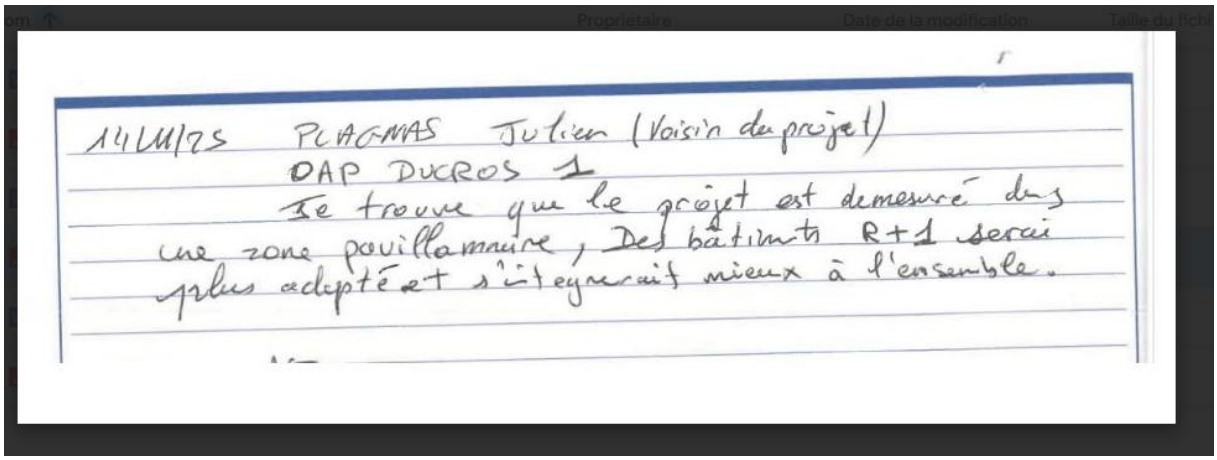
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Les parcelles AS-1090-1092-1039-1035-1036-1037-1173-1095 sont classées en zone Ap(Agricole Protégée).

L'objectif n° 1 du PADD est la défense des terres agricoles.

Il parait difficile de satisfaire sa demande de mise en constructibilité d'une partie de ces parcelles :

Commentaires et avis de la commission : Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif. Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette observation.
Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

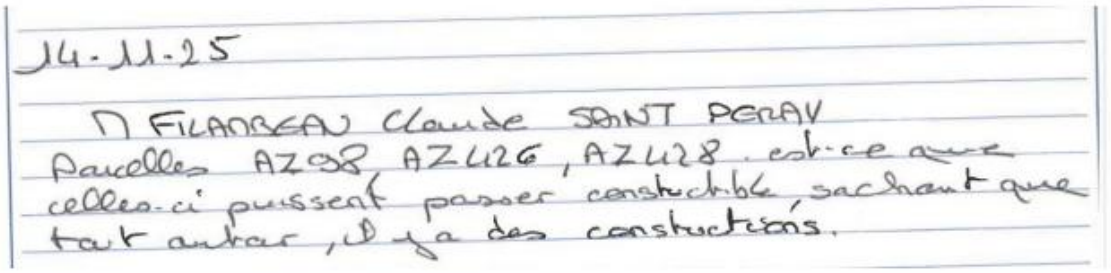
5.9.2.102 Contribution 549 : Monsieur Julien PLAGNAS


14/11/25 PLAGNAS Julien (Voisin du projet)
OAP DUCROS 1
Je trouve que le projet est demesuré dans une zone pavillonnaire, Des batiments R+1 serait plus adapté et s'integrerait mieux à l'ensemble.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Traite de l'OAP « Louis Frédéric DUCROS 2 ». Propose une autre alternative.

Commentaires et avis de la commission : Ce sujet est récurrent. Une réponse globale est donnée dans le chapitre « OAP Louis Frédéric DUCROS 1 et 2 ».

5.9.2.103 Contribution 551 : Monsieur Claude FILAMBEAU


14-11-25

M FILAMBEAU Claude SAINT PERAY
Parcelles AZ98, AZ426, AZ428. est-ce que celles-ci pussent passer constructible, sachant que tout autour, il y a des constructions.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : J'ai reçu M. Filambeau le 14/11, qui demande la constructibilité de ses parcelles AI 98, 426 et 428 sur St Peray. Ces dernières sont en N dans le PLU de la commune et elles sont reclassées en A dans le PLUiH, loin d'une zone constructible. Difficile de lui donner satisfaction.

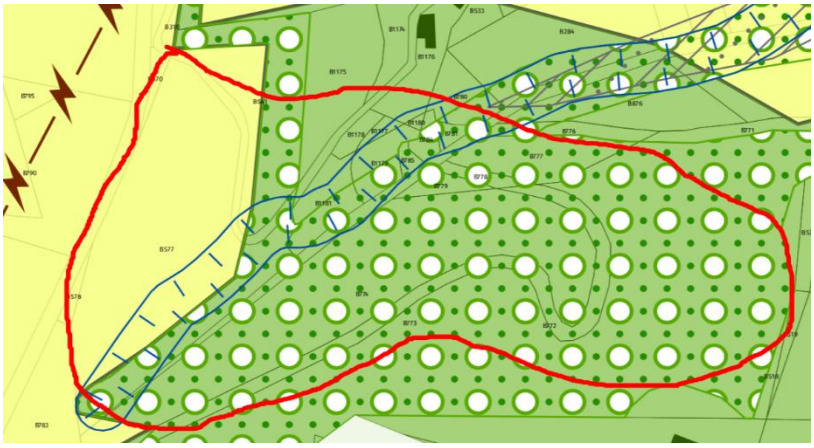
Réponse de la CCRC : les 3 parcelles se situent dans la zone de la Plaine. hors enveloppe SCoT. elles ne peuvent pas être classées en zone constructible.

Commentaires et avis de la commission : Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif. Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette observation. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.9.2.104 Contribution 557 : Madame Chrystelle MICHEL

Sur Cornas, cette personne estime qu'elle est désavantagée par le classement de ses parcelles qui ne sont plus en grande partie en AOC Cornas. En effet, la B 577 est en grande partie en A mais le reste est en N avec EBC comme toutes les autres (772,774,777,779). mais cela correspond à la photo aérienne....
Sur St Peray, ses deux parcelles sont en N avec une grande partie en EBC, ce qui semble aussi correspondre à la photo aérienne.
Elle demande de les mettre toutes en zone A ou N simple pour retrouver l'AOC Cornas ou St Peray

Sur SAINT-PERAY



Sur CORNAS

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Le classement en EBC a été réalisé en collaboration avec le syndicat des viticulteurs de CORNAS. L'INAO n'a pas émis de réserves.

Qu'en pense la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Compte tenu du travail mené sur les EBC en lien avec les AOP, nous nous inscrivons dans une logique de préservation de ces espaces. Une analyse plus approfondie sera conduite sur les parcelles mentionnées afin de déterminer les suites à donner.

Commentaires et avis de la commission : Dont acte.

5.10 SAINT-ROMAIN-DE-LERPS

5.10.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT

Le document mentionne les points suivants concernant la commune de Saint-Romain-de-Lerps dans le cadre du projet de PLUi-H de la communauté de communes Rhône Crussol :
Monuments historiques et sites classés/inscrits :

- La tour du château Durtail est inscrite au titre des monuments historiques.
- Le sommet du pic de Saint-Romain est inscrit comme site protégé.

CDPENAF

Le compte-rendu de la réunion de la CDPENAF du 17 septembre 2025 mentionne une zone STECAL à Saint-Romain-de-Lerps, d'une superficie de 3 559 m². La commission a émis un avis favorable sous réserve des conditions suivantes :

- Proscrire toute création de fondations.
- Faire apparaître les HLL (Habitations Légères de Loisirs) existantes.

Ces recommandations visent à préserver l'intégrité de la zone tout en permettant son développement dans le respect des contraintes environnementales et agricoles.

Question ou remarque de la commission d'enquête : Ces recommandations doivent être inscrites dans le projet du STECAL.

Réponse de la CCRC : ces remarques seront intégrées.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte.

CHAMBRE D'AGRICULTURE

Besoin en équipements de loisirs :

- Un terrain d'environ 8000 m², actuellement utilisé comme prés de fauche et déclaré à la PAC, est prévu pour des équipements de loisirs. Le document demande une justification claire de ce besoin ou bien le retrait de cette affectation.

Question ou remarque de la commission d'enquête : Quelle justifications apportent la CCRC ?

Réponse de la CCRC : la commune de Saint-Romain-de-Lerps a un projet d'extension de sa zone de loisirs/sport.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande de justifier ce projet d'équipement.

Emplacements réservés (ER) :

- ER 19 : Cet emplacement réservé concerne l'élargissement de voie et la création d'un accès aux terrains de sport. La partie ouest de cet emplacement semble correspondre à une création de voie. Il est demandé de réinterroger cette portion pour éviter de fragmenter un espace agricole fonctionnel.

En résumé, les recommandations pour Saint-Romain-de-Lerps visent à préserver les terres agricoles en demandant des justifications pour les projets d'aménagement ou en proposant leur retrait si ces projets ne sont pas essentiels.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La préservation des terres agricoles étant l'objectif n°1 du PADD, il convient de le respecter en étant très vigilant sur les choix retenus.

La commission recommande de justifier le choix de cet ER 19.

MRAe

La commune est connue pour son patrimoine naturel et paysager remarquable. Le Pic de Saint-Romain, situé sur son territoire, est un site inscrit, offrant des points de vue emblématiques sur le grand paysage. Cependant, le dossier indique que les points de vue remarquables ne sont identifiés que pour Alboussière et Saint-Romain-de-Lerps, ce qui pourrait nécessiter des compléments pour une meilleure prise en compte de ces éléments dans le rapport de présentation et les règlements graphiques.

En termes de consommation foncière, des justifications sont demandées concernant les équipements et infrastructures routières sur la commune, notamment pour certains emplacements réservés (ER).

Question ou remarque de la commission d'enquête : des compléments sont à apporter.

Réponse de la CCRC : sur la commune de Saint-Romain-De-Lerps, 6 emplacements réservés ont été supprimés représentant 11142 m².

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande de reprendre complètement la liste des nouveaux emplacements réservés sur la commune.

CDNPS

Le projet "La belle terre en transition" au lieu-dit Barreau.

Ce projet prévoit l'installation de 5 habitations légères de loisirs (HLL).

Voici les points principaux discutés :

- Le projet empiète sur la zone Natura 2000, ce qui pose problème. Un décalage de l'emplacement ou une étude d'incidences est suggérée.
- Les tiny houses sont autonomes et équipées de cuves, visibles en hiver mais masquées par la végétation le reste de l'année.
- Le projet inclut un parking près du bâtiment principal et vise à loger deux agriculteurs et un comptable.

✓ La commission a exprimé des préoccupations concernant le mitage de l'espace rural, l'impact sur les milieux naturels et le risque d'incendie de forêt.

✓ La commission a conclu que le projet n'était pas suffisamment mûr et nécessitait des modifications importantes pour être compatible avec les objectifs de préservation des paysages, des milieux naturels et des terres agricoles.

Recommandations pour une éventuelle évolution du projet :

- Regrouper les constructions à proximité des bâtiments d'exploitation existants.
- Réduire l'emprise totale du projet.
- S'éloigner des zones boisées et de la zone Natura 2000 « Affluents rive droite du Rhône ».
- Intégrer les principes d'aménagement (implantations, accès, circulations internes, paysage, plantations à préserver, principes architecturaux, etc.) dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Compléter le règlement écrit pour définir une emprise au sol maximale pour toutes les constructions ou installations autorisées.

Question ou remarque de la commission d'enquête : Si ce STECAL veut être retenu lors de son passage en CDPENAF, il est nécessaire de se conformer aux demandes de modifications de la commission.

Réponse de la CCRC : ces éléments seront pris en compte.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande de retravailler le projet pour un nouveau passage en CDNPS.

5.10.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.10.2.1 Contribution 79 et 123 de Mesdames Agnès et Laurence ROMAIN de l'indivision ROMAIN (registre papier)

Ces personnes demandent des informations sur le changement de destination de ce bâtiment.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Il s'agit d'une demande de changement de destination sur la parcelle AT 133.
Ce changement apparaît page 161 du règlement écrit avec un cadre rouge sur une partie du bâtiment.
L'indivision souhaiterait plus d'informations sur ce qu'elles peuvent entreprendre.

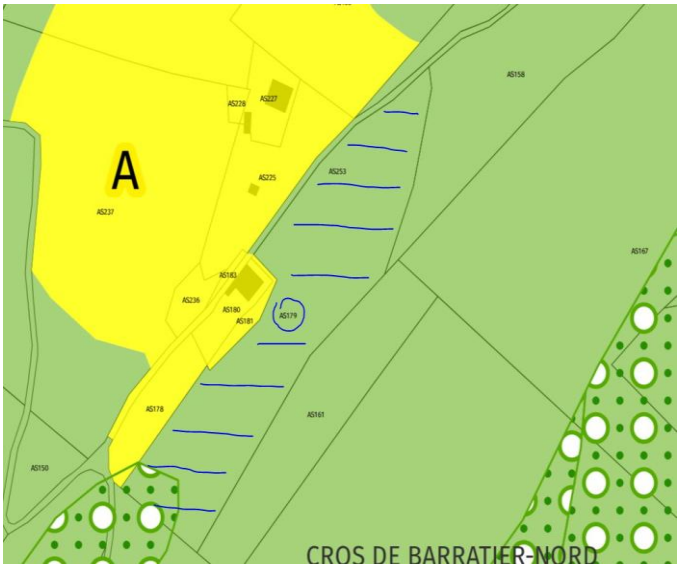
Il semblerait qu'une partie du bâti soit une ex-maison d'habitation et elle n'a pas vocation à changer de destination. Les 4 pièces peuvent-elles être considérées comme faisant partie du corps d'habitation ou bien sont-elles une partie de la grange pour laquelle un changement de destination est demandée ?
Qu'en pense la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Le bâtiment sur la parcelle AT 133 est bien repéré en changement de destination (voir page 161 - numéro 07293_C_08).

Il semble effectivement que ce soit déjà de l'habitation ; il ne serait donc pas utile de spécifier un changement de destination.
Ce point sera abordé lors d'une rencontre avec la commune.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Les locaux objets de la demande doivent être précisés pour obtenir une réponse précise sur la nécessité du changement de destination.

5.10.2.2 Contribution 80 de Magali JACQUES et Frédéric JOANNES (registre papier)



En novembre 2022, nous avons présenté notre projet d'installation agricole de production maraîchères et petits fruits en bio sur petite surface avec la création d'une table paysanne, à la commission urbanisme de Saint Romain de Lerps.
Notre projet d'installation a été élaboré dans le cadre de la formation BPREA que Frédéric a effectué en 2021-2022 et accompagné par l'Adear de l'Ardèche/ Chambre d'Agriculture.

Cette présentation comprenait aussi une demande de modification de zonage de la parcelle AS 0179 (78a97ca) alors en Zone naturelle en Zone agricole afin d'avoir une surface cultivable plus intéressante que la parcelle AS 0178 (09a63ca) qui est agricole mais de très petite taille et moins bien exposée. Cela nous permettrait d'envisager l'installation d'une petite serre et développer les cultures dans cet espace plus propice, notamment au nord de la parcelle où il y a une grande terrasse.
De plus cette parcelle est bordée de bois mais aussi d'autres parcelles agricoles.

Entre 2022 et 2025, nous avons concentré nos efforts pour rénover entièrement notre habitat pour pouvoir y vivre ; nous pouvons reprendre notre démarche d'installation avec plus de sérénité pour 2026.
Or, à la lecture des documents de présentation du Plan local d'urbanisme intercommunal, nous constatons que notre parcelle semble toujours être en Zone naturelle et cela nous interroge sur la prise en compte de notre projet et notre demande.

Aussi, nous renouvelons notre demande de modification de catégorie de cette parcelle en Zone Agricole et comptons sur votre compréhension pour obtenir une suite favorable – indispensable pour mener à bien notre projet.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : ces personnes ont présenté à la commission urbanisme de la commune leur projet agricole. Création d'une table paysanne et production maraîchère, petits fruits sous serre avec le soutien de la Chambre d'Agriculture.
Ils ont une parcelle en zone A(963 m²) et une en zone N (AS 179) de 7897m². Ils souhaitent le reclassement de cette parcelle en zone A.
Je pense que ce projet avec circuit cours de distribution est à encourager.
Le changement de zonage est-il possible ?

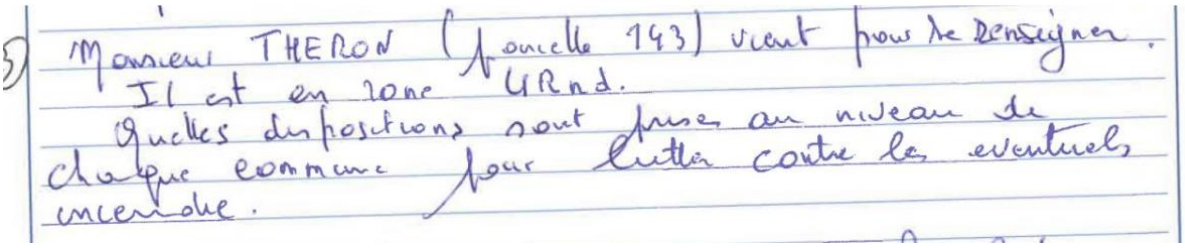
Dans les destinations autorisées de la zone N l'exploitation agricole est possible, même si un classement en A est préférable (est-ce que cela joue sur les aides?).

Réponse de la CCRC : techniquement ce changement est possible. Nous l'évoquerons avec la commune.

Le zonage sera modifié.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte. Le zonage devra être modifié sur le RG.

5.10.2.3 Contribution 81 de Monsieur THERON (registre papier)

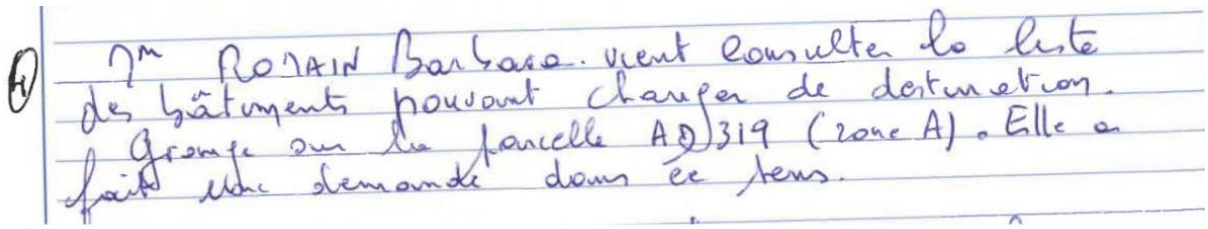

Monsieur THERON (parcelle 143) vient nous se renseigner. Il est en zone URnd.
Quelles dispositions sont mises au niveau de chaque commune pour lutter contre les eventuels incendie.

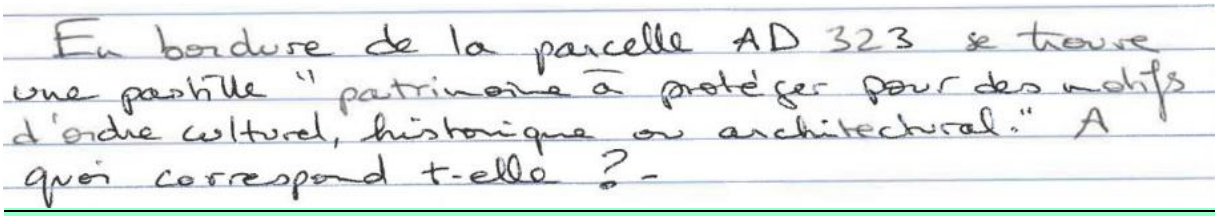
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Il vient se renseigner sur le zonage de sa parcelle. Elle est en URnd.
Il interroge sur les dispositions au niveau de chaque commune pour lutter contre les incendies.

Réponse de la CCRC : les réglementations en vigueur, doctrine et guide départementaux concernant l'incendie doivent être respectés.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.10.2.4 Contributions 82 et 184 de Madame Barbara ROMAIN (registre papier)


Mme ROMAIN Barbara. vient consulter la liste des bâtiments pouvant changer de destination. Grange sur la parcelle AD 319 (zone A). Elle a fait une demande dans ce sens.


En bordure de la parcelle AD 323 se trouve une pastille "patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural." A quoi correspond t-elle ? -

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Madame Romain a demandé un changement de destination pour le bâtiment situé sur la parcelle AD 319. Elle n'est pas dans la liste. Elle s'étonne. Elle ne comprend pas ce que représente la pastille d'élément de patrimoine en bordure de sa parcelle AD 323.

Réponse de la CCRC : c'est un aménagement du volume existant, pas besoin de changement de destination.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte. Mais la commission souhaite qu'une explication soit fournie à l'intéressée quant à la pastille rouge.

5.10.2.5 Contribution 83 de Monsieur Claude FERATON (registre papier)

J'ai déjà contesté le classement de ce chemin d'exploitation en chemin rural au Tribunal de Grande instance de PRIVAS . Jugement du 22 Octobre 1999 ci-joint.

Je ne suis pas d'accord que l'on revienne sur ce jugement par l'emplacement réservé 07293_ER 25 placé sur le chemin n° 15 de « Cros du Sol jusqu'à la VC 3, en passant par Peuplier »

La pose d'une clôture de deux kilomètres de chaque côté de ce chemin d'exploitation partagerait l'exploitation qui est d'un seul tenant jusqu'à présent. J'entretiens ce chemin qui dessert uniquement les parcelles n°

AS 50,51, 52, 53, 54

AP n° 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 97, 98, 99, 100, 103 104 et 106.

Pour ces raisons je suis contre cet emplacement réservé n° 07293_ ER 25 placé sur zone **A**

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Monsieur Feraton s'interroge sur l'ER 25 destiné à un aménagement de la voirie.
Le chemin concerné n'est pas un chemin rural mais un chemin d'exploitation (jugement du tribunal de Grande Instance de Privas en date du 22 octobre 1999). Pourquoi vouloir l'aménager ?

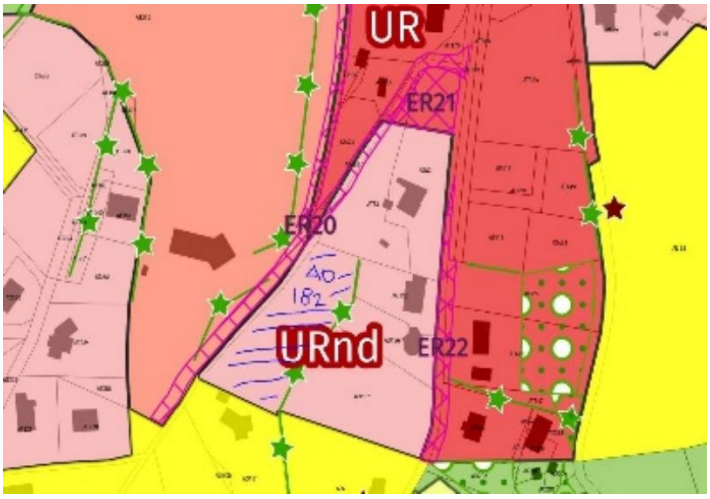
Ils demandent également le changement de destination du bâtiment sis sur la parcelle AS 98.

Réponse de la CCRC : l'ER 25 sera supprimé.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte. Le RG devra être modifié. Pour le changement de destination, la demande pourra être déposée ultérieurement à l'adoption du PLUiH pour être examinée lors de son évolution.

5.10.2.6 Contribution 87 de Monsieur Jean-Claude FOUREL

je vous remercie de bien vouloir maintenir dans le prochain PLU en zone constructible un terrain dont je suis propriétaire et qui a toujours été en zone constructible. Il est situé sur la commune de Saint Romain de Lerps Section AO n°182 "Grangeneuve". Il est à proximité du village se situant à quelques centaines de mètres et il est à quelques mètres de la nouvelle école publique. Il est aussi à proximité de tous les réseaux (eau, tout à l'égout, accès, électricité). Il a fait l'objet d'une demande acceptée par la mairie en aout 2024 suite à un projet de division parcellaire en cours de finalisation par le géomètre. Il est entouré par des maisons d'habitation déjà existantes. Des projets de permis de construire sont à l'étude. Je vous joins le document de la division parcellaire acceptée par la mairie.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Dans le PLU actuel, cette parcelle est classée UB
Au projet présenté à l'enquête publique, elle est classée URnd (Urbain Résidentiel non densifiable).
Monsieur FOUREL Jean-Claude a déposé une déclaration préalable de division de sa parcelle AO-182.
Le 27/0/2024, la mairie n'a pas fait d'opposition.

Elle est valable 3 ans à compter de cette date.
Pourra-t-il déposer un Permis de construire sur les parcelles créées ?

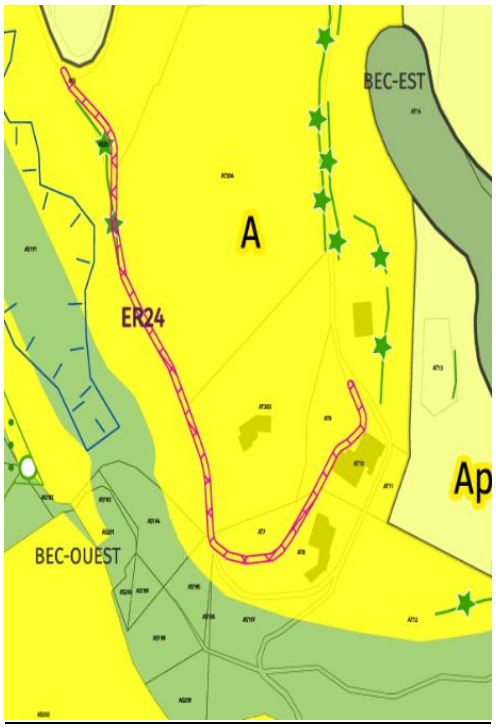
Le projet est de créer 4 lots d'après le document joint mais apparemment à part l'accord de la mairie le dossier n'est pas finalisé?

Réponse de la CCRC : La déclaration préalable pour effet de « figer » les règles d'urbanisme applicables pendant un délai de 5 ans à compter de la date de non-opposition à la déclaration préalable de division (soit à compter du 27/08/2024 pour M. FOUREL), à condition que la division soit réalisée dans le délai de validité de 3 ans de la déclaration préalable.
Il faudra donc que la division soit effective avant le 27/08/2027 et que tous les permis de construire soient accordés avant le 27/08/2029.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : si le demandeur respecte les dates indiquées par la CCRC, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.10.2.7 Contribution 139 de Madame Françoise GACHE

Mme Françoise GACHE née ROMAIN, 375 chemin de la Planta 07410 Saint Victor.
Propriétaire des parcelles cadastrées AS 25, AT 4, AT 304, AT 9 et AT 10, desservies par le chemin d'exploitation n°16 « du CD 287 jusqu'au Bec » assiette d'une partie de l'emplacement réservé 07293_ER24.
Ce projet ne tient pas compte des voies publiques déjà existantes, de la sécurité, de l'enclavement des bâtiments, ni des droits rattachés aux bâtiments d'habitation et d'exploitation agricole sur la parcelle
AT10 (document 1).
L'emplacement réservé ER 24 est superposé d'après la documentation soumise à l'enquête à une parcelle non cadastrée. Cet emplacement est présumé propriété publique alors qu'il s'agit d'un chemin
d'exploitation (documents 2).
Depuis la demande de médiation par un tiers qui est restée sans réponse, ma position sur cet emplacement réservé n'a pas changé depuis 2021.
Les documents ci-joint précisent (documents 3) :
« Ces emplacements posent deux difficultés ; à savoir :
- Ils ne tiennent pas compte de la décision rendue par la Cour d'Appel de Nîmes en date du 30/05/2002
indiquant qu'il s'agit de voies privées et non de voies appartenant à la Commune.
La législation sur les emplacements réservés ne leur est dès lors pas applicable (…)
- La délimitation des emplacements est imprécise au regard des autres parcelles (…)
Enfin, précisons que ces emplacements réservés ne modifient en rien l'accès aux différentes destinations
dans la mesure où il existe par ailleurs des voies d'accès ».
En conclusion : Je demande la suppression de l'emplacement réservé n°07293_ER24.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Un emplacement réservé n'a aucune raison d'être sur un terrain appartenant à la commune.
Il est placé sur des terrains privés dans un but bien précis, à savoir , dans ce cas créer une voirie.
Je m'interroge sur l'intérêt de ce classement s'il existe déjà des voies d'accès pour rejoindre certaines parcelles.

Réponse de la CCRC : l'ER 24 sera supprimé.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte. Le RG devra être modifié.

5.10.2.8 Contributions 149 et 213 de Maître ARNAUD pour Monsieur Christophe FUSTIER

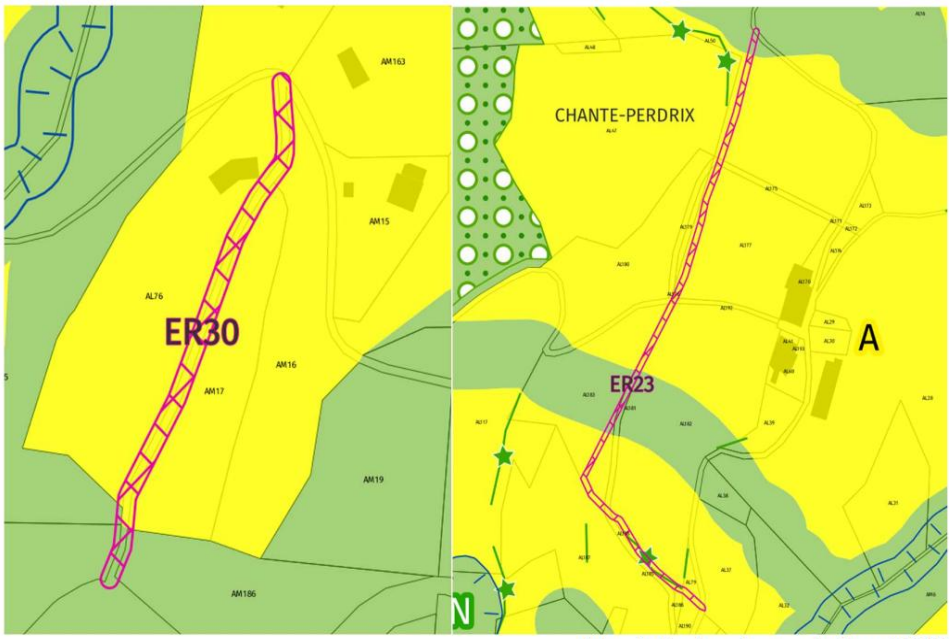
Monsieur Christophe FUSTIER entend formuler des observations sur deux emplacements réservés figurant dans le projet de PLUi, les ER23 et ER30 sur la commune de SAINT-ROMAIN-DE-LERPS, qui le préjudicient directement dans d'étranges circonstances.

Très concrètement, l'ER23 traverse la parcelle cadastrée section AL n° 50, tandis que l'ER30 impacte les parcelles cadastrées section AL n° 16, 17 et 76 appartenant à Monsieur Christophe FUSTIER.

(….)

En conséquence, Monsieur Christophe FUSTIER sollicite la suppression des emplacements réservés n° ER 23 et 30 sur le territoire de la commune de SAINT-ROMAIN-DE-LERPS dans le PLUiH. Ceux-ci sont

aussi injustifiés qu'irréguliers. Ils ne tiennent pas non plus compte de la réalité matérielle du site et du contexte juridique existant.



(Extrait du plan de zone du futur PLUiH)

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Une grande partie de l'ER23 appartient déjà à la commune et doit être retirée de l'ER.

Réponse de la CCRC : l'ER sera réduit.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : cette situation conflictuelle sort du cadre du PLUiH. La commission estime que cet ER 23 doit être retiré car le terrain appartient à la commune. Le RG devra être modifié.

5.10.2.9 Contribution 158 de Madame et Monsieur Bernard DESPESSE

Emplacement Réservé N° 07293_ER15 St Romain de Lerps.

(Sur la photo satellite, on voit le massif de verdure installé fin 2019 sur le côté droit de la rue face aux accès du garage. Sur le plan l'emplacement réservé n°07293_ER15 (ex ER 36) situé en partie sur le recul de sécurité entre les portes de garage et la voie publique).

Nous sommes propriétaires d'un logement sur la parcelle AK 47 et d'un garage sur la AK 46 qui est grevée actuellement d'un emplacement réservé n° ER 36.
Cet ER a eu l'approbation du PLUI le 14 Novembre 2019 alors qu'il n'a pas été soumis à l'enquête publique préalable. Ce rajout de cet ER 36 aux 35 ER listés va à l'encontre des recommandations inscrites au rapport du 14 juin 2019 (page 24/25).
Extrait du rapport du commissaire enquêteur :
« A l'origine de la démarche (cf délibération du 26 août 2013) le conseil municipal entendait limiter la consommation excessive d'espace par les emplacements réservés. Leur nombre, dans le projet, s'élève à 35. On peut se demander s'il ne s'agit pas là d'un nombre excessif. ».
La pose d'un massif végétal fin 2019 à droite de la rue, face aux accès du garage a suffit pour justifier l'emplacement réservé n° 36.
La réalisation de ce projet va conduire à supprimer le recul de sécurité de l'entrée du garage et la destruction de la végétation présente sur la parcelle n° AK 46 partie jardin.
Nous ne voyons pas d'utilité publique dans ce projet d'aménagement d'un chemin piéton.
C'est dans ces conditions que cet emplacement a été reporté sur les documents d'urbanisme du PLUIH en élaboration sous ce n°07293_ER15 qui pose problème à l'accès du garage en toute sécurité.
Nous demandons le retrait de cet emplacement réservé n° 07293_ER15 (voir plans).

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Il serait souhaitable que les élus se penchent sur la liste des ER, les justifient ou les suppriment.

Réponse de la CCRC : les ER 2 et 25 seront supprimés.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte. Le RG devra être modifié.

5.10.2.10 Contribution 165 de Monsieur Guy ROMAIN

Propriétaire de la parcelle cadastrée AC 90 desservie par le chemin d'exploitation n°49 « du CR 50 jusqu'au
CR47, direction le Grand Bois et Combe » assiette d'une partie de l'emplacement réservé 07293_ER02.
Et des parcelles cadastrées AP 11 et 105 desservies par le chemin d'exploitation n° 15 « de Cros du Sol jusqu'à la VC3, en passant par Peuplier » assiette d'une partie de l'emplacement réservé 07293_ER25.
Ces deux projets ne tiennent pas compte des aménagements déjà existants.
Les emplacements réservés ER 02 et ER 25 sont superposés d'après la documentation soumise à l'enquête à des parcelles non cadastrées. Ces emplacements sont présumés propriété publique alors qu'il s'agit de chemins d'exploitation (documents 1).
Depuis la demande de médiation par un tiers qui est restée sans réponse, ma position sur ces emplacements réservés n'a pas changé depuis 2021.
Les documents ci-joint précisent (documents 2).
« Ces emplacements posent deux difficultés ; à savoir :
- Ils ne tiennent pas compte de la décision rendue par la Cour d'Appel de Nîmes en date du 30/05/2002
indiquant qu'il s'agit de voies privées et non de voies appartenant à la Commune.
La législation sur les emplacements réservés ne leur est dès lors pas applicable (…)
- La délimitation des emplacements est imprécise au regard des autres parcelles (…)
Enfin, précisons que ces emplacements réservés ne modifient en rien l'accès aux différentes destinations
dans la mesure où il existe par ailleurs des voies d'accès ».
En conclusion : Je demande la suppression des emplacements réservés n°07293_ER 02 et 07293_ER25 car ils n'ont aucune utilité d'intérêt général au regard des voies publiques déjà existantes à proximité (documents 3**)**

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Les ER sont posés sur des propriétés privées. Ils n'auraient aucun intérêt sur des terrains appartenant à la commune. Il serait souhaitable que les élus se penchent sur la liste des ER, les justifient ou les suppriment.

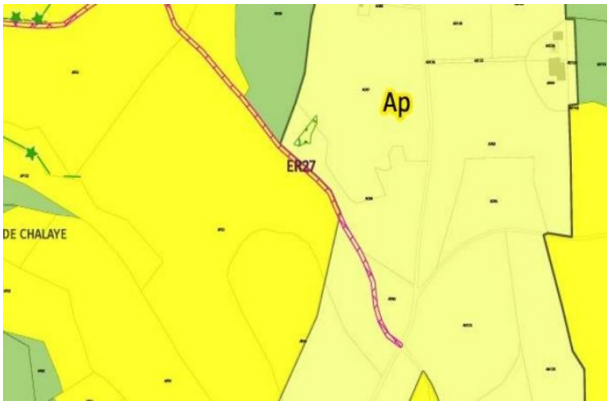
Réponse de la CCRC : les ER 2 et 25 seront supprimés.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte. Le RG devra être modifié.

5.10.2.11 Contribution 194 de Monsieur René BOULON

Emplacement Réservé n° 07293_ER27,

Ma propriété est composée de plusieurs parcelles Ap 33,34 et AO 65,66 et 67. Ces parcelles forment un seul tènement clôt desservies par le tronçon d'un chemin d'exploitation depuis le Cros de Chalaye, jusqu'à la VC 4 du chemin N°19 dit de la Bruniere (jugement du 10 Juin 1999 ci-joint).
La mise en place de ce projet n°ER27 est de nature à causer des difficultés d'exploitation puisque les parcelles destinées à l'élevage doivent être exploitées d'un seul tenant afin que les animaux puissent s'abreuver sur le seul point d'eau.
Cet emplacement réservé n°27 (voir plan) sur ce chemin d'exploitation jugé est situé en zone A et Ap.
Je demande la suppression du tronçon de l'emplacement réservé 07293_ER27 situé sur mon tènement.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : L'emplacement réservé n°27 (aménagement de voirie) traverse les parcelles de M. Boulon, en zones A et Ap. Cet ER était déjà présent dans l'ancien PLU de la commune. M. Boulon transmet un jugement en sa faveur pour le tronçon situé entre le Cros de Chalaye et le chemin n°19, à priori le tracé rouge sur le document joint à cette note (acquisition par prescription trentenaire). D'après la représentation du cadastre ce chemin semble toujours faire partie du domaine privé de la commune. M. Boulon considère que cet ER peut constituer des difficultés d'exploitation.
À quoi cet aménagement de voirie est-il destiné, le chemin est-il inscrit dans la liste des chemins ruraux de la commune?

Réponse de la CCRC : l'ER 15 sera conservé pour maintenir la continuité piétonne.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte. Mais la contribution porte sur l'ER 27 et la commission recommande que la CCRC se positionne sur cet ER 27.

5.10.2.12 Contribution 206 de Madame Chantal SABONNADIERE

Comme convenu lors de l'entretien avec Mme l'enquêtrice publique (30/10), j'adresse ce message pour m'assurer que l'adoption du nouveau PLUIH ne remettra pas en question le permis de construire qui m'a été accordé le 21 août 2025, et que son application n'aura pas d'incidence sur la réalisation de la maison individuelle projetée...
Le futur PLUIH prévoit que les parcelles, actuellement constructibles, dont je suis propriétaire, soient classées en zone URnd ...

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Le permis de construire accordé à Mme Sabonnardière date de juin 2025, sur les parcelles AI280/282. Ces parcelles, anciennement en UC, sont maintenant en URnd, peut-on confirmer officiellement à Mme Sabonnardière la validité de son permis?

Réponse de la CCRC : Oui, le permis de construire est accordé ; il restera valide pendant 3 ans à compter de sa notification et, après leur commencement, les travaux ne doivent pas être interrompus pendant plus d'une année.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Si Mme Sabonnadière respecte le planning lié au PC, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du **PLUiH.**

5.10.2.13 Contribution 211 de Monsieur Christophe FUSTIER

Demande identique à la n°149, déposée par Me Arnaud, avocat de M. Fustier.

5.10.2.14 Contribution 501 de Monsieur Jean-Pascal FUSTIER

Dans le cadre du PLUIH, je souhaiterais juste préciser que l'ensemble des emplacements réservés sont importants et ont été mûrement réfléchis par la mairie pour une évolution future plus sécurisante. C'est la raison pour laquelle il faut conserver.
Plus précisément concernant L'emplacement réservé ER23 plus sécurisant dans le futur que le tracé actuel qui surplombe un lac dont le chemin avait était détruit lors d'épisodes pluvieux il y a quelques années.
Concernant l'ER30 , il permet de relier le GR42 chemin de chanteperdrix vers le chemin rural de la

Chava sans longer la départementale dont les abords ne sont pas aménagés pour les piétons, vélos etc....

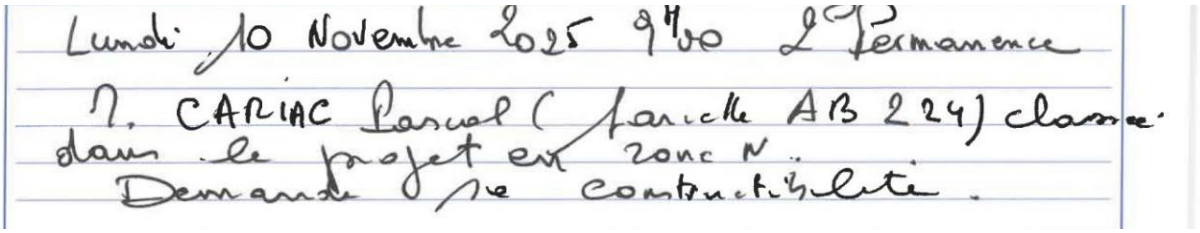
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : L'ER 30 de 1275 m² semble améliorer la sécurité des piétons.

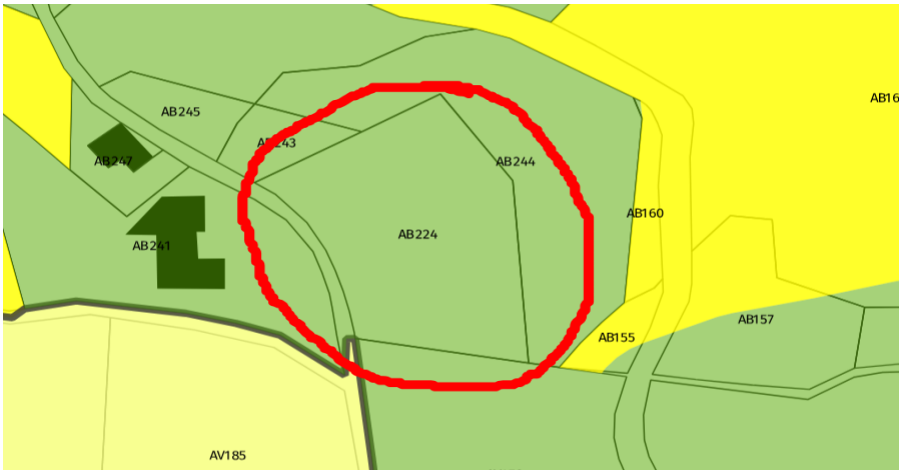
Réponse de la CCRC : les ER 23 et 30 seront supprimés.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte. Le RG devra être modifié.

5.10.2.15 Contribution 531 de Monsieur Pascal CARIAC (registre papier)

5.10.2.16


Lundi 10 Novembre 2025 9h00 1ère Permanence
M. CARIAC Pascal (parcelle AB 224) classé dans le projet en zone N.
Demande de constructibilité.

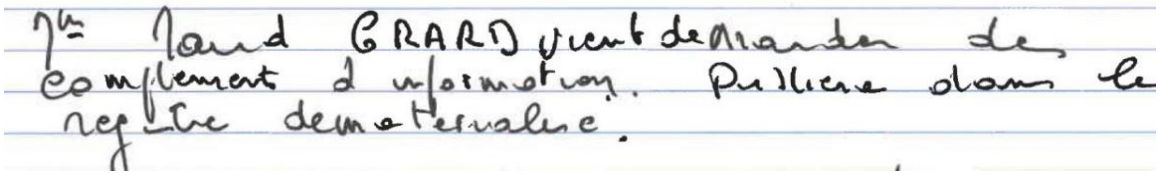


Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Cette parcelle est déjà classée en zone N au PLU actuel. Elle est aussi en N dans le PLUiH.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste

de la consommation d'ENAF. Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le maintien du classement en zone N de cette parcelle en est une conséquence. Il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.10.2.17 Contribution 532 de Madame Maud GRARD (registre papier)



5.10.2.18 Contribution 534 de Monsieur DREVET (registre papier)

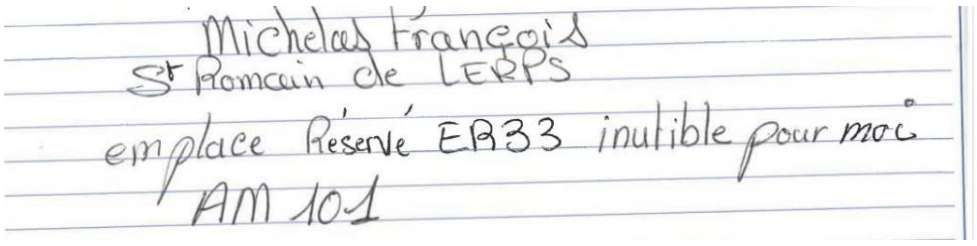
Monsieur Drevet, adjoint, m'entretient sur différents Emplacements Réservés de la Commune.

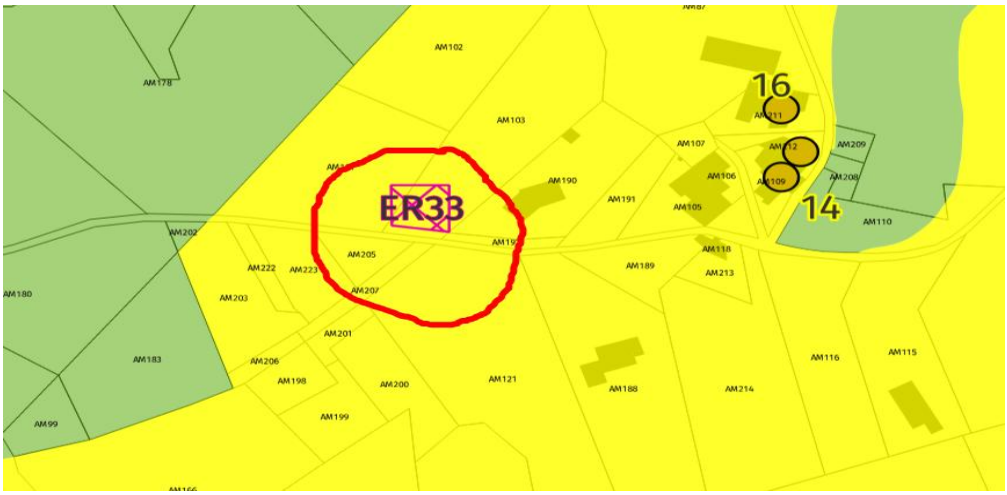
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Il serait souhaitable que les élus se penchent sur les ER et les justifient ou les suppriment. Avis de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : plusieurs ER seront supprimés.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte. Le RG devra être modifié en conséquence.

5.10.2.19 Contribution 550 de Monsieur François MICHELAS (registre papier)





Commentaire de la Commission d'Enquête et question : M. Michelas ne comprend pas l'implantation de l'ER 33, pour un aménagement voirie, sur un chemin. Avis de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : l'ER 33 sera supprimé.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte. Le RG devra être modifié en conséquence.

5.11 SAINT-SYLVESTRE

5.11.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ETAT

Le document mentionne les points suivants concernant la commune de Saint-Sylvestre dans le cadre du projet de PLUi-H de la communauté de communes Rhône Crussol :
Emplacements réservés :

- L'emplacement réservé ER04 est prévu pour un centre technique en zone A. Il est recommandé de reconsidérer le zonage, car cette destination n'est pas adaptée à une zone agricole. Un zonage plus approprié ou un STECAL pourrait être envisagé.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : L'ER 4 sera supprimé.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Il conviendra de modifier la liste sur les règlements.

- L'emplacement réservé ER06 est prévu pour une station d'épuration (STEP) en zone N. Il est également demandé de reconsidérer le zonage, car cette destination n'est pas adaptée à une zone naturelle. Un zonage plus approprié ou un STECAL pourrait être envisagé.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Quelle est la position de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Nous étudions la possibilité technique de rapprocher l'ER de la zone urbanisée et de le rattacher à celle-ci.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

- Le cimetière de Saint-Sylvestre est situé à cheval sur la zone UR et la zone A. Il est recommandé de revoir le zonage pour une meilleure cohérence.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Une harmonisation du classement du cimetière serait plus conforme en Zone UR.

Réponse de la CCRC : Cette remarque sera prise en compte.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

OAP La plaine :

- L'OAP "La plaine" est à requestionner sur son périmètre. Il est recommandé de conserver le caractère agricole de l'espace de pleine terre situé au sud.

Ces points soulignent la nécessité de revoir certains zonages et emplacements réservés pour mieux respecter les caractéristiques agricoles et naturelles de Saint-Sylvestre.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Ces points soulignent la nécessité de revoir certains zonages et emplacements réservés pour mieux respecter les caractéristiques agricoles et naturelles de Saint-Sylvestre Une réflexion générale sur les zonages et emplacements réservés est conseillée.

CDPENAF

Concernant Saint-Sylvestre, le compte-rendu de la réunion de la CDPENAF du 17 septembre 2025 mentionne l'OAP La Plaine. Cette OAP est à requestionner sur son périmètre, notamment pour préserver l'espace de pleine terre situé au sud afin qu'il conserve son caractère agricole.

Les recommandations incluent :

- La conservation de l'espace de pleine terre au sud.
- Une meilleure prise en compte des enjeux agricoles dans l'aménagement.

Ces ajustements visent à limiter la consommation de foncier agricole et à garantir une utilisation durable des terres.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Ce périmètre peut-il être revu pour répondre à la demande de la CDPENAF ?

Réponse de la CCRC : L'espace de pleine terre a été retiré de l'OAP.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

DEPARTEMENT 07

OAP « La Plaine » :

- Le débouché de la future voie sur la RD287 n'est pas optimal pour combiner les sens entrants/sortants au niveau de la giration des véhicules.
- Il est recommandé de prévoir un réaménagement de la desserte via un emplacement réservé.

Commentaire et question de la commission d'enquête : La sécurisation du débouché sur la RD 287 doit être amélioré.

Réponse de la CCRC : L'aménagement de la zone et sa desserte feront l'objet d'échange avec le service des routes du département. La commune dispose du foncier qui permet d'améliorer la giration.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

OAP « Cimetière » :

- Projet de création d'un accès à la RD287 au nord du cimetière pour 5 maisons.
- Un prolongement piétonnier (trottoirs) a été intégré via un emplacement réservé n°7 pour desservir la zone.

Commentaire et question de la commission d'enquête : La sécurisation du débouché sur la RD 287 doit retenir l'attention de la CCRC.

Réponse de la CCRC : L'aménagement de la zone et sa desserte feront l'objet d'échange avec le service des routes du département.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Compétences environnementales : Réglementation des boisements

Saint-Sylvestre est réglementée au titre de la réglementation des boisements (article L.126-1 du Code rural).

- Une confusion est relevée dans le PLUI entre le « régime forestier » et la « réglementation des boisements ». L'intitulé de l'annexe doit être revu.
- Intégrer les arrêtés préfectoraux et périmètres réglementés au titre des boisements dans le PLUI-h.
- Ajouter des références aux aménagements des forêts communales de Saint-Sylvestre.
- Annexer l'arrêté préfectoral du 14 mars 2013 concernant la prévention des incendies de forêts, et rester attentif à son actualisation.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Ces ajouts doivent être réalisés.

Réponse de la CCRC : Le PLUiH sera complété avec ces éléments.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte

Risque incendie :

- Le territoire de Saint-Sylvestre est exposé à un risque modéré à fort de feu de forêt, renforcé par le changement climatique et la fréquentation touristique.
- Annexer l'arrêté préfectoral du 14 mars 2013 concernant la prévention des incendies de forêts, et rester attentif à son actualisation.
- Il est suggéré de conforter l'OAP Trame verte et bleue pour mieux intégrer les enjeux des zones d'interface urbaines/naturelles.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Ces remarques soulignent des ajustements nécessaires pour améliorer la sécurité, la gestion environnementale et la cohérence réglementaire des projets à Saint-Sylvestre. Ces ajustements ne semblent pas poser de problème.

Réponse de la CCRC : Le PLUiH sera complété avec ces éléments.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC Dont acte. La commission recommande que le PLUiH soit complété avec ces éléments, avec la prise en compte du risque « feux de forêt » pour les communes concernées.

CHAMBRE D'AGRICULTURE

OAP Cimetière et OAP La Plaine :

- Il est recommandé d'ajouter une gestion des interfaces agricoles pour ces OAP. Une référence à la gestion avec l'espace agricole permettrait de clarifier le sens de l'expression « transition paysagère à travailler » utilisée dans le projet.

Commentaire et question de la commission d'enquête : La gestion des interfaces agricole/urbain est une des priorités de la Chambre d'Agriculture, il convient donc à les traiter globalement sur l'ensemble de communes de la CCRC.

Réponse de la CCRC : La gestion des interfaces sera traitée dans toutes les OAP.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

OAP Cimetière (accès) :

- Il est demandé de veiller à ce que l'emprise de l'OAP ne bloque pas l'accès à la parcelle agricole restante (B589). Il est suggéré d'identifier l'accès actuel pour les engins agricoles et, si nécessaire, de préciser dans l'OAP qu'une desserte doit être préservée, ainsi que sa largeur. Un échange avec l'agriculteur est recommandé.

En résumé, les recommandations pour Saint-Sylvestre visent à améliorer la gestion des interfaces agricoles et à garantir l'accès aux parcelles agricoles pour les engins, tout en préservant les terres agricoles.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Ces recommandations doivent pouvoir avoir une réponse.

Réponse de la CCRC : Ces recommandations seront prises en compte.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

MRAe

Aucune mention spécifique concernant des projets ou des enjeux particuliers liés à Saint-Sylvestre n'est détaillée dans le document. Toutefois, comme pour les autres communes rurales, les enjeux liés à la préservation des terres agricoles, des paysages et de la biodiversité restent importants dans le cadre du projet de PLUi-H.

5.11.2 OBSERVATIONS du PUBLIC

5.11.2.1 Contribution 129 : Monsieur Patrick BOGIRAUD

Je souhaite que la parcelle G 0334 d'une superficie de 20335 m2 .ne soit pas en bois classé... mais en espace naturelle.
La nature et la qualité des essences ne permettent pas une classification particulière....

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Jean-Pierre REVOL : Sur quels critères cette parcelle est en EBC si les essences présentes ne sont pas particulières ?

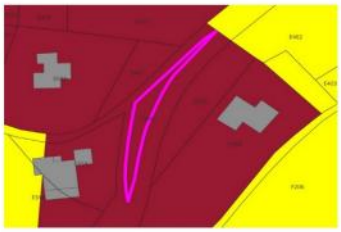
Réponse de la CCRC : Ce sont les forets anciennes qui ont été classées en EBC. il n'est pas obligatoire que le boisement soit qualitatif ou constitué d'espèces particulières pour classer des parcelles en EBC. L'article L113-1 du code de l'urbanisme précise que "Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à

protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements." L'EBC sur ces parcelles sera réduit, maintenu sur une partie pour conserver un corridor.

Commentaires et avis de la commission : Le règlement graphique sera modifié en conséquence.
Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.11.2.2 Contribution 223 Monsieur Nicolas GOLLET

Les parcelles concernées, actuellement intégrées dans un tissu bâti et desservies par les réseaux publics, font l'objet d'un reclassement en zone agricole (A) contraire, selon moi, aux orientations du PADD et à la réalité du terrain. Cette modification soulève des incohérences juridiques et d'opportunité. Vous trouverez en pièce jointe une analyse détaillée exposant l'ensemble des arguments et demandes de réexamen du zonage.



Parcelle E406 au PLU en vigueur (2022)

Parcelle E406 au PLU de l'arrêté 2025 (projet - 2026)

Modification pour la parcelle n° "E404" (072970000E0404)

Parcelle E404 au PLU en vigueur (2022)

Parcelle E404 au PLU de l'arrêté 2025 (projet - 2026)

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La configuration topographique permet difficilement une division de ces parcelles pour une nouvelle construction. L'absence de caractère agricole est évidente. Un classement en URnd ou UR de ces parcelles en continuité serait plus logique.

Réponse de la CCRC Le zonage du PLU actuel sera repris en UR dans le PLUiH (vu avec la commune le 13/11/2025).

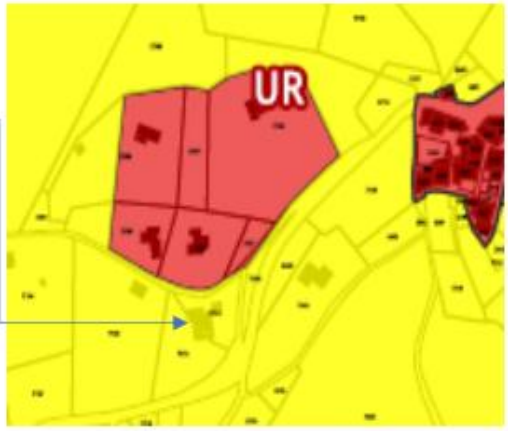
Commentaires et avis de la commission : Dont acte.
Il conviendra de mettre à jour le règlement graphique.

5.11.2.3 Contributions 288 et 446 de Monsieur Michel MOUNIER

Dans le cadre de votre enquête publique, nous souhaitons vous faire remonter nos observations par rapport au reclassement des parcelles cadastrées section F N°314 et 316, anciennement classé pour une grande partie en zone urbaine (U) et désormais projetées en zone Agricole (A). Le changement de destination des parcelles qui sont constitué d'une construction à usage d'habitation et qui sont actuellement proche des voiries et de réseaux publics existants ont plus une vocation d'une classe en zone U. Le reclassement en zone A, n'a aucun intérêt pour la préservation et l'exploitations des espaces agricoles : présence de construction, superficie faible, espace enclavé entre la construction et la route départementale D237 qui rendront impossible l'exploitation de cette surface en agricole. Le déclassement est pénalisant, ne permettant pas de créer ou de développer une activité artisanale. Par ailleurs, nous remarquons une illégalité du zonage, nous sommes seulement séparés par un même chemin d'accès aux parcelles situées au nord des nôtres qui sont et qui restent dans une zone U, nous estimons que les parcelle F N°314 et 316 doivent rester comme les parcelles voisines. De plus, ce reclassement pourrez nous porter préjudice en cas de destruction ou de sinistre. Le PLUiH permet une reconstruction à l'identique dans un délai de dix ans à compter du sinistre. La reconstruction à l'identique peut s'avérer difficile à satisfaire s'il y a besoin d'adaptations techniques ou normatives (matières d'isolation, sécurité, conformité énergétique.) Nous ne voyons aucun intérêt général pour le reclassement des parcelles en zone A. Nous demandons le reclassement en zone UR ou à minima en URnd nous semble plus juste pour la préservation du droit de reconstruction et de la sécurité juridique.

PLU en vigueur : parcelle F314 et F316

Projet 2026 : parcelle F314 ET F316



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La configuration topographique permet difficilement une division de ces parcelles pour une nouvelle construction. L'absence de caractère agricole est évidente. Un classement en URnd ou UR de ces parcelles en continuité serait plus logique.

Réponse de la CCRC : Le zonage sur le quartier Barratier a été revu.

Commentaires et avis de la commission : Dont acte.
Il conviendra de mettre à jour le règlement graphique.
Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.11.2.4 Contribution 324 Monsieur Cyril BOUVIER

Je veux plus de zone protégée

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Je suppose que ce monsieur parle de

la zone Ap? De quelle commune parle-t-il ?

Réponse de la CCRC :

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.11.2.5 Contribution 328 : Madame Christelle DEVISE

Propriétaire en indivision de la parcelle BO589, je donne un avis défavorable au projet de passer cette parcelle constructible dans le cadre d'une oap et telle qu'elle est décrite. Cela me parait inopportun pour une parcelle de cette surface, et pour un petite commune comme SAINT-SYLVESTRE.
-Pour rappel un projet de promoteur immobilier sur une plus grande parcelle voisine n'a toujours pas donné de suite.
- ST SYLVESTRE est déjà un village dortoir
Etant 6 propriétaires dans l'indivision, nous souhaitons avoir le libre arbitre sur d'éventuels projets réfléchis sur cette parcelle et non être soumis et limités par des règlementations d'oap. Il me semble d'ailleurs qu'aujourd'hui aucunes constructions ne se fait sans permis et règlementation, cela est à mon avis suffisant pour cette parcelle.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : demande d'une indivision se rapportant aux contributions 328-450-475-515-544.

Réponse de la CCRC : Saint-Sylvestre poursuit son développement urbain de manière cohérente, en favorisant une urbanisation progressive et maîtrisée au sein du bourg existant, dans le prolongement direct des constructions déjà en place. Cette démarche traduit la volonté de renforcer le cœur de village, en assurant une continuité urbaine tout en préservant la qualité paysagère et résidentielle du site.
L'OAP « Cimetière », est localisée de part et d'autre de la RD, dans une position stratégique en entrée de village. Elle vise à structurer l'accueil du bourg par une mise en scène architecturale, jouant sur l'alternance entre bâti et espaces ouverts alignés sur la rue, tout en valorisant les vues vers l'Est, en direction du grand paysage. Le programme permet de construire 5 logements individuels groupés. Il est différent que le lotissement autorisé sur une parcelle voisine. La mise en place d'une OAP permet de respecter les objectifs de densité, et de mixité des formes imposés par le SCoT.

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.11.2.6 Contributions 381 et 447 : Madame Valérie BATHAIL

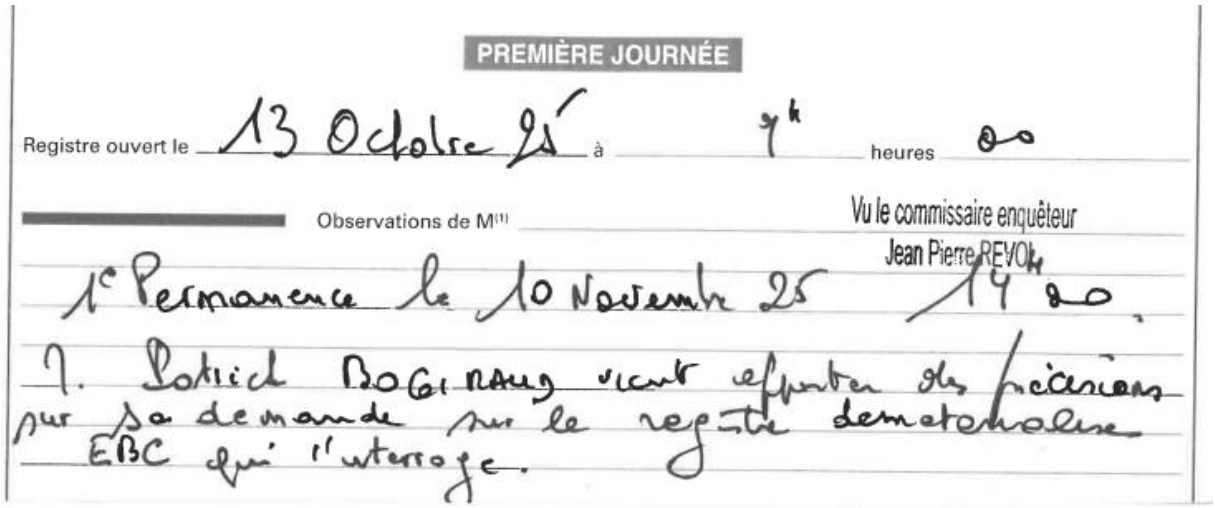
Nous souhaitons faire une demande pour pouvoir réhabiliter l'ancien bâtiment qui apparaît encore à ce jour sur le cadastre parcelle G291 à St Sylvestre.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Ce bâtiment en moellons avec un toit en fibrociment ne rentre pas dans la catégorie des bâtiments pouvant changer de destination par son caractère patrimonial.

Réponse de la CCRC : en attente

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.11.2.7 Contribution 444 : Monsieur Patrick BOGIRAUD


PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 13 Octobre 25 à 9h heures 00

Observations de M[1] Vu le commissaire enquêteur Jean Pierre REVOL

1e Permanence le 10 Novembre 25 14 h 00.

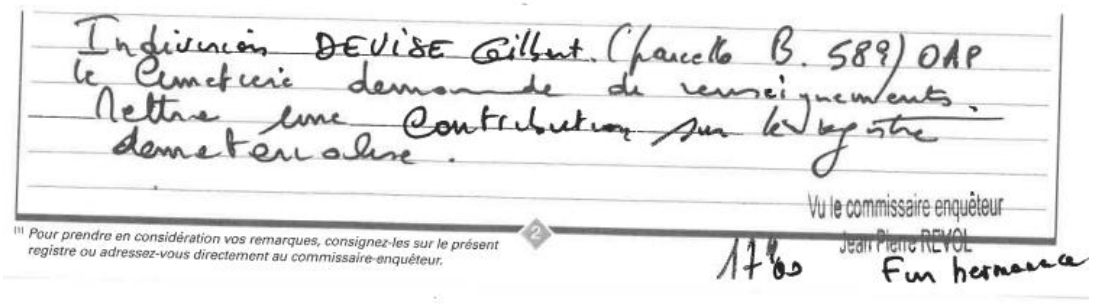
7. Patrick BOGIRAUD vient effectuer des précisions sur sa demande sur le repérage cartographique EBC qui l'interroge.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question :

Réponse de la CCRC : L'EBC sur ces parcelles sera réduit, maintenu sur une partie pour conserver un corridor.

Commentaires et avis de la commission : Dont acte. Il conviendra de corriger le règlement graphique.

5.11.2.8 Contribution n°450 de l'Indivision Gilbert DEVISE


Indivision DEVISE Gilbert. (Parcelle B. 589) OAP le Cimetière demande de renseignements. Nettre une Contribution sur le registre demeteriale.

Vu le commissaire enquêteur
Jean Pierre REVOL

(1) Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

17/09 Fin hermance

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : demande d'une indivision se rapportant aux contributions 328-450-475-515-544.

Réponse de la CCRC : Saint-Sylvestre poursuit son développement urbain de manière cohérente, en favorisant une urbanisation progressive et maîtrisée au sein du bourg existant, dans le prolongement direct des constructions déjà en place. Cette démarche traduit la volonté de renforcer le cœur de village, en assurant une continuité urbaine tout en préservant la qualité paysagère et résidentielle du site.
L'OAP « Cimetière », est localisée de part et d'autre de la RD, dans une position stratégique en entrée de village. Elle vise à structurer l'accueil du bourg par une mise en scène architecturale, jouant sur l'alternance entre bâti et espaces ouverts alignés sur la rue, tout en valorisant les vues vers l'Est, en direction du grand paysage. Le programme permet de construire 5 logements individuels groupés. Il est différent que le lotissement autorisé sur une parcelle voisine. La mise en place d'une OAP permet de respecter les objectifs de densité, et de mixité des formes imposés par le SCoT.

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.11.2.9 Contribution n°475 : Madame Elodie PARRIAUX

Propriétaire en indivision de la parcelle BO589 à Saint-Sylvestre, je m'oppose à l'oap.
Que cette parcelle passe constructible, soit !
Cependant, une oap sur un terrain de 3000 m2 environ, situé sur la commune de Saint-Sylvestre, est prématurée.
Avant de construire, interrogeons-nous sur la pertinence du projet.
Quel est le nombre de demandes d'installation émises par an sur la commune de Saint-Sylvestre (projets sérieux) ?
Un projet immobilier porté par un promoteur a déjà été abandonné sur la commune.
La réhabilitation de logements vacants plutôt est plus approprié que de construire encore et toujours plus.
En construisant de nouveaux logements, on ne fait qu'augmenter l'effet village dortoir de la commune. Les emplois et les services se trouvent dans la vallée !
Il est aberrant d'urbaniser et d'augmenter les flux routiers à une époque où on doit se soucier de

préserver l'environnement et la biodiversité.
Enfin du point de vu esthétique, prévoir des constructions en R+1, en bord de route à l'entrée du village défigurera complètement le village.
Je comprends qu'une commune ait besoin d'attirer de nouveaux habitants , notamment des familles pour conserver les écoles mais il existe d'autres solutions qui soient plus respectueuses de l'esthétique d'un village, du bien-être des habitants et du respect de l'environnement.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : demande d'une indivision se rapportant aux contributions 328-450-475-515-544.

Réponse de la CCRC : Saint-Sylvestre poursuit son développement urbain de manière cohérente, en favorisant une urbanisation progressive et maîtrisée au sein du bourg existant, dans le prolongement direct des constructions déjà en place. Cette démarche traduit la volonté de renforcer le cœur de village, en assurant une continuité urbaine tout en préservant la qualité paysagère et résidentielle du site.
L'OAP « Cimetière », est localisée de part et d'autre de la RD, dans une position stratégique en entrée de village. Elle vise à structurer l'accueil du bourg par une mise en scène architecturale, jouant sur l'alternance entre bâti et espaces ouverts alignés sur la rue, tout en valorisant les vues vers l'Est, en direction du grand paysage. Le programme permet de construire 5 logements individuels groupés. Il est différent que le lotissement autorisé sur une parcelle voisine. La mise en place d'une OAP permet de respecter les objectifs de densité, et de mixité des formes imposés par le SCoT.

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.11.2.10 Contribution n°507 Madame Marie-Claire GUILHERMONT

Je soussignée Marie-Claire Guilhermont née Moneron, propriétaire de la parcelle cadastrée E568, située au quartier Barratier à Saint-Sylvestre, souhaite, dans le cadre de l'enquête publique du PLUiH, formuler une demande argumentée de reclassement de ladite parcelle en zone constructible :
1. Historique foncier – Terrain issu d'une même succession dont une partie a été rendue constructible.
La parcelle E568 est issue de la même succession que plusieurs terrains et bâtis du hameau Barratier (Annexe A1). Lors de ce processus, un autre terrain similaire de l'autre côté du hameau a été classé constructible (parcelle F168 et 169 - Annexe A2), tandis que la parcelle E568 ne l'a pas été, uniquement en raison de l'état du chemin.
2. Décision antérieure : une constructibilité envisagée dès 1983, bloquée uniquement par l'état du chemin.
Les documents d'époque indiquent que le terrain aurait été rendu constructible en 1983 si le chemin avait été conforme (Annexe A2 bis). Aucun autre motif urbanistique n'avait été soulevé.
De plus la demande d'urbanisme avait été effectué sur les parcelle E458 et 457 avant division du terrain, ce qui laissent les parcelles E458 et 569 bien évidemment en zone agricole (Annexe A3).
3. Situation actuelle : le chemin a été élargi, consolidé et rendu carrossable.

Depuis la rénovation de la maison située en face, le chemin a été élargi, nivelé et rendu carrossable, permettant aujourd'hui une circulation sécurisée (Annexe A4). Le motif du refus de 1983 n'existe plus.
4. Intégration dans le tissu bâti du hameau
La parcelle est en continuité immédiate du bâti existant, dans un hameau structuré. Ce type de densification douce est cohérent avec les objectifs de sobriété foncière du PLUiH.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Effectivement cette parcelle fut constructible en 1983.
Être propriétaire d'une parcelle constructible au temps T ne garantit pas qu'elle le sera encore au temps T+42
Au plu de 2022, elle était déjà en zone A.

Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre.
Elle est donc maintenue dans le même zonage.

Réponse de la CC : Maintien du zonage

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.11.2.11 Contribution n°515 Madame Marianne DEVISE

Propriétaire en indivision de la parcelle BO589 à Saint-Sylvestre, je m'oppose à l'oap.
Je rejoins ce qui a été dit précédemment par mes soeurs qui se sont exprimées.
Ce terrain est le seul bien que nous ayons et nous ne sommes pas totalement opposées à ce qu'il devienne constructible.
Mais, comme l'a dit ma soeur Elodie, ce projet est-il pertinent ?

Avant de continuer à bétonner un village, avez-vous fait une étude sérieuse sur les biens vacants de la commune ? L'ancienne cure serait un lieu approprié pour accueillir un habitat participatif par exemple, le nombre de séparations/divorces, la baisse du niveau de vie conduisent des parents solos à rechercher des lieux de cohabitation moins chers et dans lesquels ils peuvent bénéficier de solutions de garde pour leurs enfants.

Nous ne serions pas opposées à soutenir un vrai projet tourné vers un avenir viable et enviable. Ce n'est pas le cas de votre projet qui ne fait que répéter ce qu'il fait depuis des années sans relier les choses entre elles.
Mettre des maisons avec étage est dépassé dans un contexte où on demande que les nouveaux logements prennent en compte la question de la perte d'autonomie (handicap-vieillesse). Si les logements, de plan pied sont adaptés aux personnes vieillissantes alors elle peuvent se rapprocher du village, rompre l'isolement et leur ancien habitat, devenu trop grand, peut accueillir une nouvelle famille.
Un point de plus qui me fait dire que votre projet est à la traîne, obsolète car il ne prend pas en compte de manière systémique les réalités actuelles.

Mes soeurs et moi sommes propriétaires de terrains agricoles autour de cette parcelle et nos projets personnels étant amenés à évoluer à moyen/long terme, nous pourrions aussi imaginer une micro ferme. Les petites exploitations sont aussi à privilégier dans les prochaines années. On peut imaginer l'installation d'un maraîcher, nous avons le lac qui sert pour l'instant à un agriculteur. Les membres de notre grande famille peuvent être intéressés dans les années à venir. Je vous ai mis des exemples documents ci-joint

Si vous voulez que Saint-Sylvestre devienne un village bétonné, sans âme, un village dortoir pour des personnes qui travaillent et consomment ailleurs, dans la vallée du Rhône alors ce projet a du sens.

Nous, nous sommes né.es et nous avons grandi à Saint-Sylvestre à un moment où tout n'était pas bétonné, où il y avait 2 écoles, une épicerie, plusieurs cafés qui faisait du lien entre les gens, les jeunes le samedi soir se rejoignaient au bar avant d'aller faire la fête.
Nous ne voulons pas céder notre terrain à un projet terne, obsolète qui ne ramènera rien de plus à Saint-Sylvestre que des personnes qui veulent les avantages de la ruralité mais pas ses inconvénients, des personnes qui ne veulent pas salir leurs chaussures lorsqu'ils partent au travail à la ville et qui demandent des trottoirs bien nickels, ...
Peut-être qu'à l'échelle d'une communauté de communes axée sur la vallée du Rhône vous vous moquez bien du sort des toutes petites communes.
Nous qui vivons là ou à côté, nous voyons ce que devient Saint-Sylvestre ; une commune dortoir, sans aucune âme, chacun barricadé chez soi dans son petit confort individuel ....
En tant que propriétaires de cette parcelle, nous souhaitons nous laisser du temps pour des projets qui font un peu plus rêver et qui auront un intérêt réel pour cette commune qui a une histoire, qui nous a vu grandir et que nous aimons.

Je regrette que nous ayons été informées par Mme le maire très tardivement de la rencontre avec le commissaire enquêteur. Ce délai ne nous a pas permis de nous organiser pour être tous présents. C'est bien dommage. J'aurai souhaité pouvoir échanger avec cette personne.

Je sais que les petites communes ne font pas grand poids lorsque les décisions se prennent à l'échelle d'une grande communauté de commune comme Rhône Crussol. Il faut pourtant que vous sachiez une chose ...
Nos parents se sont saignés pour nous transmettre un peu de leur histoire, de leurs rêves... un peu de terrain. Peut-être aussi en récompense des années où nous les avons aidé sur l'exploitation. Nous ne partions pas en vacances, celles-ci se passaient au milieu des arbres fruitiers, à garder les génisses, faire les clôtures, etc,...
Ce patrimoine familial est important pour nous. Si un jour nous le revendons à la commune, il faut que ce soit pour un projet à la hauteur, digne. Un projet pour Saint-Sylvestre et pas un projet qui ne sert que les intérêts de certains élus habités par toujours plus de pouvoir, profit, production ....
Nous avons connu la sobriété et nous en sommes sorties plus fortes, et très honnêtement, cest cela qui nous habite. Nous voulons des chemins, des fleurs, une vue sur la campagne environnante, des beautés simples et des futurs voisins qui s'investissent à un niveau local.
C'est peut-être utopique ou idéaliste mais il faut des gens utopiques et idéalistes pour construire un futur plus viable et robuste.

Comme l'a dit ma soeur, "il existe d'autres solutions plus respectueuses de l'esthétique d'un village, du bien être des habitants et du respect de l'environnement."
Faites-nous rêver par des projets désirables ou laissez-nous la possibilité et le temps de construire les nôtres.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : demande d'une indivision se rapportant aux contributions 328-450-475-515-544.
Ce plaidoyer pour une autre vision de l'aménagement des villages est fort bien rédigé et aurait dû être porté au conseil municipal et lors de la concertation puisque la rédactrice semble élue.
L'avis d'enquête a été affiché en mairie dans les délais prévus par la législation. (affiche jaune fluo).
Une OAP n'est en aucun cas synonyme de dépossession d'un bien.
Elle permet d'encadrer un développement urbain selon les prescriptions du SCOT.
Cette famille peut proposer un aménagement différent mais qui devra respecter densification

Réponse de la CC : Saint-Sylvestre poursuit son développement urbain de manière cohérente, en favorisant une urbanisation progressive et maîtrisée au sein du bourg existant, dans le prolongement direct des constructions déjà en place. Cette démarche traduit la volonté de renforcer le cœur de village, en assurant une continuité urbaine tout en préservant la qualité paysagère et résidentielle du site.
L'OAP « Cimetière », est localisée de part et d'autre de la RD, dans une position stratégique en entrée de village. Elle vise à structurer l'accueil du bourg par une mise en scène architecturale, jouant sur l'alternance entre bâti et espaces ouverts alignés sur la rue, tout en valorisant les vues vers l'Est, en direction du grand paysage. Le programme permet de construire 5 logements individuels groupés. Il est différent que le lotissement autorisé sur une parcelle voisine. La mise en place d'une OAP permet de respecter les objectifs de densité, et de mixité des formes imposés par le SCoT

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.11.2.12 Contribution n°528 : Madame Bernadette FUSTIER

Dans le cadre du PLUIH, sur la commune de Saint Sylvestre, je trouve qu il est regrettable de mettre des terrains constructibles qui sont aujourd'hui des terrains agricoles exploités et facilement exploitables.
Il serait plutôt raisonnable de laisser rénover le patrimoine anciens existants et qui tombe en ruine car classé la plupart du temps en zone agricole donc en interdiction de rénovation.
D autant plus qu un lotissement avec des terrains à vendre a été abandonné du fait du manque de demande.
Merci de prendrez en considération ma demande

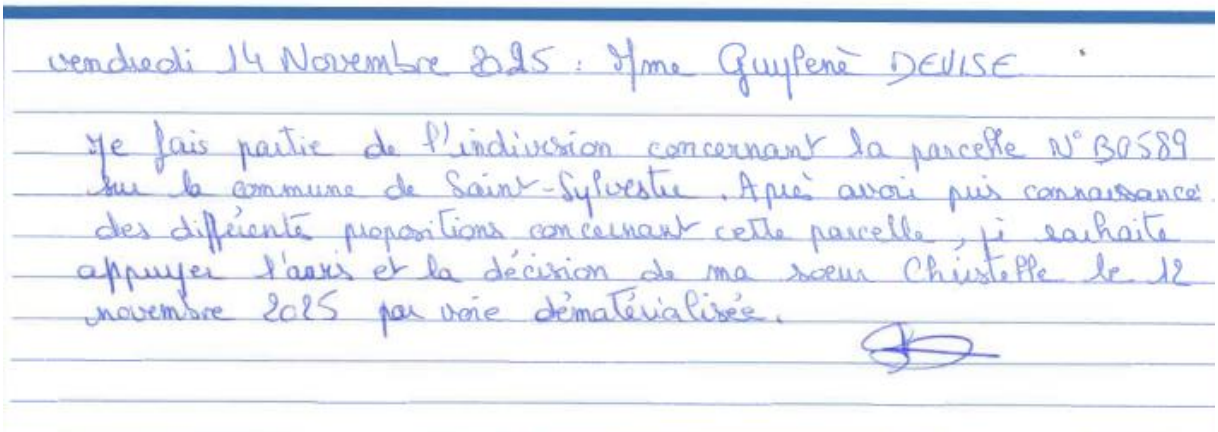
Commentaire de la Commission d'Enquête et question Aujourd'hui, il convient de densifier et de limiter l'artificialisation des sols. Si des terres agricoles sont placées en zone constructible,

c'est sous la forme d'une OAP qui favorise un aménagement optimum prenant en compte les intérêts de tous.
Il est vrai que la rénovation justifiée du patrimoine ancien peut être une réponse ponctuelle dans le cadre d'un changement de destination.

Réponse de la CC : Le travail de repérage des anciens batiments agricoles va dans ce sens. Rhone Crussol met en place des actions en faveur de la rénovation et de la lutte contre la vacance (Voir POA du PLUiH)

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.11.2.13 Contribution n°544 : Madame Guylène DEVISE


vendredi 14 Novembre 2025 : Mme Guylène DEVISE

Je fais partie de l'indivision concernant la parcelle N° BO589 sur la commune de Saint-Sylvestre. Après avoir pris connaissance des différents propositions concernant cette parcelle, je souhaite appuyer l'avis et la décision de ma soeur Christelle le 12 novembre 2025 par voie dématérialisée.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : demande d'une indivision se rapportant aux contributions 328-450-475-515-544.

Réponse de la CC : Saint-Sylvestre poursuit son développement urbain de manière cohérente, en favorisant une urbanisation progressive et maîtrisée au sein du bourg existant, dans le prolongement direct des constructions déjà en place. Cette démarche traduit la volonté de renforcer le cœur de village, en assurant une continuité urbaine tout en préservant la qualité paysagère et résidentielle du site.
L'OAP « Cimetière », est localisée de part et d'autre de la RD, dans une position stratégique en entrée de village. Elle vise à structurer l'accueil du bourg par une mise en scène architecturale, jouant sur l'alternance entre bâti et espaces ouverts alignés sur la rue, tout en valorisant les vues vers l'Est, en direction du grand paysage. Le programme permet de construire 5 logements individuels groupés. Il est différent que le lotissement autorisé sur une parcelle voisine. La mise en place d'une OAP permet de respecter les objectifs de densité, et de mixité des formes imposés par le SCoT

Commentaires et avis de la commission : Il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.12 SOYONS

5.12.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

SCoT

Le zonage Ne situé sur la commune et le règlement des zones ne doit pas autoriser le développement d'installations de production d'énergie renouvelable sur les sites :

- de l'ancienne carrière située sur un corridor vert d'intérêt supra communal identifié par le SRADDET et le SCoT à cet emplacement ;
- du lieu-dit Chemin de l'Ove située sur une zone humide au sens notamment du SCoT classée en Znieff de type 1.

Question de la commission d'enquête : ces deux sites Ne devront être supprimés ?

Réponse de la CCRC : la zone Ne de l'ancienne carrière a été retirée. Celle du chemin de l'Ove conservée. Une étude 4 saisons va être engagée par le porteur de projet, elle déterminera la faisabilité du projet. Elle permettra également de réduire au minimum la zone en évitant au maximum la zone humide. La partie justification des choix sera complétée en ce sens.

Le classement en zone Ne ne constitue pas une autorisation. La réalisation du projet dépendra de l'examen de la séquence ERC et du dépôt des divers dossiers lors de la phase opérationnelle, qui détermineront son approbation éventuelle.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission prend acte du retrait de l'ancienne carrière ainsi que de l'étude de faisabilité 4 saisons sur la zone du Chemin de l'Ove. Cette étude devrait permettre d'éviter la zone humide au maximum et la partie justification des choix sera complétée en ce sens.

ETAT

Des zones Ne de développement des énergies renouvelables sont prévues au PLUiH. Les projets sur les sites de Soyons et de Charmes, ainsi que l'extension du périmètre à St-Georges-les-Bains, ne sont pas précisés dans le rapport de justification. L'évaluation environnementale recommande de vérifier l'absence d'enjeu écologique avant la réalisation de tout projet. Il apparaît donc prématuré d'inscrire ces emprises de projet dans le PLUiH en l'absence de précisions sur les projets, d'une évaluation précise des effets potentiels de ceux-ci et de la mise en œuvre de la séquence « Éviter / Réduire / Compenser ». Ces types de projet relèvent d'un intérêt général et pourront, à l'aune des précisions apportées et de l'évaluation des incidences intégrée, être introduits ultérieurement dans le PLUiH, si leur faisabilité est confirmée, par le biais d'une procédure de déclaration de projet.

A Soyons, la zone à l'ouest se situe sur une ancienne carrière au sein de l'ENS « Massifs calcaires de Crussol et Soyons » et est encerclée par la zone Natura 2000 « Massifs de Crussol, Soyons, Cornas-Chateaubourg » ; la zone à l'est couvre des boisements au sein de la zone humide « Ile de Brégard » et est située en bordure de la ZNIEFF de type I « Lône de l'ove ». Ces deux zones sont situées au sein d'un corridor écologique de la trame régionale et du SCoT : ==> Considérant que les enjeux

environnementaux ne sont pas pris en compte et que les incidences potentielles de tels projets ne sont, à ce jour, pas évaluées, il convient, à ce stade, de reporter leur inscription à une procédure ultérieure.

Maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques

Deux zones Ne destinées à accueillir des projets de développement des énergies renouvelables sont situées au sein d'un corridor écologique SCoT : il s'agit de l'ancienne carrière de Soyons et le secteur chemin de l'Ove. L'inscription de ces projets est prématurée compte-tenu de l'absence d'évaluation des incidences et de l'absence de dispositions réglementaires associées pour maintenir la fonctionnalité du corridor écologique.

- A Soyons, le corridor écologique situé au nord du ban communal n'est pas traduit de manière complète par les trames sur le règlement graphique.

=> Il convient de supprimer, à ce stade, les deux zones Ne prévues à Soyons et de compléter les dispositions réglementaires du PLUiH pour conforter le corridor écologique au nord de Soyons.

Question de la commission d'enquête : même question que ci-dessus.

Réponse de la CCRC : la zone Ne de l'ancienne carrière a été retirée. Celle du chemin de l'Ove conservée. Une étude 4 saisons va être engagée par le porteur de projet, elle déterminera la faisabilité du projet. Elle permettra également de réduire au minimum la zone en évitant au maximum la zone humide. La partie justification des choix sera complétée en ce sens.

Le classement en zone Ne ne constitue pas une autorisation. La réalisation du projet dépendra de l'examen de la séquence ERC et du dépôt des divers dossiers lors de la phase opérationnelle, qui détermineront son approbation éventuelle.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission prend acte du retrait de l'ancienne carrière ainsi que de l'étude de faisabilité 4 saisons sur la zone du Chemin de l'Ove. Cette étude devrait permettre d'éviter la zone humide au maximum et la partie justification des choix sera complétée en ce sens.

OAP les Cinq Chemins

La densité de cette OAP doit être revue à la hausse

Question de la commission d'enquête : l'augmentation de la densité sur cette OAP est-elle envisagée ?

Réponse de la CCRC : la densité est conservée. D'autres OAP sur la commune de Soyons ont des densités plus élevées et prévoient des formes urbaines plus denses qui permettent d'atteindre la densité SCoT à l'échelle de l'armature périurbaine.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

CDPENAF

Concernant l'OAP « les Cinq Chemins » *:*

La CDPENAF estime que la densité de cette OAP est faible et qu'elle doit être revue à la hausse afin d'optimiser le foncier prélevé. C'est un secteur en extension urbaine qui pourrait rompre avec l'habitat pavillonnaire et ainsi être davantage optimisée (envisager des formes d'habitat de type hameau par exemple).

Question de la commission d'enquête : l'augmentation de la densité sur cette OAP est-elle envisagée ?

Réponse de la CCRC : la densité est conservée. D'autres OAP sur la commune de Soyons ont des densités plus élevées et prévoient des formes urbaines plus denses qui permettent d'atteindre la densité SCoT à l'échelle de l'armature périurbaine.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Chambre d'Agriculture

Concernant l'OAP des 5 chemins, la Chambre informe la collectivité qu'il s'agit d'une parcelle à bon potentiel agronomique, confirmé localement, et situé au sein de la plaine de Toulaud à préserver. A ce titre un secteur à moindre enjeu agricole est à étudier.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : un autre emplacement peut-il être envisagé ?

Réponse de la CCRC : L'OAP est conservée.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

DEPARTEMENT 07

OAP Habitat

OAP « Ruisseau de l'ardoise » **:** cette opération combinant la réalisation de deux

logements et un espace paysager de part et d'autre de la RD86, s'inscrit dans une volonté de pacification de la départementale avec une traversée piétonne sécurisée.
Comme déjà évoqué avec vos services, la terminologie employée est inadaptée et donne l'impression que la traversée est inexistante ou non sécurisée aujourd'hui. Pour rappel, il existe déjà un plateau sur cette section. Aucun dispositif d'apaisement supplémentaire ne sera effectué.
Préférez l'emploi de la mention « retravailler la traversée de la départementale **».**

Question de la commission d'enquête : remarque à prendre en compte ?

Réponse de la CCRC : La remarque du CD07 sera prise en compte.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

OAP « Chemin du Vivier » **:**
Ce projet réutilise un accès existant dangereux au niveau de la RD86 pour une opération de 38 logements avec une volonté d'apaisement de la RD et des sorties piétonnes.

Cette opération dense, qui réutilise l'allée de la coopérative en accès principal, ne fait que conforter le caractère de dangerosité avéré de cet accès avec 38 nouveaux logements supplémentaires et ne poursuit en aucun cas une logique d'aménagement d'ensemble dans !'organisation des circulations à l'échelle du secteur.

Comme déjà évoqué avec les services et la municipalité de Soyons, les nouvelles opérations situées hors agglomération ne feront pas l'objet de nouveaux accès sur la RD86 et ne devront pas réutiliser des accès existants dangereux.

Elles doivent systématiquement étudier la possibilité de regrouper les accès existants ou de se rabattre sur des voiries possédant déjà un accès sécurisé et tendre vers la suppression d'accès posant un souci sécuritaire. Toute nouvelle opération située sur le secteur entre le giratoire de la zone d'activités et l'entrée de ville, doit être desservie par un système de voies parallèles à la RD86 pour éviter l'étalement urbain le long de cet axe structurant qui a une vocation prioritaire de transit.

Aussi, il doit être revu l'organisation viaire de l'opération à l'arrière du site, en passant exclusivement par la poche de stationnement et en profiter pour engager une réflexion sur les débouchés finaux au niveau de la RD86; réaménagement du carrefour depuis le chemin du vivier en lien avec le parking de la grotte, prolongement du chemin du vivier a l'ouest (voir partie sur les emplacements réservés).

Enfin, il semblerait que le cheminement piéton ne soit pas matérialisé sur le schéma de l'OAP.

Question de la commission d'enquête : l'organisation des voies internes à cette OAP et les accès sur la RD 86 peuvent-ils être revus ?

Réponse de la CCRC : la mention suivante sera rajoutée à l'OAP : « Les accès sur les RD devront être validés par le département de l'Ardèche ».

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que l'organisation des voies internes soient revues en même temps que la concertation sur les accès avec le Département de l'Ardèche.

OAP économie

OAP« la Plaine » :

Cette opération consiste en la création d'une vaste zone d'activités économiques, et projette de desservir la future zone dans le prolongement du chemin des Musard, et donc de créer un nouveau carrefour au niveau de la RD86.

Dans le prolongement des précédentes remarques émises sur les opérations d'habitat, aucun nouvel accès ou giratoire ne seront autorisés hors agglomération sur la RD86. En outre, ce type d'aménagement ne saurait être mis à la charge de la collectivité.

Depuis nos échanges, il a été constaté que l'OAP avait intégré l'idée « qu'un réaménagement du carrefour existant sur la RD pourrait être envisagé, sans création de nouveau accès avec des solutions de regroupement d'accès et de rabattement. ».

Cet ajout n'est pas cohérent avec le maintien du dessin de carrefour (qui n'existe pas) au niveau du chemin des Musard puisqu'il suggère qu'un accès va être créé et donc ne répond en rien à la demande émise par le Conseil départemental.

Ce principe de carrefour doit être supprimé et l'accès à la future zone d'activités devra se faire par le giratoire situe plus au sud, qui est sécurisé et dimensionné pour absorber des flux économiques.

La desserte arrière du site s'effectue à partir du chemin de la plaine, dont l'élargissement est encadré par un emplacement réservé. La matérialisation de ce dernier s'arrête à l'embranchement avec le chemin de l'ove qui donne directement sur la RD86, et alimente la problématique d'insécurité du débouché sur la route départementale.

Question de la commission d'enquête : l'accès à cette OAP par le giratoire sud est-il envisagé ?

Réponse de la CCRC : un accès au Sud est bien prévu dans l'OAP. Il s'agissait d'en avoir un second au Nord. L'aménagement de la zone et sa desserte feront l'objet d'échange avec le service des routes du département.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Emplacements réservés

Emplacement réservé n°5 dédié a l'aménagement d'un équipement public le long du parking de la grotte (rue du vivier) : l'opportunité de cet ER gagnerait a être explicité, s'agit-il d'une extension du parking existant ? II serait pertinent de profiter de ce projet pour prévoir d'aménager le carrefour au niveau du débouché avec la RD86 qui permettrait à la fois de sécuriser les flux et d'asseoir qualitativement l'entrée d'agglomération.

Question de la commission d'enquête : la proposition du Département peut-elle être prise en compte ?

Réponse de la CCRC : l'ER 5 a pour objet l'aménagement d'un parking, d'un cheminement piéton et la sécurisation de l'arrêt de bus au droit RD86.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte mais la commission recommande une concertation avec le Département pour travailler un débouché avec la RD86 qui permettrait à la fois de sécuriser les flux et d'asseoir qualitativement l'entrée d'agglomération.

II a été constaté la création d'un ER n°6 pour élargir le chemin de la plaine en accompagnement de la future zone 2AUe, objet d'une OAP à vocation économique.

Pour rappel, il aurait pu être utile de prévoir de la même façon un emplacement réservé pour créer une nouvelle desserte à partir du site des « Jardins des trains » dans le prolongement du chemin du vivier de façon à désenclaver la partie arrière du secteur et éviter la réutilisation d'accès existants dangereux sur la RD86 dans le cadre de l'OAP « Chemin du vivier ».

Question de la commission d'enquête : la proposition du Département peut-elle être prise en compte ?

Réponse de la CCRC : il n'y a pas de volonté de créer un nouvel emplacement réservé.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

MRAe

L'Autorité environnementale recommande d'apporter des justifications dans l'évaluation environnementale sur les choix relatifs à la consommation d'espace liés aux densités prévues sur certaines communes comme Soyons (OAP Cinq Chemins).

Question de la commission d'enquête : est-il prévu de revoir la densité de cette OAP ?

Réponse de la CCRC : la densité est conservée et introduction d'un minimum. D'autres OAP sur la commune de Soyons ont des densités plus élevées et prévoient des formes urbaines plus denses.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Enfin, les localisations des zones « Ne » de développement d'énergies renouvelables sont à justifier sur les sites de Soyons. Les projets ne sont pas précisés dans le rapport de justification. L'évaluation environnementale doit dès le stade programmatique qualifier les enjeux écologiques avant la réalisation de tout projet.

Question de la commission d'enquête : ces zones Ne sont-elles toujours d'actualité ?

Réponse de la CCRC : la zone Ne de l'ancienne carrière a été retirée. Celle du chemin de l'Ove conservée. Une étude 4 saisons va être engagée par le porteur de projet, elle déterminera la faisabilité du projet. Elle permettra également de réduire au minimum la zone en évitant au maximum la zone humide. La partie justification des choix sera complétée en ce sens.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission prend acte du retrait de l'ancienne carrière ainsi que de l'étude de faisabilité 4 saisons sur la zone du Chemin de l'Ove. Cette étude devrait permettre d'éviter la zone humide au maximum et la partie justification des choix sera complétée en ce sens.

5.12.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.12.2.1 Contribution 3 de Monsieur Fabrice BLANCHARD

Un schéma informatif à titre indicatif (en pièce jointe) m'a été fourni par mail à la date du 18/07/25 par Madame Emilie Lapaix responsable de la planification territoriale m'indiquant les dimensions et la surface disponible en zone constructible de la parcelle ZA641 à SOYONS 07130.
Cette information fait suite à une demande de ma part.
Serait-il possible de me confirmer la surface et le métrage disponible à la construction sur cette parcelle comme indiqué sur le schéma s'il vous plait ?
Pour rappel d'après schéma : 651M² en zone constructible.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Cette parcelle est située pour partie en zone UR. D'après le propriétaire, il y aurait 651 m² en zone constructible sur 819m². Quel CES doit on appliquer (30, 40 ou 50 %) ? et sur quelle surface calcule-t-on : 819 ou 651 ?

Réponse de la CCRC : les services de la CCRC ont fourni les mesures en précisant bien qu'elles étaient indicatives. Le Coefficient de Biotope pour cette zone UR est de 30% et 25% de pleine terre. Il s'applique par zone; donc pour cette parcelle sur la partie constructible du terrain.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Le Coefficient de Biotope pour cette zone UR est de 30% et le Coefficient de pleine terre est de 25%. Il s'applique par zone; donc pour cette parcelle sur la partie constructible du terrain soit 651 m². Il n'y aura donc pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.12.2.2 Contribution 15 de Monsieur Bernard BONNARDEL

Je suis propriétaire des parcelles mitoyennes n° 337 et 334 d'une surface totale de 33 a 95 ca au lieu-dit Magnet sur la commune de Soyons.

Ces parcelles sont entourées de trois propriétés construites (Mme et M Riste, Mme et M Nivolet, Mme et M Bonnardel Dominique) et immédiatement bordées par la route des Crêtes.

Originaire de Valence ,je désire construire une petite maison sur ce terrain afin de me rapprocher de ma famille.

Je précise que la proximité immédiate du tout à l'égout et des possibilités d'adduction d'eau et d'électricité permettent de faciliter la réalisation de ce projet.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : La parcelle ZD 337 de 1615 m² est en zone N et elle était déjà en N dans le PLU actuel ; la parcelle ZD 334 de 1005 m² est en URnd et elle était en UCC. Peut-être veut-il parler de la ZD 364, voisine de la ZD 337. Elle était aussi en N et reste en N

Réponse de la CCRC : hors enveloppe urbaine du SCoT

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.12.2.3 Contribution 46 de Madame Jennifer ASTIER KHATTIR

J'ai pris connaissance de documents du projet plui et sauf erreur de ma part, je ne trouve pas en légende de la carte de Soyons (document rg-soyons) l'ensemble des réservations de parcelles. Ces informations complémentaires sont uniquement sur le règlement. Est-ce normal ?

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : quelle suite donner ?

Réponse de la CCRC : une vérification sera faite pour le dossier de PLuiH approuvé.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

5.12.2.4 Contribution 63 de Mmes CHAMBONNET et JULIEN

PREMIÈRE JOURNÉE

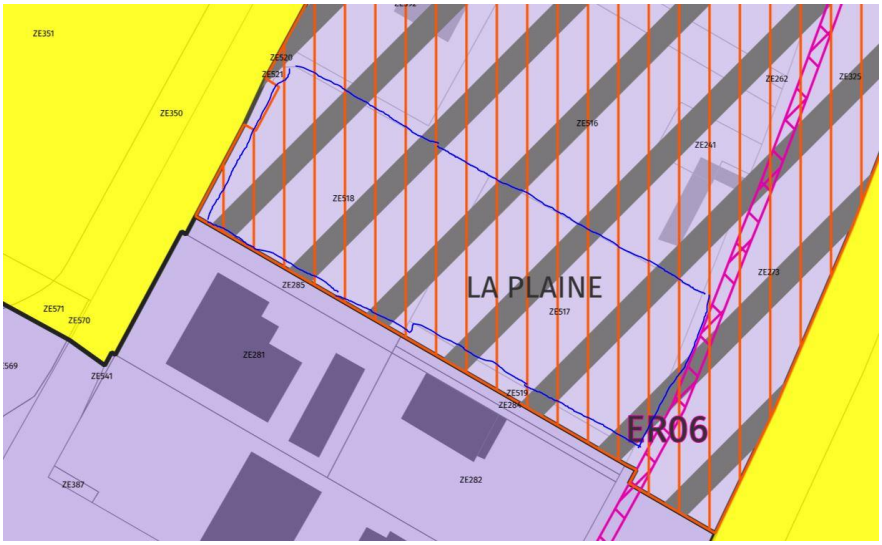
Registre ouvert le 13/10/2025 à 9 heures 00

Observations de M(1)

CHAMBONNET / JULIEN

ZE S17 - S18. Couloir écologique devrait être supprimé. Ace jour rien n'est fait. Nerd de devoir compter de nos deniers. Merci d'avoir.

Signature JULIEN



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Commentaire de la Commission d'Enquête et question : J'ai reçu Mmes Chambonnet et Julien (qui sont sœurs) en permanence à Charmes-sur-Rhône le 14 octobre. Un élu (?) leur a dit qu'une partie de leurs terrains (parcelles ZE517 et ZE518 de 3991 m2 chacune, situées dans l'emprise de l'OAP économique La Plaine en 1AUE) serait impacté par un "passage d'animaux" et verrait leur surface réduite. Je suppose qu'il s'agit d'un corridor écologique, ce qui est difficile à déterminer sur la carte de l'OAP TVB. Ces personnes craignent une perte de valeur leurs terrains. Qu'en est-il des terrains retenus pour servir de corridor écologique, un dédommagement est-il prévu pour les propriétaires?

Réponse de la CCRC : Dans ce secteur, il y a effectivement 2 corridors écologiques. Nous avons fait le choix de les réunir en confortant celui entre Charmes et Soyons (plus au Sud) en le classant en zone Ap et "Elément de continuité écologique". Les parcelles ne sont donc plus impactées par le corridor.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La réponse du maître d'ouvrage est de nature à rassurer Mmes Julien et Chambonnet.

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLUiH.

5.12.2.5 Contribution 90 de Madame Christiane DELAYGUE (registre papier)

Mme Christiane DELAYGUES propose des améliorations sur l'OAP du Viviers.
Demande une bande végétalisée le long du chemin du Vivier, de ne pas décaisser la partie longeant le chemin(constructions en contrebas), d'inciter les habitants actuels à utiliser leur parking et non le chemin (travailler l'accès à l'OAP).

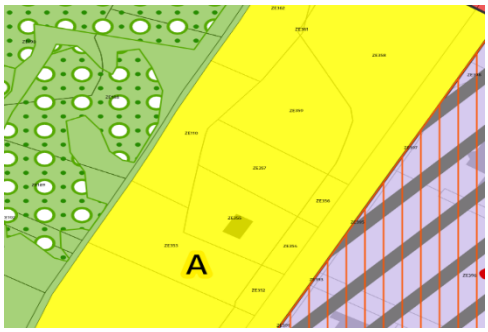
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : avis de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Un espace vert est déjà prévu à l'Est du chemin du Vivier, de plus l'OAP prévoit l'implantation du bâtiment en recul du chemin (vu avec la commune le 18/11/2025).

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : cela répond en partie à la demande de Mme Delaygue, surtout en ce qui concerne le recul des constructions. La question de stationnement dépend du pouvoir de police du maire . Il n'y a donc pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.12.2.6 Contribution 105 de Monsieur Christian GUIOT

J'ai un terrain disponible ZE 110 la plaine - chemin du Vivier env. 2.200 m2, qui était constructible en 2002 est passé AUA avec rapprochement de Charles et depuis zone agricole ??? alors qu'il y a 2 à 3 ans une vingtaine de maison se sont construites juste à côté ? ou est la logique.
En 2009 il y a eu entre moi et Immobilière Vallée du Rhône un projet de construction de villa et seigneuriale avec les propriétaires voisins 18 à 20.000 m2 une bonne chose pour Soyons et environnement, dossier qui est resté en attente et pas de suite ???
Il y avait un vrai projet pour la commune (pour les terrain voisins c'est idem)
Aujourd'hui et malgré de la patience et 20 à 30 relances le dossier n'avance pas et mon terrain ne redevient pas constructible ?



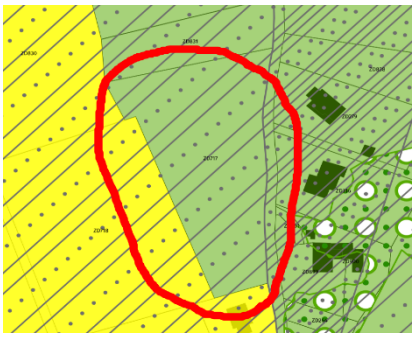
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Monsieur Guiot, à Soyons, souhaite que sa parcelle ZE 110 soit constructible puisqu'elle est proche d'autres habitations. Cette parcelle était déjà en A dans le PLU de Soyons et elle reste en A dans le PLUIH.

Réponse de la CCRC : cette parcelle ne se situe pas dans une enveloppe urbaine du SCoT. Il n'y a pas d'évolution possible.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.12.2.7 Contribution 190 de Madame Patricia GUILHOT (registre papier)

Madame Guilhot demande que sa parcelle ZD 717 soit constructible.



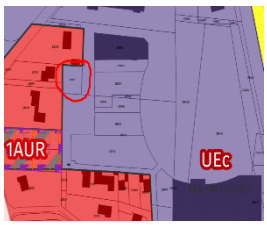
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Cette parcelle est en A dans le PLU actuel et en zone N dans le PLUiH. Les règles en vigueur depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience de 2021 imposent un ralentissement volontariste de la consommation d'ENAF.

Réponse de la CCRC : cette parcelle ne se situe pas dans une enveloppe urbaine du SCoT. il n'y a pas d'évolution possible.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Le projet de PLUiH reprend cet impératif et le maintien du classement en zone N de cette parcelle en est une conséquence. Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.12.2.8 Contribution 210 de Monsieur BRUN (registre papier)

Monsieur Brun, propriétaire de la parcelle ZB 611 sur Soyons, demande que cette dernière soit classée en UR. En effet, elle faisait partie de la zone Ui (zone Intermarché) dans le PLU actuel mais les propriétaires de la zone Ui lui ont revendu car ils n'en avaient pas l'utilité.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : cette parcelle est mitoyenne de la zone UR. Pourrait-elle être classée dans cette zone UR ?

Réponse de la CCRC : ce serait cohérent. je l'évoque avec la commune le 18/11/2025 ==> Le jardin sera rattaché à la zone UR.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Avis favorable pour le classement de cette parcelle en zone UR. Le RG devra être modifié.

5.12.2.9 Contribution 222 de Monsieur ROUX Jean Marie

Nous sommes propriétaires des parcelles ZA149 et ZA 150 situées quartier Les Hautes Freydières à Soyons.

Notre demande de mettre le bas de nos parcelles en zone constructible UR a bien été prise en compte mais partiellement.

Les seules zones planes de tout le secteur sont l'intégralité du terrain ZA 641 et le prolongement sur mes terrains ZA 149 et 150, ainsi que les suivants côté sud.

Pourquoi limiter aux 2/3 la zone constructible sur le terrain ZA 641 et à environ la moitié de la zone plane sur mes terrains ?

Sachant que le bas de nos terrains ont un dénivelé d'environ 2 m par rapport aux voisins en contrebas ZA 368 et ZA 406, la zone constructible prévue limite donc fortement le type de construction possible.

Merci d'analyser notre demande d'augmentation de la zone UR sur l'intégralité de la surface plane afin de simplifier le futur projet de construction et surtout de le rendre cohérent avec le terrain.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : la demande de Monsieur Roux, concernant la mise en constructibilité d'une partie des parcelles ZA 149 et ZA 150, a bien été prise en compte mais

l'installation du trait lui parait surprenante. Il souhaiterait que la parcelle ZA 641, au nord, soit totalement en zone UR et que la délimitation sur ses parcelles suive la limite "est" de la parcelle ZA 641 comme sur le schéma ci-dessus. Cette petite modification parait-elle possible ?

Réponse de la CCRC : l'objectif de ce découpage était de permettre la construction d'un seul logement. il existe des problématiques de desserte et de stationnement dans ce quartier de la commune. la demande sera évoquée avec la commune le 18/11/2025 ==> pas de modification du zonage (vu avec la commune le 18/11/2025).

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.12.2.10 Contribution 228 de Madame Laurence VALETTE

Actuellement, ma mère est propriétaire (en indivision ma soeur et mon frère) de 2 parcelles contigües : ZD0096 et ZD0294 toutes deux en zone Ucc du PLU. Sa maison est sur la parcelle ZD0096 ; il n'y a pas encore d'habitation sur la parcelle ZD0294 (extrait cadastral joint). L'adresse est : 368 Chemin des Lèches - 07130 SOYONS.

Dans le PLUIH, cette parcelle se retrouvera en zone URnd, zone Urbaine résidentielle non densifiable.

Je vous demande la possibilité que cette parcelle puisse rester constructible afin de pouvoir répondre à une demande forte de construction d'habitation sur notre commune.

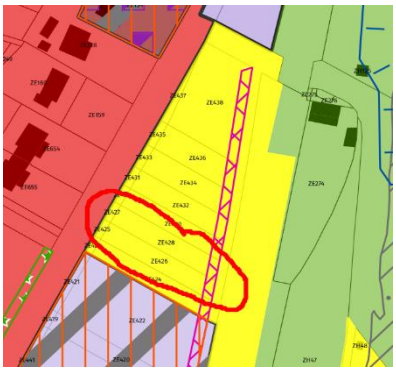
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Cette parcelle est effectivement située au milieu de la zone URnd. Il semble difficile de modifier le zonage de cette parcelle.

Réponse de la CCRC : l'ensemble du secteur est en URnd, il n'est pas possible de classer qu'une seule parcelle.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.12.2.11 Contribution 303 de Monsieur Emmanuel RUBIO

M. Rubio est propriétaire des parcelles ZE 428 et ZE 427, à Soyons, qui sont classées en A mais avec tous les réseaux. Il est négoce automobile sur Toulaud et voudrait s 'installer sur ces parcelles pour construire un local pour son activité ; il aurait en projet d'acheter les ZE 426 et 425 pour agrandir sa propriété. Il souhaite que ces parcelles soient reclassées en 1AUE.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Monsieur Rubio est propriétaire des parcelles ZE 428 et ZE 427 qui sont classées en A mais avec tous les réseaux. Il est négoce automobile sur Toulaud et voudrait s 'installer sur cette parcelle pour construire un local pour son activité ; il aurait en projet d'acheter les ZE 426 et 425 pour agrandir sa propriété. Il souhaite que ces parcelles soient reclassées en 1AUE. Cette zone en A est située entre deux zones d'activités économiques. Est-il envisageable de prolonger au nord la zone 1AUE la Plaine pour intégrer ces parcelles ?

Réponse de la CCRC : il n'est pas prévu d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur dans le présent PLUiH.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : dont acte et il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH. Mais la commission souligne que cette demande est liée à la zone N de Toulaud sur laquelle M. Rubio a son activité d'épaviste qui doit être déplacée. Dans ce cadre il serait nécessaire que le service économique de la CCRC lui fasse une proposition afin de débloquer la situation.

5.12.2.12 Contribution 338 de Mme et M. DUPRE (registre papier)

Ces personnes viennent s'informer sur le classement de leur parcelle ZD 845 et ZE 420.

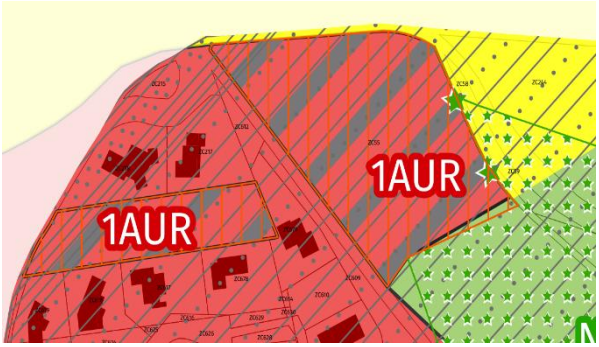
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : la ZD 845 est en A et la ZE 420 en 1AUE : ils sont satisfaits.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : il n'y a pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.12.2.13 Contribution 359 de Anonyme

La surprenante oap les 5 Chemins à Soyons.
Alors que tous les textes cités dans le projet prônent la lutte contre l'étalement urbain et la centralité, notamment le DOO du SCoT qui énonce "intensifier autour des arrêts de transport en commun" et "l'urbanisation doit être développée prioritairement dans les secteurs desservis".
L'oap les 5 Chemins apparaît comme une verrue excentrée :
- Contraire au SCoT page 37 du DOO qui vise à préserver les lignes de crête
- Ne respecte pas la coupure d'urbanisation repérée page 201 de l'état initial de l'environnement.
- Se situe à 2.5 kms du bourg centre.
- A une altitude de plus de 250 mètres par rapport au centre du village (soit 30 mn à pied pour les écoliers...)
- En discontinuïté urbaine par rupture naturelle et voie routière.
- En pleine zone agricole et naturelle
- Avec de multiples contraintes environnementales (zone humide, corridor, frange agricole, besoin d'expertise environnementale avant tout aménagement,)

Dans le même temps, aucune démonstration n'est faite d'une insuffisance de potentiel existant sur l'empreinte urbaine (absence de l'étude de densification, Soyons est absent du tableau page 194 des justifications).
De plus, dans le cadre de la sobriété et de l'optimisation foncière, le renforcement de la densité générale sur Soyons est demandé par la Préfecture. Ce renforcement conduira à l'inutilité de cette oap 5 Chemins.
La nécessité de cet étalement urbain ubuesque, à l'extrémité Nord de la Commune, en son point le plus haut, contraire à tous les principes pré-cités urbanistiques et environnementaux, n'est en rien justifiée, si ce n'est pour une raison inavouée et inavouable liée à l'appartenance du terrain dans le giron très proche d'un intervenant local sur le projet PLUIH Soyons.
Persuadés que votre soucis de cohérence et d'intégrité, vous conduira à reconsidérer l'existence même de cette oap, au final partisane et inutile.



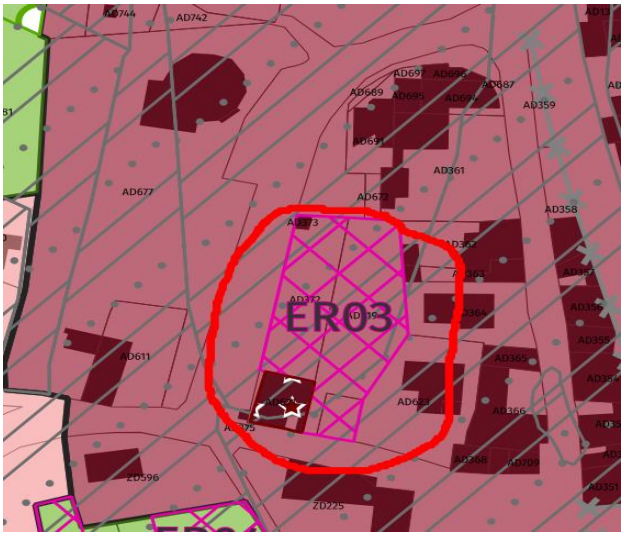
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Ce contributeur remet en cause l'OAP "Les 5 Chemins" sur les hauts de Soyons qui ne présenterait que des inconvénients car trop éloignée du centre-ville, trop en altitude..... Avis de la CCRC ?

Réponse de la CCRC : l'OAP des 5 chemins permet de répondre à l'orientation du PADD " Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels des populations dans leur diversité sociale et générationnelle" et permet d'avoir une mixité de forme urbaine des logements produits à Soyons.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : compte-tenu du manque de logements sur le territoire de la CCRC, il est nécessaire de mettre en place des OAP pour permettre une meilleure densification et faciliter les parcours résidentiels, comme les textes le suggèrent. Même si cette OAP présente des inconvénients, en particulier l'éloignement du centre-ville et des transports, elle s'intègre dans le milieu pavillonnaire existant. La commune devra travailler la question de la mobilité entre ce quartier et le centre-ville. Il n'y a donc pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.12.2.14 Contribution 378 de Maryse et Patrick CHARRA

Madame et Monsieur CHARRA contestent l'emplacement réservée ER03 qui empiète sur leur propriété. Cet ER03 serait destiné à un espace public, qui pourrait se justifier en face de la mairie et à côté du temple. Mais il semblerait que le dessin n'ait pas respecté les propriétés.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : S'agit-il d'une erreur matérielle qui pourrait se rectifier en tenant compte des limites de propriété ?

Réponse de la CCRC : L'ER sera réduit sur la propriété, il devra permettre un cheminement piéton permettant de relier le vieux Village au secteur Salle des Fêtes/Médiathèque/Mairie via le jardin à aménager (vu avec la commune le 18/11/2025).

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Avis favorable. Dont acte. Il n'y a donc pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.12.2.15 Contribution 433 de Anonyme (registre papier)

Cette personne remet en cause l'OAP "les Croisières" sur Guilherand pour la densité, les déplacements que cela va engendrer, le manque d'école et les risques d'inondation.

En ce qui concerne la piste cyclable de la Rue Eiffel à Soyons, je n'en vois pas de trace sur Google maps ....

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : cette contribution rejoint la 202 et la 435. Aucune suite ne peut être donnée à cette contribution.

5.12.2.16 Contribution 442 de Maryse CHARRA et Jean Pierre CHAPELLE

Nous sommes propriétaires en indivision d'un terrain quartier Vivier à Soyons, parcelles 358, 359,

360.
En 2017 ce terrain en zone AUa a été déclassé en terrain agricole. Nous avions manifesté auprès du commissaire enquêteur et par courrier notre désaccord.
L'activité agricole paraissait déjà incongrue au milieu de cette zone, véritable « dent creuse » selon le commissaire enquêteur de 2017.
Il est en face d'une zone artisanale qui se développe.
Il est au milieu d'autres habitations donc avec équipements publics existants. Par exemple en 1989 la commune nous avait adressé un courrier pour effectuer les travaux d'adduction d'eau.
Voir vue aérienne en pièce jointe.
Nous vous demandons de réétudier ce classement.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : ces trois parcelles ZE 358, 359 et 360 sont classées en A. D'autres voisins immédiats se sont déjà manifestés pour reclasser leur parcelle en UR. C'est ce que demande ces contributeurs. Comme pour l'observation 105, il semble difficile de modifier le zonage....

Réponse de la CCRC : il n'est pas prévu d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur dans le présent PLUiH.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.12.2.17 Contribution 442 de Madame Françoise RIOU CHAUVIN - Présidente Association Freydières-Croisières

Je souhaite attirer votre attention sur l'effet du nombre de voitures sur" la route des côtes" qui par les constructions prévisionnelles sur les hauteurs de Soyons va augmenter. Cette route est déjà très fréquentée et vit déjà des problèmes de sécurité (vitesse, voiture dans le caniveau en béton, voiture qui au moins une fois par an fait une sortie de route et tombe au niveau de la limite de propriété habitée située au 960 chemin des côtes.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Cette contribution attire l'attention sur les problèmes de circulation sur les hauts de Soyons.

Réponse de la CCRC : Une grande partie du zonage du haut de Soyons est passé en zone Urnd pour cette raison (vu avec la commune le 17/11/2025).

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : le classement du haut de Soyons en URnd va dans ce sens ; la circulation sur cette voie dépend de la responsabilité de la commune. Il n'y a pas de mise en cause des dispositions du PLUiH**.**

5.12.2.18 Contribution 478 de Monsieur Lionnel DUPRE

Nous venons par la présente vous formuler une demande de passage en terrain constructible des parcelles ZE234 - ZE235 - ZE47 situées chemin du Viviers à Soyons actuellement en agricole et aucune culture dessus depuis plus de 50 ans minimum
Suite au rachat de l'indivision, nous avons acquis les parcelles le 25/02/2019, Les parcelles n'étaient que broussailles, une jungle (photo ci-jointe).
Lors de ce rachat il y avaient aussi des parcelles ZE305-307-309 que nous avons cédé au département, les parcelles ayant été placées en zone nature (prix dérisoire)
Des demandes de modifications de statut des parcelles en agricoles actuellement, pour les passer en constructibles ont été faites à travers différents courriers, mails, ou rencontres :
- Courrier en R.A.R le 09/09/2020 au maire de Soyons Mr COULMONT
Réponse le 3/11/2020 courrier transféré à la CCRC dans le cadre du PLUI
- Mail le 11/04/2021 à l'attention de Mr COULMONT
Réponse de Mr COULMONT, maire de soyons, il nous invite à nous rapprocher de la CCRC
- le 28/12/2021 R.A.R à la C.C.R.C à l'attention de MrDUBAYE => à ce jour aucune réponse mais RA.R signé par la C.C.R.C !!!!!
Le 27/06/2023 nous nous sommes rendus à la premières réunions au CEP DU PRIEURE à SAINT PERAY afin de soulever notre demande et le fait de ne pas avoir une seule réponse de la Part de la C.C.R.C depuis le 28/12/2021,Mr DUBAYE présent à la réunion a été étonné, et nous a convier à le renconter à la fin de celle-ci.
Fin de réunion nous rencontrons Mr DUBAYE qui prend en photo les différents documents courrier - R.A.R- plan cadastre, et nos coordonnées.

A ce jour toujours pas d'appels de sa part alors qu'il s'était engagé à nous recontacté rapidement !!!!
Lorsque nous contactons la C.C.R.C pour prendre rendez-vous avec Mr DUBAYE après avoir expliqué le pourquoi de notre demande, on nous demande de renvoyer les éléments par mail afin de voir le pourquoi et le comment nous n'avons toujours pas de réponse à ce jour au courrier R.A.R du 28/12/2021.
Nous souhaiterions en tant que primo-accédant pouvoir construire notre maison sur les parcelles de Soyons, car attachement aussi familial
Les parcelles sont situées :
- En dehors de la zone inondable - pas de risques terrain plat (voir photo)
- à côté d'une habitation et du jardins des trains ardéchois, face à une zone artisanale (camping cars...)

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : ces trois parcelles ZE 234, 235 et 47 sont situées en zone A, en limite de la zone N et les zones constructibles les plus proches sont des zones économiques. Il semble difficile de donner suite à cette demande.

Réponse de la CCRC : les 3 parcelles sont hors enveloppe urbaine du SCoT, et il y a un front urbain juste au Nord de celle-ci.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.12.2.19 Contribution 493 de l'Association Sauvegarde de l'Environnement de Soyons

Cette associations aborde les questions :
- de l'OAP "les 5 Chemins" située sur les hauteurs de Soyons sur des parcelles à bon potentiel agronomique,
- des deux corridors écologiques nord et qui sont difficiles à trouver sur le RG,

- des 2 zones Ne
- et des transports en commun insuffisants sur les communes du Sud de la CCRC.

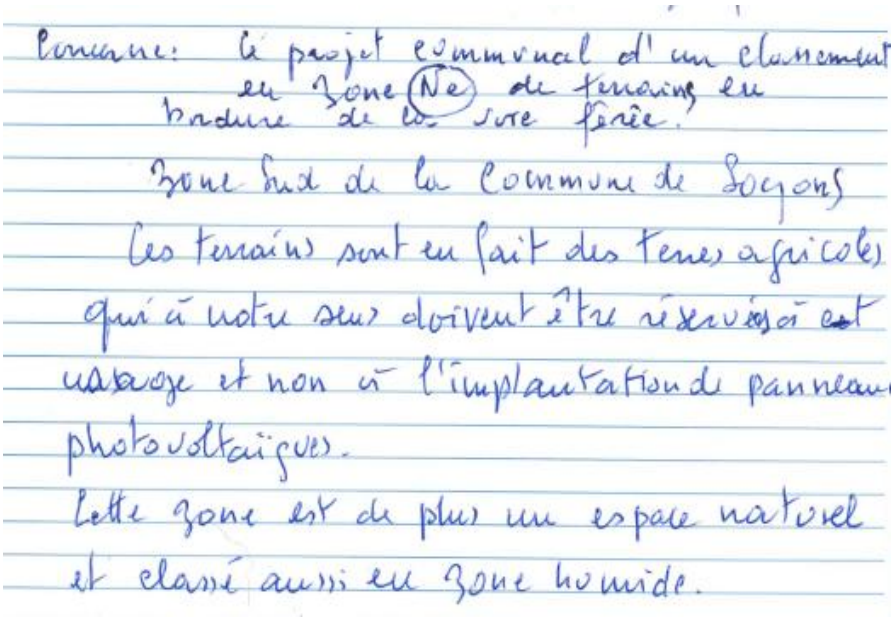
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : quelles sont les réponses de la CCRC ?

Réponse de la CCRC :

1 - L'OAP des 5 chemins permet de répondre à l'orientation du PADD " Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels des populations dans leur diversité sociale et générationnelle" et permet d'avoir une mixité de forme urbaine des logements produits à Soyons. Une partie des hauteurs de Soyons a été classée en zone URnd ou la création de nouveaux logements n'est pas permis.
2 - Il a été fait le choix de conforter le corridor écologique du Sud en le classant en :
- Elément de continuité écologique, TVB, zones humides (L151-23)
- Zone Ap (zone agricole non constructible)
Le corridor a une largeur de plus de 85m.
3- La zone Ne sur l'ancienne carrière sera retirée. Celle du Chemin de l'Ove est conservée. Le bureau d'étude en charge du projet a rencontré le directeur du SCoT. Une étude 4 saisons à venir déterminera la faisabilité ou pas du projet. Elle permettra de réduire au minimum la zone en évitant au maximum la zone humide.
4- Des échanges en ce sens auront lieu avec VRM.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Cette réponse est satisfaisante sur les deux premiers points mais le corridor devrait apparaître clairement sur le RG. Pour la zone Ne du Chemin de l'Ove, une étude 4 saisons devrait être effectuée très prochainement et les transports ne sont pas de la compétence de la CCRC et ne peuvent faire l'objet que de négociations avec VRM. Il n'y a donc pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.12.2.20 Contribution 545 de Monsieur Bernard DURAND de l'Association Soyons sans Eolienne (registre papier)


Remarque : Le projet communal d'un classement en zone Ne de terrains en bordure de la rivière Tarn.
Zone Sud de la Commune de Soyons
Ces terrains sont en fait des terres agricoles qui à notre sens doivent être réservés à cet usage et non à l'implantation de panneaux photovoltaïques.
Cette zone est de plus un espace naturel et classé aussi en zone humide.

Cette contribution remet en cause la zone Ne sud-est de Soyons pour l'implantation de panneaux photovoltaïques. Ces terrains sont des terres agricoles qui doivent être réservés à cet usage ; c'est un espace naturel classé en zone humide.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Qu'en est-il de cette zone Ne ?

Réponse de la CCRC : La zone Ne sur l'ancienne carrière sera retirée.
La Ne du Chemin de l'Ove est conservée. Le bureau d'étude en charge du projet a rencontré le directeur du SCoT. Une étude 4 saisons à venir déterminera la faisabilité ou pas du projet. Elle permettra de réduire au minimum la zone en évitant au maximum la zone humide.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La zone Ne sur l'ancienne carrière sera donc retirée.

Pour la zone Ne du chemin de l'Ove, une étude 4 saisons devra être engagée pour déterminer la faisabilité ou pas du projet. Une justification et une description complète de ce projet devront être apportées.

5.13 TOULAUD

5.13.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

SCoT

Zone UR au nord de Toulaud : tenant compte de l'intérêt territorial de l'activité actuelle, le règlement devra encadrer strictement le développement et l'extension limitée de l'activité existante, d'intérêt sanitaire et sociale en y excluant tout autre type d'activité.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : cette remarque peut-elle être inscrite dans le règlement de la zone UR ?

Réponse de la CCRC : Une zone UR spécifique sera créée afin de permettre uniquement d**es** hébergements et logements pour les publics spécifiques liés à la pension de famille de Toulaud.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

CDPNAF

Concernant l'OAP Sous le Temple

Elle consomme beaucoup de foncier pour les voiries internes. Il pourrait être proposé une autre alternative d'aménagement.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : l'organisation des voiries peut-elle être retravaillée ?

Réponse de la CCRC : Il sera rajouté dans l'OAP : l'accès à la RD devra être sécurisé par la réalisation d'un aménagement adapté, comprenant soit une voie de stockage, soit un giratoire. Tout projet devra faire l'objet d'un examen conjoint avec le CD07. Il n'y a pas d'autre modification apportée à l'OAP pour le moment.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission prend acte de l'aménagement de l'accès à l'OAP et elle recommande de revoir l'organisation des voiries internes.

DEPARTEMENT 07

Volet habitat :

OAP « Route de Monsano » : ce projet de 6 logements prévoit la création d'un accès sur la RD86. Afin de garantir des conditions de visibilité optimales, il convient de revoir la terminologie employée « tampon végétal épais ».

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : la terminologie peut-elle être modifiée ?

Réponse de la CCRC : Le terme « épais » sera retiré.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

OAP « Sous le temple » : cette opération réutilise une voie communale qui débouche directement sur la RD 579. Bien que le positionnement de l'accès ait été revu non plus sur la RD mais sur la voie communale, les conditions de visibilité ne sont pas plus réunies pour assurer une desserte sécurisée aux futurs habitants : il est situé dans une courbe, en descente avec des temps de visibilité réglementaires non atteints. Le maintien d'un accès à cet emplacement n'est donc pas possible, il convient de repenser à l'organisation des circulations à l'échelle du quartier.

Par ailleurs, la matérialisation du cheminement piéton n'est pas possible au sud car il implique une traversée dangereuse de la RD (voir remarques juste au-dessus) et au nord en raison de la topographie côté temple protestant.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : la sortie sur la voie communale peut-elle être modifiée ainsi que le cheminement piéton ?

Réponse de la CCRC : Il sera rajouté dans l'OAP : l'accès à la RD devra être sécurisé par la réalisation d'un aménagement adapté, comprenant soit une voie de stockage, soit un giratoire. Tout projet devra faire l'objet d'un examen conjoint avec le CD07. Il n'y a pas d'autre modification apportée à l'OAP pour le moment.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

OAP "Boulodrome":

L'accès à ce programme s'effectue par l'impasse. Néanmoins, une « accroche » à la RD 279 subsiste qu'il convient de supprimer.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : De quelle accroche parle-t-on ?

Réponse de la CCRC : L'OAP sera modifiée. Il n'y a pas d'accès à la RD depuis l'OAP du boulodrome.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Emplacements réservés

Deux emplacements réservés n°5 pour l'aménagement de carrefour entre les RD 279 et 379 n° 6 pour la création d'un rond-point et aménagement d'un arrêt de car au niveau de la RD 379 ont été inscrits sur Toulaud. Il n'existe a ce jour aucun projet identifié sur ce secteur, ni aucune validation d'étude de la part du service des routes du Département. Il conviendra d'associer le plus en amont possible le Département aux réflexions engagées sur ce secteur.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : qu'en est-il de ces deux emplacements réservés ?

Réponse de la CCRC : Les ER 5 et 6 sur Toulaud sont maintenus. Le CD07 sera associé au moment des projets.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

5.13.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.13.2.1 Contribution 28 de Monsieur Philippe BRIERE (registre papier)

Mme et M. Brière souhaitent que les deux parcelles ZA 227 et ZA 244 soient constructibles car classées en A, d'autant plus qu'il y a électricité, eau, égout et fibre. A déjà déposé un CU en 2022, négatif. Souhaitent une réponse pour leurs propriétés.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Il semble difficile d'envisager une autre classement d'autant qu'ils souhaitent la constructibilité pour les 4 912 m². Qu'en pense la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Conformément au CUb de 2022, ces parcelles étaient classées en zone A dans le PLU de Toulaud, ce pourquoi un projet de deux maisons individuelles a été refusé. Il n'est pas envisageable de passer ces parcelles en zone urbaine dans le PLUIH, même si elles sont entourées de constructions et "viabilisables", la zone urbaine la plus proche reste trop éloignée et en URnd (non densifiable). Vu les élus de Toulaud le 06/11/2025 : pas de modification du classement. Hors enveloppe du **SCoT**.

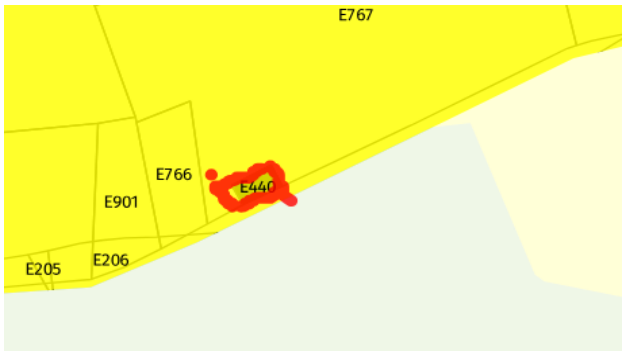
Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.13.2.2 ***Contribution* 85 de Monsieur *Sébastien* BOUVIER**

Ma demande concerne une maison située sur la commune de Toulaud section EO Parcelle 440.

Ne sachant pas comment elle est considérée par l'administration ,je souhaiterais permettre un changement éventuel de destination.

Je suis également propriétaire des terrains qui l'entoure et ma fille souhaiterait la retaper pour s'y installer avec son conjoint.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : le bâtiment est situé sur la parcelle EO 440, il a servi à l'agriculture mais Monsieur Bouvier a commencé à le rénover. Sa fille veut s'y installer mais demande si un changement de destinataire est nécessaire. D'après les photos, ce bâtiment s'apparente à une habitation ; un changement de destination ne serait pas nécessaire. Mais comme ce bâtiment est en zone A, à partir du moment où il sera considéré comme agricole, il semble nécessaire de prévoir un changement de destination.

Réponse de la CCRC : il s'agit d'une habitation, il n'y a pas besoin de prévoir un changement de destination dans le PLUiH. Analyse confirmée suite avec la commune de Toulaud le 06/11/2025.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Ce bâtiment ne devrait pas faire l'objet d'un changement de destination. Il n'y aura donc pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.13.2.3 Contribution 238 de Madame Aurélie VELIT

Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel, seule une partie du bâtiment est identifiée pour le changement de destination, ce qui n'est pas cohérent au vu du bâti, la parcelle ZA 281 situé au 580 route des fonds, devrait être intégrée également.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : le bâtiment concerné semble être sur les parcelles ZA 281 et ZA 284. Est-il nécessaire de faire la rectification dans l'annexe "changement de destination " ?

Réponse de la CCRC : c'est le bâtiment qui est identifié, pas la parcelle. Il n'est pas nécessaire de rajouter un changement de destination.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Pas d'utilité de changement de destination. Il n'y a donc pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.13.2.4 Contribution 280 de *Monsieur* Michel CRESPIN

Demande de reclassement du terrain cadastré ZH n°10 (commune de Toulaud) en zone UR (constructible)

Je soussigné, Michel CRESPIN, propriétaire du terrain cadastré section ZH n°10, situé sur la commune de Toulaud (07130 – Ardèche), au lieu-dit Pas de Mialan, souhaite formuler la présente observation dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de communes Rhône Crussol. Mon terrain, actuellement classé en zone ZH, bénéficie d'un accès direct à la voirie Dans un souci de cohérence avec les orientations du PADD, qui encouragent une urbanisation maîtrisée dans les secteurs déjà équipés, je sollicite le reclassement de cette parcelle en zone UR, afin de permettre un développement harmonieux du hameau du Pas de Mialan. À défaut, je demande que cette proposition soit prise en considération lors d'une future modification ou révision du PLUiH.

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : cette parcelle ZH 10, de 6 160m² était en zone A dans le PLU actuel et elle reste en zone A dan le PLUiH. Difficile d'envisager de la transférer en UR.....

Réponse de la CCRC : la parcelle ne se situe pas dans l'enveloppe urbaine du **SCoT**. Il n'est pas prévu d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur dans le cadre du présent PLUiH.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : le bilan ENAF du projet de PLUiH ne donne aucune marge de manœuvre. Il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.13.2.5 Contribution 453 de Madame *Jeanne* RIOU

Je suis la fille de Mme Riou Jeanne et je souhaite attirer votre attention sur l'effet du nombre de

voitures sur" la chemin des côtes" qui par les constructions prévisionnelles sur Toulaud va augmenter. Cette route est déjà très fréquentée et vit déjà des problèmes de sécurité (vitesse, voiture dans le caniveau en béton, voiture qui au moins une fois par an fait une sortie de route et tombe au niveau de la limite de propriété habitée située au 960 chemin des côtes). Actuellement je suis aidante de ma maman et je me trouve confrontée à la difficulté croissante pour couper la route et accéder à l'entrée de la propriété de ma man sis 940 Chemin des Côtes à Toulaud. Si j'insiste sur ce point c'est en raison du peu ou pas de visibilité pour le véhicule qui monte sur les voitures descendantes qui roulent à vive allure et le risque d'accident entre les deux véhicules est potentiellement très fort.
Je vous remercie de porter une attention particulière à ce problèmes de sécurité qui va devenir récurrent sur cette route avec l'augmentation de la circulation et avec le risque d'un accident grave pour accéder au n°940 Chemin des côtes qui malheureusement sera imputable à celui qui monte la route.

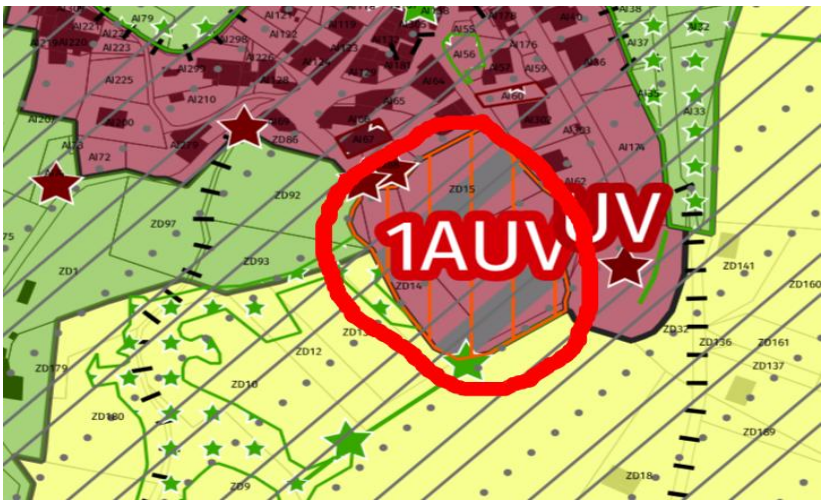
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Cette remarque est liée à la sécurité routière qui dépend de la commune de Toulaud si la route est communale.

Réponse de la CCRC : Prise en compte de la remarque. Ce n'est pas le seul itinéraire pour accéder à Toulaud.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : il n'y a pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.13.2.6 *Contribution* 505 de *l'Association* de Sauvegarde de l'Environnement de Soyons

Cette association remet en cause l'OAP "sous le Temple" à Toulaud surtout sur les points du patrimoine, du risque lié à l'hydrologie et des circulations.



Commentaire de la Commission d'Enquête et question : cette association remet en cause l'OAP "sous le Temple" à Toulaud surtout sur les points du patrimoine, du risque lié à l'hydrologie et des circulations. Qu'en pense la CCRC ?

Réponse de la CCRC : avec la commune nous sommes sensible à la préservation du patrimoine, l'implantation des construction indiquée dans l'OAP a été prévue pour limiter au plus l'impact sur le village de Toulaud. Les principes de gestion et d'écoulement des eaux sont prévues dans l'OAP en page 181 du document. Concernant la circulation et l'accès, un rdv est prévu cette semaine avec le service des routes du département. Concernant l'accès au site, l'OAP sera complétée ainsi : L'accès à la route départementale devra être sécurisé par la réalisation d'un aménagement adapté, comprenant soit une voie de stockage, soit un giratoire. Tout projet d'aménagement fera l'objet d'un examen en revue de projet par le conseil départemental de l'Ardèche.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : les élus ont pris en compte les réflexions de cette association. Il n'y a donc pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.13.2.7 Contribution 517 de Monsieur Francis *MOTTET* (registre papier)

Monsieur Mottet remet en cause l'appellation des zones. Il remet aussi en cause l'urbanisation du village en zone sud compte-tenu du réchauffement climatique : les secteurs entre la rue de l'église et la route de Monsano, entre la rue haute du Moulin de l'Aure et la rue basse du Moulin de l'Aure seraient plus adaptés.

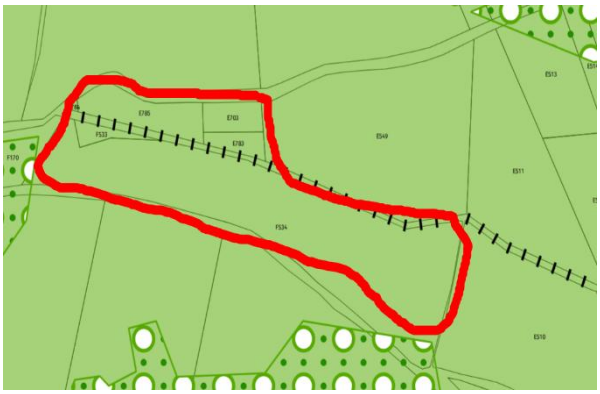
Commentaire de la Commission d'Enquête et question : Monsieur Mottet semble confondre les éléments du cadastre (AI....,ZD....) et les notions d'urbanisme. Sa proposition de construire en secteur nord de la commune est intéressante mais remet en question le PLUiH..... Qu'en pense la CCRC ?

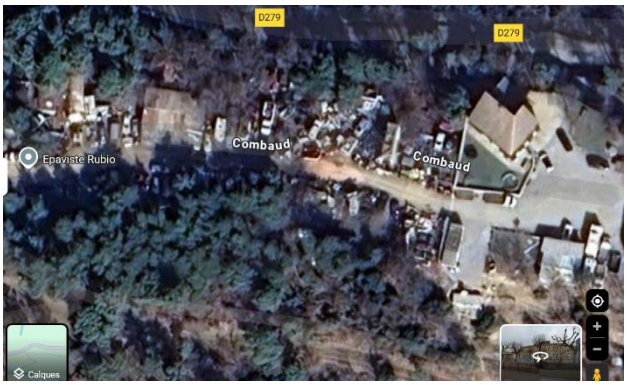
Réponse de la CCRC : Les secteurs qui sont ouverts à l'urbanisation ont fait l'objet d'une analyse suite à l'étude foncière.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Il ne peut être donné suite à cette contribution. Aussi, il n'y aura pas de mise en cause des dispositions du PLUiH.

5.13.2.8 *Contribution* 555 de Monsieur *Emmanuel* RUBIO (registre papier)

Monsieur Rubio demande le reclassement en zone économique des parcelles E 785, E 783, E 703, E 534, E 533 afin de poursuivre, sur les lieux, son activité de négoce en automobiles et de continuer d'habiter dans la maison qu'il a reconstruite sur la E 703.





Commentaire de la Commission d'Enquête et question : D'une part, cette « casse-auto » est installée en pleine forêt (zone N) depuis plus de 70 ans, sans autorisation. D'autre part, Monsieur Rubio a "réaménagé" une ruine pour sa maison d'habitation, sans autorisation, sur la parcelle E 703. Pourtant, les services fiscaux auraient émis des taxes pour cette habitation en 1973 et 1995. Où est la vérité ? Des décisions de justice ont été prises à différents niveaux pour obliger à la destruction de cette maison et au transfert de l'activité économique.

Cette observation rejoint la 303, par laquelle M. Rubio demande que ses parcelles ZE 428 et 427, sur Soyons, classées en A, soient reclassées en UE, ce qui permettrait une délocalisation de son activité. Ou le service éco de la CCRC pourrait-il lui proposer une autre solution ?

Cette situation, qui dure depuis longtemps, est complexe. Qu'en pense la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Ce dossier est traité et suivi par les services de l'Etat et la Préfecture. Vu sa localisation, il n'est pas possible de régulariser la situation au travers du PLUiH.
Ci-dessous résumé des procédures:
Madame la procureuse de la cour d'appel de Nîmes a transmis à la DDT 07 pour exécution l'arrêt de la chambre correctionnelle d'appel de Nîmes du 24/11/2020 qui confirme le jugement correctionnel du 07/06/2019 du TGI de Privas, condamnant M. Rubio a des infractions au code de l'urbanisme sur la commune de Toulaud.
Par arrêt du 12/04/2022, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi contre l'arrêt du 24/11/2020. Ce dernier confirme le jugement déféré sur la culpabilité et ordonne la démolition de la maison de M. Rubio dans un délai de 1 an. Passé ce délai une astreinte de 75€/jour de retard est mise en œuvre.
Par courrier en date du 12/02/2024, le directeur de la DDT informe M. Rubio que le délai d'un an imparti par la cour d'appel est dépassé, et qu'il va recouvrir aux astreintes estimé à 32 000€ sous 1

mois si la démolition n'est pas effective.
L'astreinte a été contesté par M. Rubio.
La DDT a effectué une constatation sur le terrain le 27/05/2025. La construction étant toujours en place, un nouvel état de recouvrement de l'astreinte a été établi : 27 750€ pour la période du 23/03/2024 au 27/03/2025.
En parallèle, M. Rubio a été mis en demeure par arrêté préfectoral du 12/02/2022 de réaliser l'arrêt de ses activités liées aux véhicules hors d'usage et la remise en état en réalisant l'évacuation des déchets présents.
Une demande d'ICPE a été déposée par M. Rubio. Celle-ci n'est pas recevable en regard du PLU de la commune.
A la suite d'une visite sur site le 22/05/2025, l'inspection des installations classées a constaté que M. Rubio ne respectait pas l'arrêté préfectorale de mise ne demeure : poursuite des activité liées au stockage et à la dépollution de VHU (véhicules hors d'usage).
Prise d'un arrêté préfectoral en date du 06/08/2025, qui prévoit :
- Demande de suspension de l'activité,
- Sanctions administratives,
- Consignation d'un montant 40 000€,
- Déconsignation possible sur bonne réalisation des travaux,
- Possibilité d'engager des travaux d'office.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Toutes les procédures sont engagées pour, d'une part, cesser l'activité d'épaviste et dépolluer les terrains et, d'autre part, démolir la maison construite sans autorisation en zone naturelle. L'intercommunalité devra soutenir la démarche de délocalisation et de relogement si Monsieur Rubio l'accepte....

6 CONTRIBUTIONS REÇUES DE LA PART D'ASSOCIATIONS ET PETITIONS

Nous avons reçu des contributions de plusieurs associations : la Frapna Drôme et la Frapna Ardèche, l'association Alterre et la LPO délégation Drôme Ardèche. Nous avons fait une synthèse des deux contributions de la Frapna (qui étaient assez similaires), une de celle d'Alterre et une de celle de la LPO, ces trois synthèses sont présentées ci-dessous**.**

6.1 FRAPNA ARDECHE et DRÔME

La contribution s'articule autour de quatre points principaux, tous liés aux projets d'urbanisation et d'infrastructures dans La Plaine de Saint-Péray.

6.1.1 Sur l'OAP des Peyrouses et les zones 1AURd et 2AU (Urbanisation)

L'OAP des Peyrouses (Logements collectifs)

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Peyrouses est prévue pour une urbanisation à court et moyen terme.
- Elle est située entre les quartiers bâtis de Saint-Péray et la limite de Cornas, de part et d'autre de la déviation projetée.
- Ce secteur couvrirait 2 282 m² et accueillerait 150 logements sous forme de petits collectifs et d'habitat intermédiaire.
- La densité prévue est de 25 à 37 logements/ha.
- Observation majeure : Frapna estime que la superficie réservée aux logements est manifestement fausse (150 logements sur 2 282 m²).
- L'OAP marque la volonté de créer des logements collectifs denses dans La Plaine de St Peray, à proximité de la déviation projetée.

Secteurs 1AURd et 2AU (Zones à urbaniser)

Ces zones à urbaniser couvrent d'importantes superficies : 11,8 hectares et 4,4 hectares, soit plus de 16 hectares au total.

- Une densité similaire à celle de l'OAP des Peyrouses, se rapprochant des 40 logements/ha exigés par le SCOT ROVALTAIN, pourrait entraîner la construction de plus de 400 logements et d'équipements collectifs.
- Contradiction sur les objectifs de la déviation : L'urbanisation importante et les équipements susciteront de nombreux déplacements. Le trafic généré aux heures de pointe (800 à 1000 véhicules/heure) approcherait les deux tiers de la capacité de la déviation projetée, contredisant l'objectif de désencombrer le centre de Saint-Péray du trafic de transit et des poids-lourds. Il y a des contradictions évidentes dans les discours de la CCRC sur les objectifs du projet de déviation et les dispositions du PLUiH.
- Absence d'information sur les transports : Aucun élément sur d'éventuels transports en commun pour desservir ces nouvelles urbanisations n'est mentionné dans le projet de PLUiH.
- Localisation et environnement : Cette zone est située dans le périmètre éloigné d'un captage important d'eau potable (captage Île de la Grande Traversée), soulevant une question de compatibilité avec les ressources en eau et les mesures de protection. Qu'en est-il de la prise en compte de la trame verte et des continuités écologiques à travers La Plaine, dans l'aménagement de ces éventuelles urbanisations nouvelles?
- Conclusion de la Frapna : Cette zone à urbaniser, implantée dans La Plaine, ne devrait pas être maintenue au PLUiH.

6.1.2 Sur les emplacements réservés pour des secteurs touristiques et de loisirs

- Plusieurs secteurs touristiques figurent en "**emplacements réservés**" (**ER**) dans La Plaine, consommant près de **5 hectares** de terres agricoles et d'espaces naturels :
  - Un camping au bord du Mialan (ER 12).
  - Une base nautique et une base de loisirs au bord du Mialan et à proximité du Rhône (ER 08, ER 09 et ER 10).
- **Interrogations** : Ces trois projets à vocation touristique consomment près de 5 hectares de terres agricoles et d'espaces naturels.La Frapna demande pourquoi le PLUiH prévoit un tel nombre de secteurs touristiques dans La Plaine (notamment le camping où il n'y a pas de projet défini), et quel serait leur **intérêt général** pour justifier de tels emplacements réservés.

6.1.3 Sur la non-représentation des infrastructures structurantes

- **Omission constatée** : Les emplacements réservés pour les infrastructures structurantes, comme le **Contournement Ouest de Valence** (COV), qui a fait l'objet d'études par le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain en octobre 2017 (Bureau d'études Trafalgar), ne figurent **pas** au Règlement graphique ni dans le Rapport de présentation du PLUiH.
- **Présence dans d'autres documents** : Ces emplacements sont pourtant visibles sur l'État Initial de l'Environnement du PLUiH (page 201), le Géoportail, et le PLU actuel de Saint-Péray. Les déviations de Saint-Péray et Guilherand-Granges s'inscrivent dans le bouclage du Contournement Ouest de Valence.
- **Impact foncier** : Sur la seule commune de Saint-Péray, ces projets consomment environ **10 hectares** de foncier et d'artificialisation des sols, et l'ensemble des emprises routières projetées par la CCRC représente une consommation d'espaces de La Plaine d'environ **11 hectares** pour un coût estimé à plus de **30 millions d'euros**.
- **Urbanisation induite** : Le bouclage Ouest du Contournement de Valence induira inévitablement de **nouvelles urbanisations** dans La Plaine, en raison du prix des terrains moins élevé qu'à Valence/Bourg-Lès-Valence.
- **Transparence et régularité** : Cette non-représentation est jugée **surprenante** et pose la question de la **régularité et de la validité** de l'enquête publique, car elle constitue une **dissimulation préjudiciable** à la transparence.

6.1.4 Sur l'occupation du sol et la consommation d'espace

- Importance de La Plaine : La Plaine de Saint-Péray (environ 1000 hectares) doit être protégée pour ses sols à forte valeur agronomique (terres agricoles) et ses espaces naturels de grande valeur (biodiversité, le long du Mialan et du Rhône/ripisylve).
- Consommation foncière prévue : Bien que le PLUiH affirme vouloir préserver ces espaces, il prévoit une consommation foncière de plus de 37 hectares dans La Plaine, sans compter l'urbanisation induite par le futur Contournement Ouest de Valence.
- Absence de continuité écologique : Aucune trame verte et bleue visant à maintenir les "continuités écologiques" (déplacements des espèces entre le Rhône et les coteaux) n'apparaît dans ce secteur, et l'urbanisation créera une barrière supplémentaire.
- Construction de logements sociaux : programmés autour de la déviation, ils devraient être localisés dans le centre-bourg de Saint-Péray (« dents creuses », rénovation du bâti ancien plutôt que dans la plaine). La construction de ces logements au centre-ville a de multiples intérêts : dynamisation économique du centre-bourg, accessibilité des transports en commun, réduction de l'artificialisation des sols. La Frapna cite les parcelles concernées (Quartier des Guérets : la parcelle AW0064, qui fait la jonction entre le quartier des Guérets et les stades de foot passe de UL (zone réservée aux équipement publics) à 1AURd (zone résidentielle dense à urbaniser), plus au Nord, l'ensemble des parcelles AU (zone à urbaniser) passent également en 1AURd (zone résidentielle dense à urbaniser) ou, plus au Nord encore 2AUR (zone résidentielle à urbaniser (bloquée)) Toute cette zone est également répertoriée « Secteur à programme de logements de mixité sociale »
  La construction d'un Lycée dans la plaine comme annoncé par les élus de Saint Péray est encore bien trop incertaine à ce jour : aucun document du rectorat ou de la Région ne prévoit ce projet. Ce projet ne saurait donc justifier le classement de ces terres en zone constructible.

6.1.5 Sur l'extension de la carrière Bonnardel

L’extension prévue réduirait à environ 100 m (contre environ 170 m aujourd’hui) la distance entre le périmètre de la zone et la plus proche habitation. Compte-tenu des nuisances potentielles sur les riverains et du manque de concertation concernant cette évolution de zonage, nous sommes opposés à l’extension de la zone consacrée à la carrière dans le PLUIH dans ces conditions (parcelles 0118 et 0117).

6.1.6 Conclusion et Demandes

Frapna Drôme Nature Environnement et Frapna Ardèche demandent :

Réexamen des urbanisations (OAP des Peyrouses, zones 1AURd et 2AU) en regard de :

- La consommation des meilleures terres agricoles.
- L'impact sur la biodiversité et les continuités écologiques.
- Les trafics générés, qui n'ont pas été pris en compte dans le dossier.

Suppression des secteurs touristiques prévus en emplacements réservés, car ils ne sont pas justifiés et portent atteinte aux espaces naturels.

Classement des espaces : Le classement des espaces agricoles en Zone Agricole Protégée (Ap) et des espaces naturels en Zone Naturelle Remarquable (Nr) s'impose.

Validité de l'enquête publique : L'association juge inacceptable la non-représentation des projets d'infrastructures structurantes dans les documents graphiques et interroge la Commission sur la validité de l'enquête publique dont les dossiers ont été tronqués.

L'extension des zones urbaines et d'infrastructures dans La Plaine contribue au mitage et à son artificialisation. La construction de logements sociaux devrait être prioritairement localisée dans le centre-bourg de Saint-Péray plutôt que dans La Plaine, pour éviter l'artificialisation des sols et dynamiser le centre-ville.

Extension de la carrière Bonnardel :

Nuisances pour les riverains : l'extension de la carrière près des habitations suscite des inquiétudes sur les nuisances (bruit, poussière, etc.) et le manque de concertation avec les riverains. La Frapna s'oppose à cette extension dans les conditions actuelles.

En résumé, la Frapna critique l’urbanisation massive et les projets d’infrastructures qui risquent de compromettre les espaces agricoles et naturels de La Plaine, et demande une révision en profondeur du PLUiH pour mieux prendre en compte la protection de l’environnement.

6.2 ALTERRE – RÉSUMÉ DE LA CONTRIBUTION N° 482

6.2.1 Déviation de St-Péray

- L'association met l'accent sur l'augmentation du trafic sur la RD86 à Cornas et au niveau du pont de la Beylesse à St-Péray (56% et 30%, respectivement ; ces chiffres sont issus du tableau p54 du rapport d'enquête sur le projet de déviation, mais Alterre ne précise pas qu'il s'agit d'une simulation qui dans tous les cas, avec ou sans déviation, tient compte d'une augmentation de trafic progressive, ni que le chiffre « sans déviation » pour St-Péray conduit à 57% d'augmentation…). Sont évoqués les problèmes de pollution, d'accidentologie, d'insécurité routière et de difficulté de mobilités. Il est reproché à la CCRC un refus de débat contradictoire.
- La déviation ne serait plus justifiée car associée au grand contournement de Valence qui ne figure plus dans les documents du PLUiH.
- Les travaux engagés entraîneraient la destruction de vestiges archéologiques. Les travaux d'octobre 2024 auraient exposé des ouvriers à l'amiante sans protection adaptée.
- Des continuités écologiques seront coupées sur le trajet de la déviation, sur lequel on trouve des chênes centenaires.
- Le projet n'est pas compatible avec le respect des objectifs ZAN.

6.2.2 Plaine de St-Péray

L'association demande, ce qui aurait été annoncé en réunion publique à St-Péray, le classement en ZAP des terres agricoles de St-Péray et en N des espaces naturels. L'abandon de l'OAP « Les Peyrouses est également demandé, ainsi que de toutes les constructions autour du projet de déviation. Les arguments avancés sont :

- Seules 4% des terres ardéchoises seraient arables, la plaine de t-Péray représenterait le quart de cette surface avec un potentiel agricole et économique local.
- La préservation des terres agricoles permet l'autonomie alimentaire.
- La plaine non artificialisée pourrait servir de « zone tampon » lors de crues
- Le projet est incompatible avec la préservation des ressources en eau, et des captages d'eau potable.
- La plaine représente un corridor écologique auquel le projet porte atteinte.
- Les logements sociaux devraient être localisés dans le centre de St-Péray : « *Les parcelles concernées sont les suivantes : Quartier des Guérets : la parcelle AW0064, qui fait la jonction entre le quartier des Guérets et les stades de foot passe de UL (zone réservée aux équipement publics) à 1AURd (zone résidentielle dense à urbaniser). Plus au Nord, l'ensemble des parcelles AU (zone à urbaniser) passent également en 1AURd (zone résidentielle dense à urbaniser) ou, plus au Nord encore 2AUR (zone résidentielle à urbaniser (bloquée)) Toute cette zone est également répertoriée « Secteur à programme de logements de mixité sociale.*
- Le projet de lycée est un projet fictif et ne peut justifier de rendre des terres cobstructibles.
- De nouveaux logements accroitraient le trafic routier.

Transports en commun et déplacements doux

- En cas de réouverture des gares les places de parking sont en nombre insuffisant devant la gare de St-Péray
- Les arrêts de bus sur le territoire doivent être multipliés et des voies dédiées créées.
- Les parkings de covoiturage sont en nombre insuffisant.

- La piste cyclable envisagée aux abords de la déviation est ma conçue, des aménagements en direction de Valence et des centre-bourgs sont demandés.

6.2.3 Carrière Bonnardel

- L'association s'oppose à l'extension de la carrière sur les parcelles ZD117 et ZD118.

6.2.4 Manque de concertation

- Le nombre réduit de participants aux réunions organisées par la collectivité est liée au manque de communication.
- Pendant les réunions les aménagements n'ont pas été présentés et il n'y a pas eu de temps d'échange.
- Aucune marche n'a été proposée dans la plaine de St-Péray.
- Le comité consultatif manque de de pertinence et de transparence.
- Alterre se sent victime d'entrave à la liberté associative.

6.3 LPO ARA – Délégation Drôme-Ardèche – RÉSUMÉ DE LA CONTRIBUTION N° 514

6.3.1 Contradiction avec l'objectif ZAN

- Plusieurs secteurs en U restent ouverts à l'urbanisation, notamment dans la plaine de St-Péray, espace agricole et à forte valeur écologique.
- La séquence ERC impose l'évitement des secteurs à forts enjeux, ce que constitue la plaine de St-Péray, en raison des continuités écologiques, des enjeux faunistiques, des zones humides, des zones agricoles.

6.3.2 TVB : des discontinuités et un manque de précision

- Certaines OAP et certains secteurs AU créent des ruptures dans des corridors identifiés, fragmentent la trame verte sans prévoir de mesures d'évitement structurelles (particulièrement autour du Mialan et des zones de ripisylve).
- La TVB aurait demandé un plan d'action plus ambitieux avec des mesures de préservation et de restauration.

6.3.3 Zones humides et milieux aquatiques

- Des zones humides ne sont pas classées en N ou Nzh *(note de la CE : ce zonage n'existe pas dans le PLUiH, l'équivalent le plus proche serait Ns)*, le PLUiH ne prévoit pas de périmètres de protection et autorise les extensions urbaines en proximité directe.
- Ces zones humides sont cruciales pour les espèces protégées, le bon fonctionnement de la TVB et le stockage du carbone.

6.3.4 Prise en compte insuffisante des espèces protégées

- Les inventaires sur lesquels se base le PLUiH sont insuffisants, auraient nécessité une cartographie précise et l'activation d'une séquence ERC qualitative.
- Aucune prescription spécifique sur les espèces protégées n'est présente dans les OAP (certaines vivent dans le bâti), ni dans le règlement écrit.
- Les haies bocagères et autres éléments paysagers ne sont pas systématiquement protégés.

6.3.5 Déviation de St-Péray

- La LPO soulève des incohérences sur le plan écologique et juridique, s'appuyant sur une étude d'impact initiale insuffisante et la validation du projet alors qu'une étude « 4-saisons » a été lancée.

Avis global de la LPO sur le projet de PLUiH et demandes de la LPO :

- Reclassement en N ou A des secteurs les plus sensibles (zones de plaine agricole, zones en lien avec des corridors écologiques identifiés, espaces perméables et réservoirs de biodiversité).
- L'inscription des corridors aux RG des communes.
- Le zonage de certaines zones AU en N.
- L'intégration de prescriptions écologiques opposables dans les OAP et le RE.
- Le classement des zones humides en Nzh (ici Ns), avec périmètre de protection.
- Un plan de restauration des continuités humides.
- L'intégration des enjeux espèces protégées dans les nouveaux aménagements et les restaurations (bâti nouveau et ancien) ;
- Une règlementation stricte sur la suppression des haies.
- Des prescriptions sur la gestion nocturne de la lumière
- La protection exhaustive de tous les éléments paysagers qui peuvent abriter des espèces protégées.
- Le retrait du projet de déviation tant que l'étude « 4-saisons » n'est pas finalisée.
- La suspension de toute OAP liée à la déviation.

L'avis global de la LPO est défavorable car le PLUiH ne respecte pas suffisamment les obligations de sobriété foncière et ne prend pas assez en compte les continuités écologiques et les espèces protégées.

6.4 QUESTIONS DE LA COMMISSION SUITE AUX CONTRIBUTIONS DE LA FRAPNA 26 (142), DE LA FRAPNA 07 (360), D'ALTERRE (482) ET DE LA LPO (514)

Notes : la Frapna (Fédération Régionale des Associations de Protection de la Nature) de la Drôme a déposé sa contribution le 3 novembre, la Frapna de l'Ardèche le 13 novembre, nous avons fait un résumé commun de ces deux observations assez similaires.

Alterre a de son côté mené une action sur les réseaux afin de susciter de nombreuses participations sur le registre numérique, dans le but de s'opposer au projet de déviation ; un argumentaire était proposé aux contributeurs dont beaucoup ont fait des copier-coller, entraînant une forte redondance des messages (certains étant anonymes, d'autres provenant de contributeurs de différentes régions de France).

La LPO a insisté, dans sa contribution, sur les manques de la TVB en matière de prescriptions et de protection des espèces protégées.

6.4.1 Déviation et Plaine de St-Péray

Ce sujet a fait l'objet d'une enquête publique qui a rendu un avis favorable, et ne faisait pas partie de la consultation sur le PLUiH. Il est dommage que le tracé de cette déviation n'ait pas figuré sur le règlement graphique de St-Péray, ce qui a beaucoup été reproché pendant l'enquête.

La Frapna n'est pas catégorique sur le projet de déviation mais fait des observations sur l'OAP des Peyrouses et les zones à urbaniser à court/moyen/long terme.

Commentaire et question de la commission d'enquête : les chiffres avancés par la FRAPNA sont-ils justes ? Pourquoi la superficie est « manifestement fausse » ?

Réponse de la CCRC : Le secteur des Peyrouse sera reclassée en zone à urbaniser fermée.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

Alterre insiste sur le potentiel agricole de la plaine, de même que la LPO, le classement en ZAP aurait été annoncé en réunion publique.

Commentaire et question de la commission d'enquête : est-il envisageable de prévoir une ZAP sur la plaine de St Peray pour préserver les terres agricoles et les continuités écologiques?

Réponse de la CCRC : La Ville de Saint-Péray n'envisage pas de solliciter une démarche de ZAP. Voir plus haut les actions mises en place par la CCRC en faveur de la protection des terres agricoles.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Le classement en ZAP est effectivement une démarche à l'initiative de la commune, même si elle peut émaner de la préfecture, qui valide la procédure. La commission prend acte de la volonté de St-Péray de ne pas demander de passage en ZAP, et recommande de poursuivre les actions engagées en faveur de l'installation de nouvelles exploitations agricoles.

La Frapna comme Alterre citent plusieurs quartiers de St-Péray qui seraient plus à même d'accueillir des logements sociaux que la plaine.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Les propositions en matière de logements sont-elles recevables par la CCRC ?

Réponse de la CCRC : Comme précisé plus haut, une analyse des terrains disponibles au sein des zones déjà urbanisées a été réalisée. Cette étude a montré que les capacités d'accueil à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ne permettent pas de répondre aux besoins futurs en logements. Dans ce contexte, le classement du secteur des Peyrouses se justifie, car ce secteur permet d'accueillir de nouveaux logements et de contribuer à l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU en matière de production de logements.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la ville de St-Péray doit combler son retard en matière de logements sociaux ; même si l'OAP des Peyrouses doit être revue, maintenir celle-ci est l'un des moyens de parvenir aux objectifs de production de logements sociaux.

Les associations craignent une augmentation du trafic suite à la nouvelle infrastructure routière, la simulation à l'horizon 2040 issue d'une étude du SCoT Grand Rovaltain et présente dans l'EP de 2021 sur le projet de déviation prévoit une diminution ou une stabilité du trafic sur St-Péray par rapport au scénario « sans déviation », mais une augmentation du trafic sur Cornas par rapport à ce scénario, et dans tous les cas (sauf pour l'avenue du 11 novembre à St-Péray) une augmentation du trafic par rapport à 2018 (valeurs de référence).

Commentaire et question de la commission d'enquête : quelles mesures la CCRC envisage-t-elle pour que le report d'une partie du trafic sur la déviation s'accompagne d'une réelle baisse de trafic dans les secteurs urbanisés ?

Réponse de la CCRC : La communauté de Communes Rhône Crussol, le Conseil départemental de l'Ardèche et le SCoT Grand Rovaltain ont conjointement, par convention, lancé une étude visant à analyser les impacts la réalisation de la déviation de Saint-Péray/Cornas en complément du franchissement du Rhône au nord de Valence, lui-même inscrit dans le schéma de cohérence territoriale. La mission est conduite sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat mixte du SCoT du Grand Rovaltain dans le cadre d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage. L'étude vise à analyser et à discriminer différentes hypothèses de tracé de la déviation de St-Péray / Cornas.
7 scénarios distincts ont été étudiés :

_un scénario de référence sans déviation de St-Péray / Cornas et sans 3ème pont de Valence

_trois scénarios de projet de « court terme », ne prenant pas en compte la réalisation du 3ème pont de Valence
Scénario 2 aménagement de la déviation de Saint Péray uniquement,
Scénario 3 aménagement de la déviation de Cornas uniquement
Scénario 4 aménagement de la déviation de Saint Péray et de Cornas
_trois scénarios de projet de « long terme », prenant en compte la réalisation du 3ème pont de Valence
Scénario 5 aménagement de la déviation de Saint Péray et 3ième pont
Scénario 6 aménagement de la déviation de Cornas et 3ième pont
Scénario 7 aménagement de la déviation de Saint Péray, de Cornas et du 3ième pont
Cette étude de décembre 2019 (en pj), réalisée par les bureaux d'études Trafalgare/INTERVIA Etudes, comprend trois phases distinctes :
_phase 1 : étude de trafic des différents scénarios de référence et de projet présentés
_phase 2 : analyse multicritère des variantes de tracé de la déviation de St-Péray / Cornas,
_phase 3 : proposition de mesures compensatoires et définition des conditions de réussite du projet.
Une réduction du trafic de 38% dans la traversée du centre de Saint Péray avec la réalisation de la déviation
Le scénario de référence de l'étude trafic, à l'horizon 2040, montre :

Section	TMJA			
	2018	2040 référence	Evol abs. 2018/2040	Evol rel. 2018/2040
RD86 Nord	7 600	11 000	3 400	45%
RD86 - Cornas	7 900	10 200	2 300	29%
RD86 - St-Péray	10 100	12 700	2 600	26%
RD533 - St-Péray ouest	9 800	12 200	2 400	24%
Tronc commun RD86 / RD533	21 600	34 100	12 500	58%
RD86 Sud	6 700	10 900	4 200	63%
Pont Mistral	28 300	31 000	2 700	10%

_une croissance du trafic assez importante sur la RD86 entre St-Péray et Cornas (+ 3 500 véh/jour), ainsi que dans la traversée de Cornas (+2 000 à +3 200 véh/jour selon les sections).
_Au nord de Cornas, la croissance du trafic atteint également 3 500 véh/jour.
_Le trafic atteint ainsi entre 10 000 et 13 000 véh/jour sur la RD86 au nord de St-Péray à l'horizon
_Le tronçon commun RD86/RD533 (du giratoire Beylesse au giratoire de l'office de tourisme sur le Mialan) qui constitue à l'heure actuelle le tronçon le plus chargé du périmètre d'étude côté ardéchois avec 21 000 véh/jour atteint en 2040, sans aménagement un trafic qui avoisinerait 34 000 véh/j.
La modélisation des scénarios 2 à 4 :

Section	TMJA	TMJA 2040						
	2018	Référence	Réf. hyp. 2	Réf. hyp. 3	Réf. hyp. 4	Ref. 2 / Ref	Ref. 3 / Ref	Ref. 4 / Ref
RD86 Nord	7 600	11 000	11 900	14 700	14 500	900	3 700	3 500
RD86 - Cornas	7 900	10 200	12 300	7 200	7 900	2 100	-3 000	-2 300
RD86 - St-Péray	10 100	12 700	7 900	9 300	7 100	-4 800	-3 400	-5 600
RD533 - St-Péray ouest	9 800	12 200	12 200	12 000	12 100	0	-200	-100
Tronc commun RD86 / RD533	21 600	34 100	27 900	30 400	27 600	-6 200	-3 700	-6 500
RD86 Sud	6 700	10 900	8 600	9 700	8 700	-2 300	-1 200	-2 200
Pont Mistral	28 300	31 000	31 000	31 300	31 200	0	300	200
Déviation de St-Péray / Cornas - tronc commun	0	0	9 700	9 600	13 000	9 700	9 600	13 000
Barreau de déviation de St-Péray - partie est	0	0	8 100	0	4 700	8 100	0	4 700
Barreau de déviation de St-Péray - partie ouest	0	0	8 000	0	4 100	8 000	0	4 100
Déviation de Cornas - partie sud	0	0	0	9 700	10 400	0	9 700	10 400
Déviation de Cornas - partie nord	0	0	0	9 700	10 400	0	9 700	10 400

Ainsi la réalisation de la seule déviation de Saint Péray permet de sortir du centre-ville de la commune 38% du trafic projeté à l'horizon 2040 sans aménagement.
Elle permet de décongestionner fortement les axes les plus saturés avec en particulier, pour le

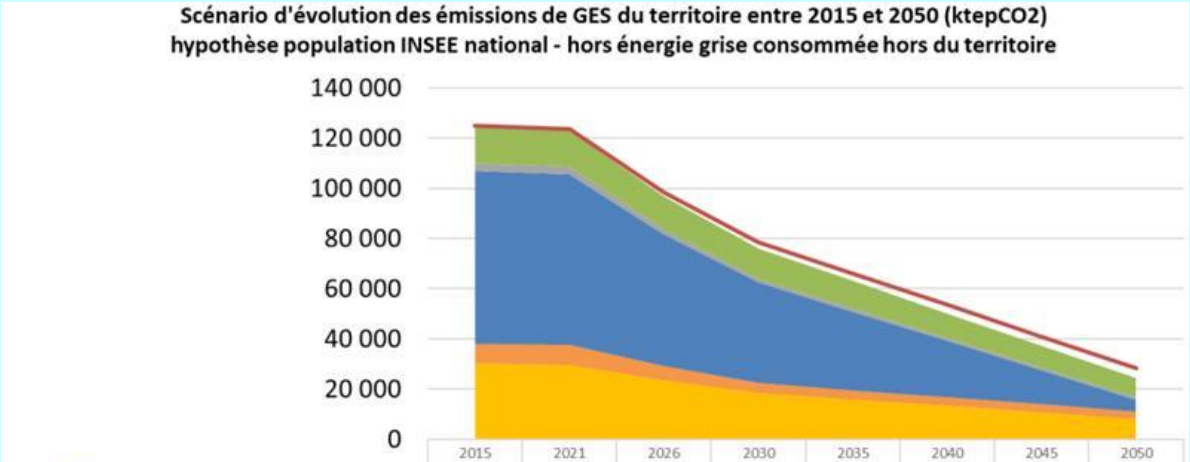
tronçon commun RD86/RD533 (du giratoire Beylesse au giratoire de l'office de tourisme sur le Mialan), -29 points passant d'une congestion de référence à 87% à 72%.
Pour rappel, les congestions journalières moyennes sont exprimées en % :
_100% = saturation
_Au-delà de 75% de congestion journalière, la route concernée est totalement à saturation aux heures de pointe (matin et soir)

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission n'a pas à remettre en question le résultat de l'enquête publique relative à la déviation, dont l'avis a été favorable. Elle recommande, étant donné que certains secteurs vont subir un trafic augmenté suite à la déviation, de mettre en place des mesures visant à minimiser les nuisances induites par cette augmentation de trafic.

La pollution qui pourrait accompagner l'accroissement du trafic est citée. Le PCAET prévoit que la déviation engendrera un supplément d'émission de GES de 31 GWh/an. Cette valeur, toujours d'après le PCAET, sera soustraite au potentiel d'économies d'énergie calculé pour le territoire, qui pour le transport de personnes devient 116 GWh.

Commentaire et question de la commission d'enquête : L'objectif fixé par le PCAET, auquel se réfère le PLUiH, est de réduire de -44% les émissions de GES (2030) et de -80% à l'horizon 2050 par rapport à 2015. Sachant qu'une augmentation des émissions de GES suite à la mise en place de la déviation est attendue, dans quels domaines cette augmentation pourrait-elle être compensée ?

Réponse de la CCRC : Les objectifs de réduction d'émissions de gaz à effet de serre de la CCRC sont de -44% à horizon 2030 et -80% à horizon 2050 par rapport à 2015, incluant l'augmentation de population, conformément à la SNBC2.



	2015	2021	2026	2030	2035	2040	2045	2050
Agriculture	15 000	14 524	13 110	11 978	10 899	9 819	8 739	7 660
Industrie	3 010	2 982	2 172	1 523	1 381	1 238	1 096	953
Transports	69 000	68 096	52 541	40 095	31 252	22 408	13 560	4 717
Tertiaire	8 000	8 162	5 772	3 859	3 664	3 468	3 272	3 076
Résidentiel	30 000	29 433	23 320	18 429	15 833	13 237	10 639	8 043
TOTAL avec +0,75% pop/an (SCOT) et 100% des mesures de MdE pour pop sup. à hypothèse INSEE +0,33% pop/an	124991	123529	98446	78377	65892	53407	40915	28429

Figure - Scénario d'évolution des émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire

Ces objectifs seront essentiellement atteints grâce à la réduction de la consommation énergétique du territoire ainsi que le passage aux énergies renouvelables, puisque les émissions de gaz à effet de serre du territoire sont majoritairement d'origine énergétique. Ces mesures sont présentées précédemment et permettront de diminuer de -37% et -77% les émissions de GES d'origine énergétique en 2030 et 2050 par rapport à 2015 (incluant l'augmentation de population).

Le territoire visera également conformément à la SNBC2 de diviser par 2 ces émissions de GES d'origine du secteur agricole (majoritairement non énergétiques). Développer sur les actions possibles dans le secteur agricole : l'amélioration du réglage des tracteurs, la formation à l'éco-conduite, la modification des itinéraires techniques, l'isolation thermique des bâtiments d'exploitation, l'efficacité des systèmes de chauffage, et l'optimisation/la réduction de l'irrigation.

Le territoire visera, en parallèle de la baisse de ses émissions de GES, à augmenter sa capacité de séquestration nette de carbone, cette séquestration s'élève aujourd'hui à 51 000 tonnes équivalent CO2 par an et peut encore être augmentée de 50% ce que le territoire se donne comme objectif.

Les GES issus de l'industrie hors énergie ne sont pas suffisamment importants pour la mise en place d'une stratégie, toutefois toute action de réduction de ces pollutions qui impactent la santé doit être encouragée.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Les émissions de GES sont majoritairement liées au transport et au résidentiel selon le schéma d'évolution 2015-2050 établi par la CCRC. Le PCAET qui détaille ces émissions par commune montre une concentration de ces émissions sur les communes de Guilherand-Granges et Saint-Péray (où le tertiaire occupe la troisième place), et Soyons à la marge ; les émissions liées à l'agriculture concernent surtout les communes du plateau, avec des quantités d'émission de GES par habitant plus élevées que celles des communes urbaines et péri-urbaines. La CCRC mise sur « des réductions conséquentes des consommations énergétiques couplées à un déploiement des énergies renouvelables » pour réduire significativement les émissions de GES du territoire ; cela repose sur des décisions politiques et sur une participation citoyenne active, dans laquelle les actions individuelles des habitants devront être valorisées et encouragées. Si la collectivité ne maîtrise pas tous les paramètres allant dans le sens de la baisse des GES, elle doit être un moteur dans les actions de sensibilisation et d'éducation à l'environnement**.**

6.4.2 Transports en commun - Mobilités

Il est reproché par les associations de ne pas assez favoriser les transports en commun et les mobilités douces, de ne pas prévoir suffisamment de parkings de covoiturage.

Commentaire et question de la commission d'enquête : Les transports en commun ne sont pas de la compétence de la CCRC, mais quels leviers pourrait utiliser la CCRC pour favoriser l'utilisation des transports en commun et des déplacements à pied et à vélo sur le territoire ? Les parkings de covoiturage sont-ils suffisamment nombreux et bien positionnés pour permettre des déplacements intermodaux ?

Réponse de la CCRC : Rhône Crussol pourra travailler avec Valence Romans Mobilité pour mener des campagnes de communication locale (auprès des entreprises par exemple), pour informer sur les parkings existants, et mettre en avant les bénéfices du covoiturage (économies, réduction des

émissions, moins de trafic).

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande, en complément des actions déjà engagées avec Valence Romans Mobilités, de travailler avec les entreprises pour la mise en place de PDE (plan de déplacement en entreprise).

Les emplacements réservés pour les secteurs touristiques et de loisirs

La Frapna interroge sur la consommation d'espace de certains emplacements réservés dans la Plaine au regard de leur intérêt général.

Commentaire et question de la commission d'enquête : ces emplacements réservés sont remis en cause par des PPA. Seront-ils maintenus en tant que tels ?

Réponse de la CCRC : Deux ER ont été réduits : le long du Mialan et celui des bords du Rhône.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

6.4.3 Trame verte et bleue – Espèces protégées

Les associations craignent l'interruption de continuités écologiques dans la plaine de St-Péray, la LPO mentionne l'effet de certaines OAP et l'absence de mesures de préservation et de restauration. La prise en compte de la pollution lumineuse n'apparaît pas clairement.

Commentaire et question de la commission d'enquête : de nombreuses remarques du public et des PPA se rejoignent sur le manque d'ambition de la TVB en termes de prescriptions, son manque de lisibilité. Comment la CCRC pense-t-elle prendre ces remarques en compte pour améliorer l'OAP TVB et son efficacité sur la protection de l'environnement ? Une « trame noire » pourrait-elle compléter l'OAP ? Quelles mesures de renaturation/restauration des continuités écologiques, évoquées dans le rapport de présentation, la CCRC peut-elle mettre en œuvre ?

Réponse de la CCRC : il n'est pas prévu à cette étape de la procédure de reprendre le contenu de l'OAP trame verte et bleue.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission émet une réserve sur le contenu de l'OAP et demande d'améliorer les points suivants :
- la représentation graphique doit être présentée par commune avec identification claire des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques
- L'OAP TVB doit formuler des objectifs mesurables et quantifiables concernant la préservation et la restauration des continuités écologiques
- le règlement écrit et celui des OAP sectorielles doivent intégrer des leviers pour la mise en œuvre opérationnelle de la TVB.

La LPO estime que la prise en compte des espèces protégées est insuffisante, et nécessite un inventaire faunistique plus poussé.

Commentaire et question de la commission d'enquête : des études complémentaires qui viendraient renforcer l'état initial de l'environnement sont-elles prévues ? La CCRC peut-elle s'appuyer sur les données de la LPO pour établir un inventaire plus précis des espèces protégées ?

Réponse de la CCRC : Les visites naturalistes effectuées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme n'ont pas vocation à être exhaustives ni à fournir un recueil détaillé de l'ensemble des espèces faunistiques ou floristiques susceptibles de fréquenter les secteurs ouverts à l'urbanisation. Les comptes-rendus naturalistes attribuent un enjeu global à chaque site expertisé.

En raison de la durée d'application du document, l'état initial de l'environnement constaté lors des études du PLUiH et celui observé lors de la phase opérationnelle peuvent diverger, du fait de l'évolution naturelle ou anthropique des milieux.
C'est pourquoi la réglementation prévoit que l'inventaire précis des espèces et des habitats doit être réalisé au moment de la phase opérationnelle, dans le cadre de la séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC). Il appartient alors au porteur de projet, en fonction de la nature et de l'importance de l'opération, de conduire les études environnementales nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur lors du dépôt de son dossier. À ce stade, les inventaires, analyses et mesures environnementales sont donc actualisés et adaptés au contexte écologique réel du site.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande la mise en place d'un cadre précis encadrant les études environnementales à venir, la mise en place des séquences ERC et leur suivi.

Cette association souhaite aussi un reclassement des zones humides en Nzh (ici Ns ?), et un plan de restauration des continuités humides, avec périmètre de protection.

Commentaire et question de la commission d'enquête : c'est un des aspects de la trame bleue, est-il réaliste d'instaurer des périmètres de protection autour des zones humides ?

Réponse de la CCRC : Les zones humides présentées dans l'EIE sont issues des inventaires réalisés sur le territoire et les données du SRADDET.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission recommande un classement spécifique des zones humides et l'instauration de périmètres de protection autour **de ces zones.**

6.4.4 Carrière de St-Péray

Ce sujet a fait l'objet de remarques d'Alterre et de la Frapna Ardèche. Le fait d'avoir étendu le « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol » par rapport à l'actuelle autorisation

d'exploitation de l'ICPE Carrières Bonnardel a suscité une vive opposition, en raison d'un manque de concertation et des nuisances pour les riverains.

Commentaire et question de la commission d'enquête : une régularisation est à effectuer par rapport à l'arrêté d'urgence pris en novembre 2008. Comme il n'y a à priori pas d'autre projet d'extension pour l'instant, comment la CCRC envisage-t-elle de revoir la représentation graphique de la zone d'exploitation de la carrière ?

Réponse de la CCRC : Les éléments qui ont conduit la Communauté de communes à identifier, à titre prévisionnel, une potentiel zone d'extension de la carrière sont présentés plus haut. Le périmètre n'est pas modifié dans le PLUiH.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Dont acte.

6.5 PÉTITIONS REÇUES PENDANT L'ENQUÊTE

6.5.1 Contribution 229 – Collectif des riverains de Châteaurouge à St-Georges-les-Bains

Les riverains de Châteaurouge demandent le maintien en espace vert de la parcelle ZI138, au motif du cahier des charges du lotissement qui impose ce maintien. La zone est prévue pour la création de l'OAP « Les genêts ».

Dans les documents transmis figure une première pétition (4 pages) datant de 2019 (l'OAP figurait dans le précédent PLU) et une seconde (6 pages) de 2025. Les deux pétitions sont rassemblées dans le document pdf « Pétition Châteaurouge ».

6.5.2 Contribution 489 – Déviation

Pétition de 5778 signatures demandant des alternatives au projet de déviation à St-Péray, voir le document pdf « Pétition déviation ».

La commission est très réservée face aux méthodes utilisées par Alterre, consistant à lancer un appel aux contributions sur les réseaux sociaux en fournissant un argumentaire contre la déviation et en reprenant dans sa pétition des noms qui auraient été utilisés dans un cadre différent.

6.5.3 Contributions 181 et 500 – Carrière

Les deux pétitions ont été déposées par Mme Bert Le Mezec, la première sous forme papier (contribution 181) regroupe 86 signatures, la seconde en ligne rassemble 527 signatures (voir les pdf « Pétition carrière 1 » et « Pétition carrière 2 ».

6.5.4 Contribution 503 – Aire des gens du voyage

Les habitants du village de Guilherand-Granges ont transmis deux pétitions dans la contribution 503, la première en ligne regroupe 93 signatures, la seconde sous forme papier contient 8 pages (voir les pdf « Pétition gens du voyage 1 » et « Pétition gens du voyage 2 ».

Commentaire et question de la commission d'enquête : comment la CCRC va traiter ces pétitions ?

Réponse de la CCRC : Des éléments de réponse sont apportées aux pétitions relatives aux contributions 489, 181 & 500 et 503 par la conférence des maires du 02/12/2025 (voir doc. Annexé). Concernant la pétition à Saint-Georges-Les-Bains, pour rappel le PLUiH constitue avant tout un document de planification. Il fixe des orientations et des principes d'aménagement, mais ne confère pas de droits directs aux tiers.
Même si l'OAP propose des aménagements ou des évolutions pour ce secteur, sa mise en œuvre doit tenir compte des droits existants des riverains et des clauses particulières attachées aux terrains. La réalisation effective des aménagements envisagés par l'OAP ne pourra intervenir que dans le respect des droits des tiers. Il a été fait le choix de conserver cette OAP dans le PLUiH.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commission prend en compte la réponse des maires du 02/12/2025 (annexe 6). La demande des riverains de Châteaurouge revêt des aspects juridiques sur lesquels il est nécessaire que la CCRC ait une position claire ; ainsi, s'il s'avère que si la parcelle ZI138 de l'allée des Mimosas est grevée d'une clause rendant toute construction impossible, la commission recommande de supprimer l'OAP des Genêts.

La reprise des avis, des recommandations et des réserves de la commission est l'objet d'un document séparé.

Fait à Guilherand Granges le 10 janvier 2026

Bernard GIAZZI Françoise BATIFOL Jean Pierre REVOL

ANNEXES

ANNEXE 1 : délibération pour prescription du PLUiH

ANNEXE 2 : décision du tribunal administratif pour nommer la commission

ANNEXE 3 : arrêté prescrivant l'enquête publique

ANNEXE 4 : publications dans les journaux

ANNEXE 5 : certificats d'affichage des mairies et de la CCRC

ANNEXE 6 : note à l'intention du Bureau du 2/12/2025

Annexe 1

Département de l'Ardèche
Arrondissement de Tournon Sur Rhône
Canton de Saint-Péray

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES RHÔNE CRUSSOL

****

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU JEUDI 27 JUIN 2019

DÉLIBÉRATION N°120-2019 : PRESCRIPTION DU PLUIH

L'an deux mil dix-neuf, le 27 juin à dix-huit heures trente,
Le conseil communautaire convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Guilherand-Granges, sous la présidence de Monsieur Jacques DUBAY, Président.

Nombre de conseillers communautaires :
- *en exercice : **39***
- *présents : **27***
- *pouvoir :**11***
- *qui ont pris part au vote : **38***

*Date de convocation au conseil communautaire : **Vendredi 21 juin 2019***
*Secrétaire de séance : **Madame Geneviève PEYRARD***

Etaient présents :
M. DARNAUD, M. BLACHE, M. COQUELET, Mme COSTEROUSSE, M. GOUNON, Mme RIFFARD, Mme SALLIER, M. CONSOLA, M. DUBAY, Mme FORT, M. GERLAND, M. LE BELLEC, Mme QUENTIN-NODIN, M. SAUREL, M. GINE, Mme ROSSI, M. BERGER, Mme PEYRARD, M. COULMONT, Mme SORBE, M. POMMARET, Mme DEYRES, M. EDMONT, M. DUPIN, M. COURBIS, M. BRET, Mme BLACHE.

Etaient absents excusés :
M. CREMILLIEUX, Mme FALIEZ, M. FRACHON, Mme GAUCHER, Mme OLU, Mme MALAVIEILLE, Mme METTRA, Mme PRADON-DIMBERTON, M. AVOUAC, Mme BAUDRY, M. BONNEFOY, M. PONTON.

Monsieur Stéphane CREMILLIEUX, étant absent excusé, a donné pouvoir à Madame Brigitte COSTEROUSSE.
Madame Stéfania FALIEZ, étant absente excusée, a donné pouvoir à Monsieur Bernard GOUNON.
Monsieur Christophe FRACHON, étant absent excusé, a donné pouvoir à Monsieur Daniel BLACHE.
Madame Sylvie GAUCHER, étant absente excusée, a donné pouvoir à Monsieur Mathieu DARNAUD.
Madame Anne-Cécile OLU, étant absente excusée, a donné pouvoir à Madame Brigitte SALLIER.
Madame Mireille METTRA, étant absente excusée, a donné pouvoir à Madame Jany RIFFARD.
Madame Marie-Hélène PRADON-DIMBERTON, étant absente excusée, a donné pouvoir à Madame Stéphanie FORT.
Monsieur Thierry AVOUAC, étant absent excusé, a donné pouvoir à Monsieur André COQUELET.
Madame Jessica BAUDRY, étant absente excusée, a donné pouvoir à Monsieur Patrice POMMARET.
Monsieur Philippe BONNEFOY, étant absent excusé, a donné pouvoir à Madame Geneviève PEYRARD.
Monsieur Philippe PONTON, étant absent excusé, a donné pouvoir à Monsieur Jacques DUBAY.

Madame MALAVIEILLE, membre titulaire absente excusée n'a pas été remplacée.

****

Monsieur Daniel BLACHE, Vice-Président délégué à l'urbanisme, au PLUi et aux déchets ménagers expose.

En mars 2017, la Communauté de Communes est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Élément structurant du développement de notre territoire, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification stratégique à l'échelle de l'intercommunalité qui met en cohérence les politiques publiques communautaires et repose sur un projet politique partagé.

La réussite et la cohérence du projet territorial ne peut passer que par une forte articulation entre les projets communaux pour leur développement à moyen ou long terme et les projets portés par la CCRC dans ses domaines de compétences telles que l'habitat, l'économie, la transition énergétique, l'environnement, l'agriculture, le tourisme, ….

Le PLUi est aussi un outil réglementaire qui fixe les règles d'utilisation des sols sur le territoire de la Communauté de Communes et conditionne la délivrance des autorisations d'occupation du sol par les Maires.

Le PLUi se substituera aux documents d'urbanisme communaux une fois approuvé et devenu exécutoire. Les PLU communaux continueront à s'appliquer et à évoluer (procédure de modifications, de déclaration de projet,…) jusqu'à l'approbation du PLUi.

L'élaboration du PLUi constitue un enjeu majeur pour la CCRC dans la mesure où il traduit le nouveau projet de territoire. Différents schémas, réflexions et documents sont déjà en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale pour répondre aux nouveaux enjeux du territoire (étude sur les zones d'activités économiques, plan climat-air-énergie territorial, promotion de la démarche TEPOS, …). D'autres schémas ou documents récemment adoptés servent aussi de référence dans la réflexion actuelle sur l'aménagement et le développement territorial.

La Communauté de communes Rhône Crussol a adopté son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) le 15 décembre 2016. Ce programme d'une durée de 6 ans, a pour objectif de mettre en œuvre une politique du logement partagée et ambitieuse pour le territoire. Le PLH prévoit deux axes opérationnels : l'un concernant la spatialisation de la production de logements, l'autre détaille un ensemble d'actions à mettre en œuvre.

L'article L151-44 du Code de l'Urbanisme précise que « Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat ». Afin de favoriser une meilleure articulation entre les politiques publiques liées à l'aménagement du territoire et programmation de l'habitat, il est proposé d'intégrer le PLH au PLUi.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS POUR L'ÉLABORATION DU PLUiH

Dans ce contexte, il s'agit donc de prescrire l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat couvrant l'ensemble du territoire des 13 communes membres de la Communauté de Communes Rhône Crussol en poursuivant les objectifs suivants :

Objectifs pour l'organisation du territoire

- Affirmer un projet qui assure un aménagement et un développement durable de l'ensemble du territoire de la CCRC riche par sa diversité, en veillant également à la bonne articulation avec les territoires voisins et aux enjeux supra-communautaires
- Renforcer l'attractivité et redynamiser les bourgs- centres et les villages
- Affirmer l'identité du territoire en s'appuyant sur les paysages, le patrimoine naturel, les espaces agricoles pour définir un projet environnemental

Objectifs pour l'habitat

- Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels avec des objectifs de qualité de logements, de mixités sociale et générationnelle,
- Disposer de formes urbaines diversifiés et de typologies de logements en rapport avec les besoins
- Favoriser la rénovation du bâti ancien, notamment dans el domaine énergétique
- Identifier les fonciers disponibles en matière d'accueil des gens du voyage
- Mettre en œuvre la réforme des attributions de logement social pour faciliter l'accès au logement des ménages

Objectifs en matière de déplacement

- Prendre en compte les spécificités des territoires de Rhône Crussol et la diversité des besoins de déplacement dans l'offre de mobilité et les aménagements d'espaces publics et des voiries
- Faciliter le recours aux modes de déplacements durables, lutter contre l'autosolisme, et poursuivre le développement d'itinéraires de déplacement doux
- Permettre le développement des infrastructures liées au numérique

Objectifs en matière d'environnement

- Prendre en compte les enjeux Air, Energie, Climat dans le PLUiH
- Promouvoir des modes de conception urbaine vertueux en mobilisant les outils règlementaires en faveur de la lutte contre le changement climatique
- Favoriser la sobriété énergétique, le recours aux énergies renouvelables
- Intégrer les éléments de la trame verte et bleue, assurer la préservation et la remise en état des continuités écologiques et veiller au maintien de la biodiversité

Objectifs en matière d'économie

- Développer et structurer un territoire attractif, soutenir le développement économique, maintenir et promouvoir les services et commerces, notamment de proximité
- Définir un projet économique ambitieux en optimisant les zones d'activités existantes et permettre la requalification des plus anciennes d'entre elles ou la reconversion des sites pollués ou délaissés
- Aménager de nouvelles zones économiques et tendre vers l'autoconsommation
- Permettre de répondre aux besoins des porteurs de projets en termes de foncier et de services

Objectifs en matière d'agriculture

- Préserver et développer les espaces et activités agricoles en limitant l'impact des aménagements sur le bon fonctionnement des exploitations et des filières concernées
- Définir un projet agricole en assurant le maintien des exploitations existantes, et en encourageant le développement des circuits courts, et la diversification des activités
- Favoriser l'installation de nouvelles fermes

Objectifs pour le développement du tourisme
- Renforcer l'attractivité touristique
- Afficher les ambitions du territoire en matière culturelle et touristique
- Développer une offre touristique en circuit court

LES MODALITES DE COLLABORATION AVEC LES COMMUNES MEMBRES

Conformément aux dispositions de l'article L.153-8 du code de l'urbanisme, il revient au Conseil Communautaire d'arrêter les modalités de la collaboration avec les Communes après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres.

La conférence des Maires a été réunie le 18 juin 2019.

Les modalités de travail ont été validées dans la charte de gouvernance approuvée lors du Conseil Communautaire du 06 avril 2017. Les conseils municipaux :
- Nourrissent la réflexion du PLUiH au niveau local
- Débattent sur le projet de PADD
- Ont la possibilité d'émettre un avis défavorable sur les OAP ou les dispositions réglementaires (zonage et règlement) qui impactent leur territoire au moment de l'arrêt du PLUiH, imposant la révision du document. Le débat sur le PADD et les délibérations sur l'arrêt du PLUiH seront organisés dans les communes avant le débat sur le PADD et la délibération d'arrêt du PLUiH du conseil communautaire.
- Leurs membres intègrent les différentes commissions de travail.
- L'arrêt du projet de PLUiH et son approbation ne peuvent se faire qu'après validation à la majorité des deux tiers des conseils municipaux.

Concernant l'arrêt du PLUiH, le code de l'Urbanisme précise à travers l'article L153-15 « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés. ».

Les modalités de co-construction définies collectivement permettent de garantir les bonnes relations nécessaires à la réussite de ce projet.

LES MODALITES DE CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration du PLUiH doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Au vu des objectifs et des enjeux précédemment identifiés, la concertation sera organisée selon les modalités précisées ci-dessous, jusqu'à l'arrêt du PLUiH :

- Réunion publique dans chaque commune dans le courant de la procédure
- Marches découvertes, au nombre de 3 au moins, portant sur des secteurs stratégiques ou des thématiques spécifiques (agriculture, économie, …)
- Animation d'un comité consultatif composé d'élus et d'habitants volontaires pour participer à l'élaboration du PLUiH ; ce comité se réunira plusieurs fois tout au long de la procédure
- Mise à disposition du public d'un dossier relatif au projet, avec les pièces de la procédure et les comptes rendus des réunions du comité consultatif et des réunions publiques, au fur et à mesure de leur élaboration au siège de la CCRC et mis à disposition sur le site internet. Le dossier sera accompagné d'un registre pour les observations du public.
- Information du public par divers supports et moyens de communication : site internet de la CCRC, Mag, publications et site internet des communes volontaires, …

Vu les articles L.151-44 et suivants du code de l'urbanisme relatifs au Plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat,

Vu l'article L.152-9 du code de l'urbanisme, qui permet de prolonger le PLH actuel en attendant l'approbation d'un PLUiH,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L302-1 et suivants et R302-1 et suivants relatifs au Plan Local de l'Habitat,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 122-4 et suivants relatifs à l'évaluation environnementale de plans et programmes,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-1 et suivants, R.151-1 et suivants,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5214-16,

Considérant que la Communauté de Communes est compétente pour élaborer un PLUiH,

Considérant que la Conférence des Maires du 18 juin 2019 a validé les « modalités de collaboration » entre la Rhône Crussol et les communes,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 38 voix pour, soit à l'unanimité :

- Prescrit l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) qui couvrira l'ensemble du territoire communautaire et qui viendra se substituer aux dispositions des PLU et du PLH actuellement en vigueur ;

- Approuve les objectifs poursuivis tels qu'ils ont été présentés dans l'exposé de la présente délibération ;

- Arrête les modalités de la collaboration entre la Communauté de Communes et les 13 communes membres et énoncées ci-avant ;

- Fixe les modalités de la concertation avec le public telles qu'exposées ci-avant et d'en valider les objectifs ;

- Sollicite l'Etat pour allouer une dotation à la Communauté de Communes pour compenser la charge financière correspondant à l'élaboration du PLUiH ; ainsi que toute autre aide financière ;

- Sollicite les services de l'Etat pour qu'un accompagnement technique spécifique de la démarche PLUiH soit mis en œuvre ;

- Autorise Monsieur le Président à prendre tous les actes nécessaires à la poursuite de l'élaboration du PLUiH, et notamment à signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant cette procédure.

- Notifie la présente délibération aux Personnes Publiques Associées :
  - Madame le Préfet de l'Ardèche
  - Monsieur le Président du Conseil Régional d'Auvergne-Rhône-Alpes
  - Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Ardèche
  - Monsieur le Président du ScOT Grand Rovaltain
  - Madame la Présidente de Valence-Romans-Déplacements
  - Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ardèche
  - Madame la Présidente de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ardèche
  - Monsieur le Président de la Chambre Départementale d'Agriculture de l'Ardèche
  - Mesdames et Messieurs les Maires des communes membres de Rhône Crussol
  - Monsieur le Président de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)

- Précise que la présente délibération sera transmise aux personnes publiques qui peuvent demander à être consultées pendant l'élaboration du PLUiH (articles L.123-8 et R.123- 16 du Code de l'urbanisme).
  Conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :
  - d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des communes membres.
    Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
  - d'une publication au recueil des délibérations de la CCRC,
    Chacune de ces formalités de publicité mentionnant le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.
Extrait certifié conforme.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
007-200041366-20190627-120-2019-DE

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/07/2019

Le Président,
J. DUBAY

COMMUNAUTE DE COMMUNES * RHONE CRUSSOL (07) *

Annexe 2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

11/07/2025

N° E25000122 /69

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON

La Présidente du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 11/07/2025

Vu enregistrée le 07/07/2025, la lettre par laquelle le Président de la communauté de communes Rhône Crussol demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUIH), de la communauté de communes ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

VU le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

VU le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président :

Monsieur Bernard GIAZZI

Membres titulaires :

Monsieur Jean-Pierre REVOL
Madame Françoise BATIFOL

Membre suppléant :

Madame Isabelle CARLU

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la communauté de Rhône Crussol et aux membres de la commission d'enquête.

Fait à Lyon, le 11/07/2025

Pour la Présidente et par délégation
La première vice-présidente

Dominique Jourdan

Annexe 3

Rhône Crussol
COMMUNAUTE DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES RHÔNE CRUSSOL
ARRETE DU PRESIDENT
N° 2025-012 du 09 septembre 2025

OBJET : Ouverture de l'enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône-Crussol

Le président de la Communauté de Communes Rhône-Crussol,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° 2024-004 du 15 février 2024 portant délégation de pouvoirs à Monsieur le Président conféré par le Conseil Communautaire en vertu de l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et ce pour la durée du mandat,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-1 à 6, L131-4 à 8, L132-1 à 16, L151- 1 à L153-60,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à 27,
Vu la délibération du 27 juin 2019 prescrivant l'élaboration du PLUiH,
Vu la délibération du 26 juin 2025 tirant le bilan de la concertation, arrêtant le projet de PLUiH et confiant au Président de la Communauté de Communes Rhône-Crussol la réalisation de toutes les démarches utiles à l'exécution de la délibération,

Vu la transmission du projet de PLUiH arrêté aux personnes publiques associées dont celles à leur demande et aux communes membres de Rhône-Crussol pour avis,

Vu la demande de désignation d'une commission d'enquête formulée le 4 juillet 2025 auprès du Tribunal Administratif de Lyon en vue de mener l'enquête publique relative au projet de PLUiH de la Communauté de Communes Rhône-Crussol,

Vu la décision N° E25000122/69 du 11 juillet 2025 de la présidente du Tribunal Administratif de Lyon désignant les membres de la commission d'enquête,

Vu l'ensemble des pièces du projet de PLUiH soumis à enquête publique,

Après concertation avec les membres de la commission d'enquête,

ARRETE

Art. 1er. - Objet de l'enquête : Il sera procédé à l'enquête publique portant sur le projet arrêté le 26 juin 2025 du PLUiH de la Communauté de Communes Rhône-Crussol (CCRC).

Art. 2. - Personne responsable du projet : La personne responsable du dossier mis à l'enquête est

M. Jacques Dubay, Président de la Communauté de Communes Rhône-Crussol.

Art. 3. –Désignation de la commission d'enquête : Par décision N° E25000122/06 du 11 juillet 2025 la présidente du Tribunal Administratif de Lyon a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

- Président : Monsieur Bernard Giazzi
- Membres titulaires : Monsieur Jean-Pierre REVOL et Madame Françoise Batifol
- Membre suppléante : Madame Isabelle CARLU

Art. 4. – Période de l'enquête publique : L'enquête publique sera ouverte le lundi 13 octobre 2025 à 9h00 et close le vendredi 14 novembre 2025 à 17h00.

Art. 5. – Consultation du dossier d'enquête publique : Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- sur support dématérialisé 7 jours sur 7 et 24h sur 24 sur le site internet du registre dématérialisé : **https://www.registre-dematerialise.fr/6546**
- Sur un poste informatique installé au siège de la Communauté de Communes Rhône-Crussol et dans chaque commune membre aux heures d'ouverture des mairies.
- Sur support papier au siège de Rhône-Crussol
- Les documents suivants seront consultables sur support papier en mairie :
    - Dossier comprenant les pièces administratives : délibérations, bilan de la concertation, Arrêté et Avis d'enquête publique,
    - Résumé non technique
    - PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
    - POA (Programme d'Orientations et d'Actions)
    - OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : sectorielles et thématiques
    - Règlement écrit
    - Règlement graphique (13 plans)

Art. 6. – Dépôt des observations et propositions : Pendant la durée de l'enquête publique, définie à l'article 4, le public pourra adresser ses observations et propositions :

- Sur les registres papiers ouverts à cet effet et authentifiés par la commission d'enquête dans les lieux suivants, également lieux des permanences, aux horaires d'ouverture des mairies et de Rhône-Crussol, sauf les jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle :

	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi
CCRC	8h30-12h00 13h30-17h00	8h30-12h00 13h30-17h00	8h30-12h00 13h30-17h00	8h30-12h00 13h30-17h00	8h30-12h00 13h30-17h00	
Alboussière	9h00-12h00		9h00-12h00		9h00-12h00 14h00-17h00	9h00-12h00
Boffres	9h00-12h00	9h00-12h00	9h00-12h00	9h00-12h00	14h00-16h00	9h00-12h00 (1er du mois)
Champis		9h00-12h00		9h00-12h00	13h00-16h00	

Charmes-sur-Rhône	9h00-12h00 14h00-17h30	9h00-12h00 15h00-18h00	9h00-12h00 14h00-17h30	9h00-12h00 15h00-18h00	9h00-12h00 14h00-17h30	
Chateaubourg	8h30-15h45	8h30-15h45	8h45-16h30	8h30-16h30	8h30-15h45	
Cornas		10h00-12h00 13h30-17h00	10h00-12h00 13h30-17h00	10h00-12h00 13h30-17h00	10h00-12h00 13h30-17h00	9h00-12h00 (semaine paire)
Guilherand-Granges	8h00-18h00	8h00-18h00	8h00-18h00	8h00-12h00 14h00-17h00	8h00-17h00	
Saint-Georges-Les-Bains	8h30-12h30	8h30-12h30 13h30-18h00	8h30-12h30	8h30-12h30 13h30-18h00	8h30-12h30	
Saint-Péray	8h00-12h15 13h30-17h30	8h00-12h15 13h30-17h30	8h00-12h15 13h30-17h30	8h00-12h15 13h30-17h30	8h00-12h15 13h30-17h30	
Saint-Romain-De-Lerps	9h00-11h00	9h00-11h00	9h00-11h00	16h00-18h00		9h00-11h00
Saint-Sylvestre	14h00-17h00			14h00-17h00	14h00-17h00	
Soyons	8h30-12h00	8h30-12h00	8h30-12h00 15h00-18h00	8h30-12h00	8h30-12h00 15h00-18h00	
Toulaud	13h00-16h30	13h00-16h30	9h00-12h00 13h00-16h30	13h00-16h30	13h00-16h30	

- Sur support dématérialisé 7 jours sur 7 et 24h sur 24 sur le site **https://www.registre-dematerialise.fr/6546**

Le public pourra également adresser ses observations et propositions écrites à Monsieur le Président de la commission d'enquête :

- Par voie postale au siège de la Communauté de Communes Rhône-Crussol à l'adresse suivante :

M. le président de la commission d'enquête publique
Projet de PLUiH de Rhône-Crussol
CCRC
1278 rue Henri Dunant
CS 20249
07502 Guilherand-Granges Cedex

- Par courrier électronique à l'adresse suivante : **enquete-publique-6546@registre-dematerialise.fr**
- Suite à la rencontre en permanence d'un commissaire enquêteur. La contribution est alors versée au registre d'enquête dématérialisé ou papier.

Les observations et propositions du public transmises par courrier électronique et sur le registre dématérialisé seront consultables sur le site internet **https://www.registre-dematerialise.fr/6546** et donc visibles par tous dans les plus brefs délais.

Les contributions inscrites sur les registres papier ainsi que les courriers au président de la commission d'enquête seront publiés sur le registre dématérialisé **https://www.registre-dematerialise.fr/6546** et donc visibles par tous dans les plus brefs délais.

Art. 7. – Permanences des commissaires enquêteurs

Les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public pour recevoir les observations et les propositions écrites et orales au siège de la Communauté de Communes Rhône-Crussol à Guilherand-Granges et dans les mairies aux dates et horaires suivants :

Semaine du 13 octobre 2025 au 19 octobre 2025 :

- A la mairie de Charmes-sur-Rhône le 14 octobre 2025 de 9h00 à 12h00
- A la mairie de Saint-Georges-Les-Bains le 14 octobre 2025 de 14h00 à 17h00
- A la mairie de Cornas le 16 octobre 2025 de 14h00 à 17h00
- A la mairie de Saint-Péray le 16 octobre 2025 de 8h30 à 11h30
- A la mairie de Guilherand-Granges le 17 octobre 2025 de 9h00 à 12h00
- A la mairie d'Alboussière le 17 octobre 2025 de 9h00 à 12h00
- Au siège de la Communauté de Communes le 17 octobre 2025 de 14h00 à 17h00
- A la mairie de Boffres le 17 octobre 2025 de 14h00 à 17h00

Semaine du 20 octobre 2025 au 26 octobre 2025 :

- A la mairie de Soyons le 21 octobre 2025 de 9h00 à 12h00
- A la mairie de Toulaud le 21 octobre 2025 de 13h30 à 16h30
- A la mairie de Saint-Romain-de-Lerps le 22 octobre 2025 de 9h00 à 12h00
- A la mairie de Chateaubourg le 22 octobre 2025 de 13h30 à 16h30

Semaine du 27 octobre 2025 au 02 novembre 2025 :

- A la mairie de Champis le 30 octobre 2025 de 9h00 à 12h00

Semaine du 03 octobre 2025 au 09 octobre 2025 :

- A la mairie de Soyons le 04 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- A la mairie de Toulaud le 04 novembre 2025 de 13h30 à 16h30
- A la mairie de Saint-Péray le 05 novembre 2025 de 08h30 à 12h00
- A la mairie d'Alboussière le 08 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- A la mairie de Cornas le 08 novembre 2025 de 09h00 à 12h00

Semaine du 10 novembre 2025 au 14 novembre 2025 :

- A la mairie de Saint-Romain-de-Lerps le 10 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- A la mairie de Saint-Georges-les-Bains le 10 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- A la mairie de Saint-Sylvestre le 10 novembre 2025 de 14h00 à 17h00
- A la mairie de Charmes-sur-Rhône le 10 novembre 2025 de 15h00 à 17h30
- A la mairie de Guilherand-Granges le 14 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Au siège de la Communauté de Communes le 14 novembre 2025 de 14h00 à 17h00

Art. 8. – Evaluation environnementale : Le projet de PLUiH comporte une évaluation environnementale. L'avis de l'autorité environnementale (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Auvergne Rhône-Alpes) est joint au dossier d'enquête publique.

Art. 9. – Mesures de publicité : Un avis d'ouverture de l'enquête publique sera publié par la CCRC dans deux journaux de la presse locale agréés pour la publication d'annonces légales et diffusés dans le département de l'Ardèche (Dauphiné Libéré et l'Hebdo de l'Ardèche), quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

L'avis sera affiché quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage administratif des collectivités territoriales concernées :

- Siège de la Communauté de Communes Rhône-Crussol
- Les 13 communes de la CCRC :
    - Alboussière
    - Boffres

- Champis
- Charmes/Rhône
- Chateaubourg
- Cornas
- Guilherand-Granges
- Saint-Georges-Les-Bains
- Saint-Péray
- Saint-Romain-De-Lerps
- Saint-Sylvestre
- Soyons
- Toulaud

Cet avis sera mis en ligne sur le site internet de Rhône-Crussol (https://www.rhone-crussol.fr/) quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
Tous moyens d'information supplémentaires sont bienvenus : panneaux lumineux, réseaux sociaux, etc.

Art. 10. – Affichage de l'arrêté d'enquête publique : Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux d'affichage de la CCRC et des 13 communes membres quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
Chaque commune certifiera la réalité de ces mesures d'affichage auprès de la Communauté de Communes Rhône-Crussol, qui en établira une synthèse à remettre à la commission d'enquête à l'issue de la période d'enquête publique.

Art. 11. – Demande d'information : Le public pourra obtenir toutes informations utiles au siège de la CCRC par mail à l'adresse pluih@rhone-crussol.fr et par téléphone au 04 75 41 99 19 aux horaires précisés à l'article 6.
Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie d'un exemplaire papier du dossier d'enquête publique dès la parution de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Art. 12. – Clôture de l'enquête publique : A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquêtes seront mis à disposition du président de la commission d'enquête et clos par lui.
Après clôture des registres d'enquête, le président de la commission d'enquête rencontrera dans un délai de huit jours le président de la CCRC et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse qui pourra être assorti de questions. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le président de la commission d'enquête des registres d'enquête et documents annexés. Le président de la Communauté de Communes Rhône-Crussol dispose de quinze jours pour produire ses réponses.
A compter de la date de clôture de l'enquête publique, la commission d'enquête disposera d'un délai de trente jours pour établir et transmettre au président la Communauté de Communes Rhône-Crussol un rapport conforme aux dispositions de l'article R123-19 du code de l'environnement. Son rapport sera accompagné de l'exemplaire du dossier soumis à l'enquête publique, des registres d'enquêtes et des pièces annexées.
Ses conclusions motivées et son avis feront l'objet d'un document séparé du rapport précisant si elles sont favorables, favorables avec recommandations, favorables sous réserves ou défavorables au projet.
Le président de la commission d'enquête transmettra simultanément une copie du rapport, des conclusions motivées et avis à Monsieur le président la Communauté de Communes Rhône-Crussol et à Madame la présidente du Tribunal Administratif de Lyon.

Art. 13. – Rapport, conclusions motivées et avis de la commission d'enquête : A l'issue de l'enquête publique, le rapport, les conclusions motivées et l'avis de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de leur remise au président de la Communauté de Communes Rhône-Crussol :

- Au siège de la Communauté de Communes Rhône-Crussol :
- Dans les 13 communes de Rhône-Crussol

Et sous forme dématérialisée :

- sur le site internet de la Communauté de Communes Rhône-Crussol : https://www.rhone-crussol.fr/ sur le site du registre dématérialisé https://www.registre-dematerialise.fr/6546

Art. 14. – Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête : A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLUiH de Rhône-Crussol éventuellement modifié pour tenir compte de l'avis de la commission d'enquête sera soumis pour approbation au Conseil communautaire de la Communauté de Communes Rhône-Crussol.

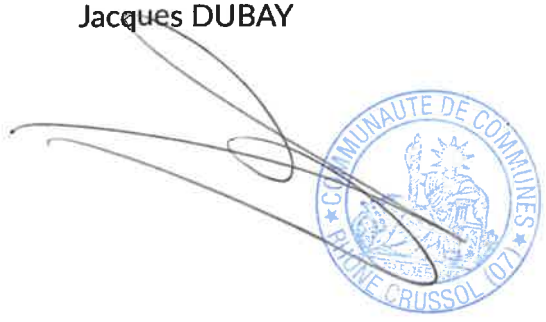
Art. 15. – Exécution du présent arrêté : Monsieur le président de la Communauté de Communes Rhône-Crussol et les membres de la commission d'enquête chacun en ce qui les concerne, sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Art. 16. – Monsieur le Directeur Général des Services et le Comptable public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent acte qui sera applicable après publication et transmission au représentant de l'État dans le Département.

Art. 17. – Le présent acte est susceptible d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lyon par voie postale : 184 Rue Duguesclin, 69003 Lyon ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État dans le département.

Fait à Guilherand-Granges
Le 09 septembre 2025,

Le Président,
Jacques DUBAY



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
007-200041366-20250909-2025-012-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/09/2025

AVIS

Avis administratifs

PRÉFÈTE DE LA DRÔME

Extrait de l'avis tacite de la commission départementale d'aménagement commercial du 1er octobre 2025

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Drôme a émis le 1er octobre 2025 un avis **favorable** tacite à la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (A.E.C) pour un projet d'extension de l'ensemble commercial « Val de Drôme » sur la commune d'Aouste-sur-Sye.
Conformément aux dispositions de l'article L.752-17 et R.752-30 et suivants du Code de commerce, cet avis est susceptible de recours, par tout moyen sécurisé, dans le délai d'un mois auprès de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) - TELEDOC 315 - 6 rue Louise Weiss - 75703 PARIS CEDEX 13.

Valence, le 9 octobre 2025

474861000

PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
Liberté
Égalité
Fraternité

La Région Auvergne-Rhône-Alpes

Avis d'information du public sur l'avenant mobilités 2023-2027 au Contrat de Plan État-Région Auvergne - Rhône-Alpes 2021-2027 (CPER)

Avis au public

La Préfète de région et le Président du Conseil régional vont procéder à une consultation du public, en application des articles L123-9, L123-10, R123-11 et R123-19 du code de l'environnement, sur les orientations stratégiques et l'impact environnemental de cet avenant mobilités. Ouverte à tous, la consultation contribuera à améliorer l'action publique en Auvergne Rhône Alpes. Cette consultation publique sera ouverte du **28/10/2025 au 27/11/2025.** Les documents rendus publics ci-après seront consultables sur le site :
https://www.prefectures-regions.gouv.fr/auvergne-rhone-alpes
* le contrat de plan État - Région (CPER) Auvergne - Rhône-Alpes 2021-2027 signé le 10 novembre 2022
* le projet d'avenant mobilités 2023-2027 au Contrat de Plan État-Région Auvergne Rhône Alpes 2021-2027
* le rapport d'évaluation stratégique environnementale du CPER, intégrant un résumé non technique (mis à jour sur le volet mobilités)
* l'avis de l'Autorité environnementale
* le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale
Pour toute information complémentaire vous pouvez écrire à : cper-mob-ara@developpement-durable.gouv.fr

472281900

Enquêtes publiques

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES GORGES DE L'ARDECHE

Avis de prolongation d'enquête publique

Prolongation de l'enquête publique du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche et de l'abrogation de la carte communale de Rochecolombe

Par arrêté en date du 05/08/2025, le président de la Communauté de Communes des Gorges de l'Ardèche a ordonné l'ouverture de l'enquête publique avant approbation de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ainsi que de l'abrogation de la carte communale de Rochecolombe.
A ce titre, Mme Françoise Larroque, a été désignée par le tribunal administratif de Lyon comme Présidente de la commission d'enquête.
L'enquête, initialement prévue sur une période de 34 jours consécutifs, du 08/09/2025 au 11/10/2025 inclus, a été prolongée de 7 jours sur demande de la Présidente de la commission d'enquête, soit jusqu'au 18/10/2025 à 12h00.
La commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public lors d'une permanence supplémentaire au siège de la communauté de communes, le mercredi 15 octobre de 13h30 à 17h00.
Les pièces du dossier d'enquête, accompagnées d'un registre, sont toujours consultables dans les locaux de la communauté de communes, ainsi que dans les mairies des communes membres fléchées aux horaires d'ouvertures habituels.
Il est également consultable sous forme dématérialisée à l'adresse:
https://www.registre-numerique.fr/plui-cc-gorgesardeche
Le public peut donc consigner ses observations sur les registres papier, sur un registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante:
https://www.registre-numerique.fr/plui-cc-gorgesardeche , par voie électronique à l'adresse suivante:
plui-cc-gorgesardeche@mail.registre-numerique.fr et par voie postale, à l'attention de la Présidente de la commission d'enquête, à l'adresse suivante : Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche, 16 rue des Abeilles, BP 46, 07150 VALLON PONT D'ARC. jusqu'au 18 octobre 2025 à 12h00.
Au terme de l'enquête publique, le PLUi pourra être approuvé par délibération du Conseil Communautaire, avec les possibles modifications en fonction des remarques du public et/ou des personnes publiques associées notamment.

474775500

Rhône Crussol Communauté de Communes

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
Communauté de Communes Rhône-Crussol

Approbation du Plan Local d'Urbanisme portant sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône Crussol

Par arrêté **n°2025-012 du 09 septembre 2025** la communauté de Communes Rhône Crussol a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH).
Le PLUiH a été soumis à évaluation environnementale ayant fait l'objet d'un mémoire non technique et d'un avis de l'Autorité Environnementale, consultables dans le dossier d'enquête publique.
La Présidente du Tribunal Administratif de Lyon a désigné une commission d'enquête composée d'un Président, M. Bernard Giazzi, de deux membres titulaires, Mme Françoise Batifol et M. Jean-Pierre Revol, et d'une membre suppléante, Isabelle Carlu.
L'enquête publique se déroulera **du 13 octobre 2025 à 9h00 au 14 novembre 2025 à 17h00**. Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête est consultable :
- sur le site internet du registre dématérialisé:
https://www.registre-dematerialise.fr/6546
- sur un poste informatique installé au siège de la Communauté de Communes Rhône Crussol et dans chaque commune aux heures d'ouvertures habituelles
- sur support papier au siège de Rhône-Crussol
- Les documents suivants seront consultables sur support papier en mairie : Dossier comprenant les pièces administratives (délibérations, bilan de la concertation, Arrêté et Avis d'enquête publique), Résumé non technique, PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), POA (Programme d'Orientations et d'Actions), OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), Règlement écrit, Règlement graphique (13 plans)

Les commissaires enquêteurs recevront le public au siège de la Communauté de Communes Rhône Crussol ou dans les mairies aux lieux, dates et horaires suivants :
CCRC : 17 octobre / 14h -17h et 14 novembre / 14h-17h
Alboussière :17 octobre / 9h - 12h et 08 novembre / 9h-12h
Boffres :17 octobre / 14h - 17h
Champis : 30 octobre / 9h - 12h
Charmes/Rhône : 14 octobre / 9h - 12h et 10 novembre / 15h-17h30
Chateaubourg : 22 octobre / 13h30-16h30
Cornas :16 octobre / 14h - 17h et 08 novembre / 9h - 12h
Guilherand-Granges :17 octobre / 9h - 12h et 14 novembre / 9h-12h
Saint-Georges-Les-Bains 14 octobre / 14h - 17h et 10 novembre / 9h-12h
Saint-Péray :16 octobre / 8h30 - 11h30 et 05 novembre / 8h30-12h00
Saint-Romain-De-Lerps : 22 octobre / 9h -12h et 10 novembre / 9h-12h
Saint-Sylvestre :10 novembre / 14h-17h
Soyons :21 octobre / 9h -12h et 04 novembre / 9h00-12h00
Toulaud :21 octobre / 13h30 -16h30 et 04 novembre / 13h30-16h30

Pendant la durée de l'enquête, les observations ou propositions du public pourront être consignées :
Sur les registres d'enquête papiers déposés au siège de la CCRC et dans les mairies aux horaires d'ouverture habituels sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnels
Sur les registres dématérialisés disponibles à l'adresse internet suivante:
https://www.registre-dematerialise.fr/6546
Par mail à l'adresse électronique suivante:
enquete-publique-6546@registre-dematerialise.fr
Par écrit à : **M. le président de la commission d'enquête publique, Projet de PLUiH de Rhône-Crussol, CCRC, 1278 rue Henri Dunant, CS 20249, 07502 Guilherand-Granges Cedex**
Suite à la rencontre en permanence d'un commissaire-enquêteur la contribution sera alors versée au registre d'enquête dématérialisé ou papier.
Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé **https://www.registre-dematerialise.fr/6546**
Toute information relative à cette enquête pourra être demandée auprès de la CCRC par téléphone au **04 75 41 99 19** ou par mail à l'adresse **pluih@rhone-crussol.fr**
Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête pourront être consultés au siège de la CCRC, sur le site internet de la Communauté de Communes Rhône-Crussol : https://www.rhone-crussol.fr/ sur le site du registre dématérialisé https://www.registre-dematerialise.fr/6546, ainsi que dans les 13 communes membres pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

471162400

VIES DES SOCIÉTÉS

Fonds de commerce

THE H'OUSS BARBER

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Tournon-sur-Rhône du 22 septembre 2025,La société Aminfreshbarber, exploitant un salon de coiffure sis 17, rue Gabriel Faure - 07300Tournon-sur-Rhône,a cédé à la société The H'ouss Barber, dont le siège social est situé 17, rue Gabriel Faure 07300 Tournon-sur-Rhône,un fonds de commerce de salon de coiffure connu sous l'enseigne Amin Fresh Barber, exploité au même endroit.
L'entrée en jouissance a été fixée au 1er janvier 2026.
Les oppositions seront reçues dans les dix jours de la dernière en date des publications légales, au siège du fonds cédé.

Pour avis.

473434200

Dissolutions

SCI L' ESCOUTAY

SCI au capital de 73175,53 €
Siège social le Crouzas 07400 Alba la Romaine
Siren 347 877 607 RCS de Aubenas

Le 29/09/2025 l'AGE a décidé la dissolution anticipée de la société et nommé Liquidateur Mr Paul Boyer, 1, Rue Jean Moulin 13150 Tarascon.
Siège de liquidation au siège social.

473474700

ledauphine.marchespublics-eurolegales.com

Enquêtes publiques

PRÉFÈTE DE LA DRÔME

Avis d'enquête publique

Projet de protection du quartier des Quarterées et des habitations de la rue du Dauphiné contre les crues du BANCEL
sur la commune d'ALBON
Projet présenté par la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche.

Par arrêté préfectoral, une enquête publique environnementale unique comportant :
- une Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune d'ALBON,
- une enquête parcellaire,
- une Autorisation Environnementale Unique AEU-IOTA comprenant une autorisation au titre de la loi sur l'eau,
- l'institution de Servitudes d'Utilité Publique de « surinondation » concernant le projet susvisé est prescrite.

Le projet consiste à créer un système d'endiguement afin de protéger les habitations du lotissement des Quarterées et de la rue du Dauphiné, jusqu'à la crue centennale.

Cette enquête environnementale unique, d'une durée de 16 jours consécutifs, se déroulera du mercredi 15 octobre au jeudi 30 octobre 2025 inclus.

Les informations relatives au projet peuvent être demandées auprès de :
M. Alexis PAVAUX, Chargé de mission Prévention des inondations, Communauté de Communes Porte de DrômArdèche, 2 rue François Barré-Sinoussi ZA les Iles - BP4 26241 SAINT VALLIER Cedex
Courriel : riviereo@portededromardeche.fr
Tél : 04 75 23 45 65.

Le Préfet de la Drôme est l'autorité compétente pour prendre les décisions suivantes :
- la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune d'ALBON,
- l'Autorisation Environnementale Unique Installations Ouvrages Travaux Aménagements AEU-IOTA, comprenant l'autorisation au titre de la loi sur l'eau,
- l'arrêté instituant les Servitudes d'Utilité Publique de « surinondation », après avis de la Commission Départementale des Risques Naturels Majeurs.

Le Préfet de la Drôme déclarera cessibles, par arrêté, les parcelles ou les droits réels immobiliers dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation de l'opération d'utilité publique, dans le délai de validité de la Déclaration d'Utilité Publique.

Les commissaires enquêteurs désignés pour cette enquête sont :
- M. Pascal SUZZONI, Géologue Hydrogéologue, titulaire,
- M. Alexandre BAYLET, Ingénieur Docteur en Chimie, suppléant.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique, comprenant notamment une étude d'incidence environnementale et son résumé non technique, les décisions de l'autorité environnementale qui dispensent le projet d'évaluation environnementale à l'issue d'un examen au cas par cas, et les avis recueillis pendant la phase d'examen du dossier, peut être consulté par le public :
- aux jours et heures d'ouverture de la mairie d'ALBON sur support papier et sur un poste informatique ;
- lors des permanences du commissaire enquêteur, précisées ci-après ;
- sur le site internet des services de l'État en Drôme https://www.drome.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques;

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra adresser des observations ou des propositions sur le projet soumis à enquête publique :
- sur le registre d'enquête disponible à la mairie siège de l'enquête ;
- par correspondance adressée au commissaire enquêteur en mairie siège de l'enquête: Mairie, 6 place Saint Romain, 26140 ALBON ;
- par courriel à l'adresse : pref-consultation-enquete-publique3@drome.gouv.fr
- sur le formulaire en ligne disponible sur le site internet des services de l'État en Drôme (adresse susvisée) ;
- directement auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences à la mairie d'ALBON.

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur le site internet des services de l'État à l'adresse susvisée.

Conformément à l'article R131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, s'agissant des observations sur les limites des biens à exproprier (enquête parcellaire), elles doivent obligatoirement, pendant la durée de l'enquête, être consignées par écrit par les intéressés sur le registre d'enquête publique environnementale unique ouvert en mairie, ou bien être adressées par correspondanceau **maire ou au commissaire enquêteur, domicilié pour la circonstance en mairie d'ALBON (siège de l'enquête), qui les joint au registre d'enquête publique environnementale unique.**

Avant l'ouverture de l'enquête ou pendant celle-ci, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, en préfecture de la Drôme au Bureau des enquêtes publiques. En outre, les observations du public sont communicables selon les mêmes modalités.

Le commissaire enquêteur recevra personnellement le public et les observations écrites et orales à l'occasion des permanences qu'il tiendra en mairie d'ALBON, aux jours et heures suivants :
mercredi 15 octobre 2025 de 8h30 à 11h30
mardi 21 octobre 2025 de 9h00 à 12h00
jeudi 30 octobre 2025 de 10h30 à 13h30

L'avis d'enquête publique, l'étude d'incidence environnementale, les décisions de l'autorité environnementale qui dispensent le projet d'évaluation environnementale à l'issue d'un examen au cas par cas, puis le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont publiés sur le site Internet des services de l'État à l'adresse susvisée.

Les copies du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sont tenues à la disposition du public en mairie d'ALBON, ainsi qu'à la préfecture de la Drôme (Bureau des Enquêtes Publiques, 3 boulevard Vauban, 26030 VALENCE cedex 9) pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Au titre de l'enquête parcellaire : Notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie d'ALBON est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant, ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique environnementale unique et dans les délais nécessaires devant permettre aux propriétaires de disposer d'au moins quinze jours consécutifs pour formuler des observations.

Au titre des servitudes de « surinondation » : Notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête de « surinondation » en mairie d'ALBON est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R211-98 du code de l'environnement pour la servitude d'utilité publique, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant, ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique environnementale unique et dans les délais nécessaires devant permettre aux propriétaires de disposer d'au moins quinze jours consécutifs pour formuler des observations.

471397200

Rhône Crussol

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
Communauté de Communes Rhône-Crussol

Approbation du Plan Local d'Urbanisme portant sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône Crussol

Par arrêté **n°2025-012 du 09 septembre 2025** la communauté de Communes Rhône Crussol a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH).

Le PLUiH a été soumis à évaluation environnementale ayant fait l'objet d'un mémoire non technique et d'un avis de l'Autorité Environnementale, consultables dans le dossier d'enquête publique.

La Présidente du Tribunal Administratif de Lyon a désigné une commission d'enquête composée d'un Président, M. Bernard Giazzi, de deux membres titulaires, Mme Françoise Batifol et M. Jean-Pierre Revol, et d'une membre suppléante, Isabelle Carlu.

L'enquête publique se déroulera **du 13 octobre 2025 à 9h00 au 14 novembre 2025 à 17h00**. Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête est consultable :
- sur le site internet du registre dématérialisé: https://www.registre-dematerialise.fr/6546
- sur un poste informatique installé au siège de la Communauté de Communes Rhône Crussol et dans chaque commune aux heures d'ouvertures habituelles
- sur support papier au siège de Rhône-Crussol
- Les documents suivants seront consultables sur support papier en mairie : Dossier comprenant les pièces administratives (délibérations, bilan de la concertation, Arrêté et Avis d'enquête publique), Réumé non technique, PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), POA (Programme d'Orientations et d'Actions), OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), Règlement écrit, Règlement graphique (13 plans)

Les commissaires enquêteurs recevront le public au siège de la Communauté de Communes Rhône Crussol ou dans les mairies aux lieux, dates et horaires suivants :
CCRC : 17 octobre / 14h -17h et 14 novembre / 14h-17h
Alboussière :17 octobre / 9h - 12h et 06 novembre / 9h-12h
Boffres :17 octobre / 14h - 17h
Champis : 30 octobre / 9h - 12h
Charmes/Rhône : 14 octobre / 9h - 12h et 10 novembre / 15h-17h30
Chateaubourg : 22 octobre / 13h30-16h30
Cornas :16 octobre / 14h - 17h et 08 novembre / 9h - 12h
Guilherand-Granges :17 octobre / 9h - 12h et 14 novembre / 9h-12h
Saint-Georges-Les-Bains 14 octobre / 14h - 17h et 10 novembre / 9h-12h
Saint-Péray :16 octobre / 8h30 - 11h30 et 05 novembre / 8h30-12h00
Saint-Romain-De-Lerps : 22 octobre / 9h -12h et 10 novembre / 9h-12h
Saint-Sylvestre :10 novembre / 14h-17h
Soyons :21 octobre / 9h -12h et 04 novembre / 9h00-12h00
Toulaud :21 octobre / 13h30 -16h30 et 04 novembre / 13h30-16h30

Pendant la durée de l'enquête, les observations ou propositions du public pourront être consignées :
Sur les registres d'enquête papiers déposés au siège de la CCRC et dans les mairies aux horaires d'ouverture habituels sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnels
Sur les registres dématérialisés disponibles à l'adresse internet suivante:
https://www.registre-dematerialise.fr/6546
Par mail à l'adresse électronique suivante:
enquete-publique-6546@registre-dematerialise.fr
Par écrit à : **M. le président de la commission d'enquête publique, Projet de PLUiH de Rhône-Crussol, CCRC, 1278 rue Henri Dunant, CS 20249, 07502 Guilherand-Granges Cedex**
Suite à la rencontre en permanence d'un commissaire-enquêteur la contribution sera alors versée au registre d'enquête dématérialisé ou papier.
Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé **https://www.registre-dematerialise.fr/6546**
Toute information relative à cette enquête pourra être demandée auprès de la CCRC par téléphone au **04 75 41 99 19** ou par mail à l'adresse **pluih@rhone-crussol.fr**
Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête pourront être consultée au siège de la CCRC, sur le site internet de la Communauté de Communes Rhône-Crussol : https://www.rhone-crussol.fr/ sur le site du registre dématérialisé https://www.registre-dematerialise.fr/6546, ainsi que dans les 13 communes membres pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

471162400

COMMUNE DE BEAUSEMBLANT

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
portant sur le transfert d'office dans le domaine public de voies sur la commune de BEAUSEMBLANT

Il sera procédé à une enquête publique portant **sur le transfert d'office dans le domaine public des voies de 4 lotissements** de la commune de BEAUSEMBLANT. Cette enquête aura une durée de 17 jours à compter du lundi 29 septembre 2025, 10 heures et jusqu'au mercredi 15 octobre 2025, midi.

M. FAYOLLE Alain, urbaniste territorial retraité, a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur.

Le dossier d'enquête, dans sa version papier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur seront déposée et consultables, pendant toute la durée de l'enquête, en mairie de BEAUSEMBLANT, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :
- Lundis de 10 heures à 12 heures puis de 14h à 18 heures
- Mercredis de 8h30 à 12 heures
- Vendredis de 10 heures à 12 heures puis de 14h à 16 heures

La version numérique du dossier d'enquête sera consultable, pendant toute la durée de l'enquête, à l'adresse suivante https://www.beausemblant.fr/

Toutes observations, propositions et contre-propositions pourront être formulées et transmises, pendant la durée de l'enquête, selon les modalités suivantes :
- soit consignées dans le registre d'enquête mis à disposition du public en mairie de BEAUSEMBLANT, aux mêmes jours et heures,
- soit adressées par courrier au commissaire-enquêteur (à l'adresse suivante : Mairie de BEAUSEMBLANT 455 Rte Barthélémy de Laffemas, 26240 Beausemblant),
-soit adressées par courrier électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse électronique suivante : mairie@beausemblant.fr

Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de BEAUSEMBLANT, pour recevoir ses observations aux dates suivantes :
- Lundi 29 septembre 2025 de 10 heures à midi
- Mercredi 15 octobre 2025 de 10 heures à midi

469138500

Avis administratifs

PRÉFET DE LA DRÔME

Avis

Projet de protection de la commune de SAINT-JEAN-DE-GALAURE contre les crues par l'aménagement du cours d'eau de l'AVENON présenté par la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche

Par arrêté préfectoral n° 26-2025-09-04-00004 en date du 4 septembre 2025, la préfète de la Drôme a institué, sur la commune de SAINT-JEAN-DE-GALAURE, la servitude de « sur-inondation » (création de zones de rétention temporaires des eaux de crues et/ou de ruissellement, par des aménagements permettant d'accroître artificiellement leur capacité de stockage). Cet arrêté est affiché pendant quinze jours au moins en mairie de SAINT-JEAN-DE-GALAURE, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Drôme et sur le site Internet des services de l'État en Drôme (www.drome.gouv.fr).

470774700

Euro Légales
Marchés publics
Agir en proximité pour les acheteurs publics et privés
Publication des procédures
Plateforme de dématérialisation
Votre contact : Nevia TRUCHOT 06 07 01 96 35
Cebra
ladauphine.marchespublics-eurolegales.com

Modifications

Notaires

SCP GIRAUD, CRESCINI
COURTES-LAPEYRAT
Notaires associés
63 avenue de l'Europe
07100 ANNONAY

SCI MCB

105 route Bleue, Zone de Prachenet
07430 SAINT CYR
SCI au capital de 2.000,00 €
910 640 762 au RCS d'AUBENAS

Suivant procès verbal d'assemblée générale du 17 juillet 2025 et acte reçu par Me Olivier COURTES-LAPEYRAT, notaire à ANNONAY, 63, Avenue de l'Europe, le 21 juillet 2025, enregistré, il a été décidé :
- de transformer la société civile immobilière en société par actions simplifiée
- modifier la dénomination qui devient : MCB
- modifier l'objet qui devient :
- La promotion immobilière,
- La construction, la commercialisation, la gestion locative, la location et la revente de maisons individuelles ou d'immeubles collectifs, d'immeubles à usage industriel, commercial, de bureaux, de services ou autres, avec ou sans vente de terrain.
- La réalisation de toutes opérations de lotissement ;
- La maîtrise foncière soit par acquisition soit par prise à bail ou autrement de toutes parcelles de terrains ;
- L'acquisition de tous biens et droits personnels ou réels pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe de ces terrains et éventuellement de tous terrains bâtis ou non bâtis contigus ou annexes utiles à la réalisation de l'objet social ;
- L'obtention de tous permis de démolir, permis de construire, autorisation de division ou autres autorisations administratives ;
- La construction et l'aménagement en une ou plusieurs tranches sur tout ou partie de ce terrain, après démolition éventuelle de constructions existantes, d'un ensemble immobilier à usage commercial, de locaux d'activité ou de locaux à usage d'habitation, de bureaux ou de services ; La division de ces immeubles ;
- La vente de ces terrains construits ou non et la vente de ces immeubles construits avec leurs dépendances sous forme de lots de copropriété ou autrement, soit achevé, soit à terme, soit en l'état de futur achèvement ou autrement ;
- La constitution de toutes servitudes actives ou passives nécessaires à la réalisation de l'objet social ; La constitution de toute association syndicale, syndicat de co propriété ou indivision réglementée en vue d'organiser la propriété ou la gestion future des immeubles ;
- L'acquisition, la rénovation, la transformation, la revente, la location, la gestion de tous immeubles bâtis ou non bâtis, et toutes activités similaires ou connexes ;
- L'activité de marchand de biens ;
- La propriété, la gestion, l'administration, la disposition des biens meubles ou immeubles dont elle deviendra propriétaire par vois d'acquisition, d'échange, d'apport ou autrement ;
- Tous placements de capitaux, sous toutes formes, y compris la souscription où l'acquisition de toutes actions et obligations, parts sociales ou autres titres ;
- La création, l'acquisition, l'installation, la prise à bail, la location, la gérance et l'exploitation de tout fonds de commerce
- Toutes prestations de consultant de conseil dans le domaine immobilier ;
- Toutes prestations d'entretien d'immeubles individuels ou collectifs ;
- Toutes prestations de services, notamment administratifs, commerciaux, de conseil, de gestion à destination des entités dans lesquelles la société détient une participation ;
- L'obtention de toute ouverture de crédit, facilité de caisse et emprunt, avec ou sans garantie, ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social ;
- et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société
-nommer président : M. Eric BERGER, 921 rue des Assomptionnistes 07430 DAVEZIEUX
Modification à compter du 17/07/2025
Mention au RCS d'AUBENAS

Pour avis
Le notaire
25169273

L'hebdo de l'Ardèche Terre Vivaroise

Annonces légales : L'hebdo de l'Ardèche est habilité pour toute l'Ardèche

Annonces administratives

Rhône Crussol COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
COMMUNAUTE DE COMMUNES RHONE CRUSSOL

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

portant sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône Crussol

Par arrêté **n°2025-012 du 09 septembre 2025** la communauté de Communes Rhône Crussol a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH).
Le PLUiH a été soumis à évaluation environnementale ayant fait l'objet d'un mémoire non technique et d'un avis de l'Autorité Environnementale, consultables dans le dossier d'enquête publique.
La Présidente du Tribunal Administratif de Lyon a désigné une commission d'enquête composée d'un Président, M. Bernard Giazzi, de deux membres titulaires, Mme Françoise Batifol et M. Jean-Pierre Revol, et d'une membre suppléante, Isabelle Carlu.
L'enquête publique se déroulera **du 13 octobre 2025 à 9h00 au 14 novembre 2025 à 17h00**. Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête est consultable :
sur le site internet du registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/6546 sur un poste informatique installé au siège de la Communauté de Communes Rhône Crussol et dans chaque commune aux heures d'ouvertures habituelles sur support papier au siège de Rhône-Crussol Les documents suivants seront consultables sur support papier en mairie : Dossier comprenant les pièces administratives (délibérations, bilan de la concertation, Arrêté et Avis d'enquête publique), Résumé non technique, PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), POA (Programme d'Orientations et d'Actions), OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), Règlement écrit, Règlement graphique (13 plans)
Les commissaires enquêteurs recevront le public au siège de la Communauté de Communes Rhône Crussol ou dans les mairies aux lieux, dates et horaires suivants :
CCRC
17 octobre / 14h -17h
14 novembre / 14h-17h
Alboussière
17 octobre / 9h - 12h
08 novembre / 9h-12h
Boffres
17 octobre / 14h - 17h
Champis
30 octobre / 9h – 12h
Charmes/Rhône
14 octobre / 9h - 12h
10 novembre / 15h-17h30
Chateaubourg
22 octobre / 13h30-16h30
Cornas
16 octobre / 14h - 17h
08 novembre / 9h – 12h
Guilherand-Granges
17 octobre / 9h - 12h
14 novembre / 9h-12h
Saint-Georges-Les-Bains
14 octobre / 14h - 17h
10 novembre / 9h-12h
Saint-Péray
16 octobre / 8h30 - 11h30
05 novembre / 8h30-12h00
Saint-Romain-De-Lerps
22 octobre / 9h -12h
10 novembre / 9h-12h
Saint-Sylvestre
10 novembre / 14h-17h
Soyons
21 octobre / 9h -12h
04 novembre / 9h00-12h00
Toulaud
21 octobre / 13h30 -16h30
04 novembre / 13h30-16h30
Pendant la durée de l'enquête, les observations ou propositions du public pourront être consignées :
Sur les registres d'enquête papiers déposés au siège de la CCRC et dans les mairies aux horaires d'ouverture habituels sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnels Sur les registres dématérialisés disponibles à l'adresse internet suivante :
https://www.registre-dematerialise.fr/6546 Par mail à l'adresse électronique suivante : **enquete-publique-6546@registre-dematerialise.fr**
Par écrit à : **le président de la commission d'enquête publique, Projet de PLUiH de Rhône-Crussol, CCRC, 1278 rue Henri Dunant, CS 20249, 07502 Guilherand-Granges Cedex** Suite à la rencontre en permanence d'un commissaire-enquêteur ; la contribution sera alors versée au registre d'enquête dématérialisé ou
Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé
https://www.registre-dematerialise.fr/6546
Toute information relative à cette enquête pourra être demandée auprès de la CCRC par téléphone au **04 75 41 99 19** ou par mail à l'adresse **pluih@rhone-crussol.fr**
Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête pourront être consultés au siège de la CCRC, sur le site internet de la Communauté de Communes Rhône-Crussol : https://www.rhone-crussol.fr/ sur le site du registre dématérialisé
https://www.registre-dematerialise.fr/6546, ainsi que dans les 13 communes membres pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

25169305

LE SAVIEZ-VOUS ?

Avec actulegales.fr
retrouvez GRATUITEMENT
toutes les annonces légales entreprises
parues dans la presse
depuis le 1er janvier 2001

Actulegales.fr
Tous les jours, toutes les annonces légales entreprises
Association de la presse pour la transparence économique (APTE) avec le concours d'
Infolegale

UNE ANNONCE LÉGALE À FAIRE PARAÎTRE HORS DÉPARTEMENT ?

L'hebdo de l'Ardèche Terre Vivaroise

S'occupe de tout !

Transmettez-nous votre annonce, nous la ferons suivre à un confrère habilité. Un seul interlocuteur, un même service :

Attestation de parution
Envoi de justificatifs

Tél. 04 75 86 20 09
annonces.legales@hebdo-ardeche.fr

Vous aimez lire

L'hebdo de l'Ardèche Terre Vivaroise

Pensez à vous abonner

L'hebdo de l'Ardèche Terre Vivaroise

Un seul numéro pour vos annonces légales dans toute la France : 04 75 86 20 09

L'hebdo de l'Ardèche en vente le jeudi

JAL ANNONCES LÉGALES

la nouvelle plateforme de **L'hebdo de l'Ardèche**

À vos côtés pour publier vos annonces légales

Notre solution sur-mesure pour les professionnels du chiffre et du droit

Nous contacter
04 75 86 20 09
annonces.legales@hebdo-ardeche.fr

Un service proposé par L'hebdo de l'Ardèche Terre Vivaroise

Rhône Crussol COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
COMMUNAUTE DE COMMUNES RHONE CRUSSOL

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

portant sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône Crussol

Par arrêté **n°2025-012 du 09 septembre 2025** la communauté de Communes Rhône Crussol a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH).
Le PLUiH a été soumis à évaluation environnementale ayant fait l'objet d'un mémoire non technique et d'un avis de l'Autorité Environnementale, consultables dans le dossier d'enquête publique.
La Présidente du Tribunal Administratif de Lyon a désigné une commission d'enquête composée d'un Président, M. Bernard Giazzi, de deux membres titulaires, Mme Françoise Batifol et M. Jean-Pierre Revol, et d'une membre suppléante, Isabelle Carlu.
L'enquête publique se déroulera **du 13 octobre 2025 à 9h00 au 14 novembre 2025 à 17h00**. Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête est consultable :
sur le site internet du registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/6546 sur un poste informatique installé au siège de la Communauté de Communes Rhône Crussol et dans chaque commune aux heures d'ouvertures habituelles sur support papier au siège de Rhône-Crussol Les documents suivants seront consultables sur support papier en mairie : Dossier comprenant les pièces administratives (délibérations, bilan de la concertation, Arrêté et Avis d'enquête publique), Résumé non technique, PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), POA (Programme d'Orientations et d'Actions), OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), Règlement écrit, Règlement graphique (13 plans)
Les commissaires enquêteurs recevront le public au siège de la Communauté de Communes Rhône Crussol ou dans les mairies aux lieux, dates et horaires suivants :

CCRC
17 octobre / 14h -17h
14 novembre / 14h-17h
Alboussière
17 octobre / 9h - 12h
08 novembre / 9h-12h
Boffres
17 octobre / 14h - 17h
Champis
30 octobre / 9h – 12h
Charmes/Rhône
14 octobre / 9h - 12h
10 novembre / 15h-17h30
Chateaubourg
22 octobre / 13h30-16h30
Cornas
16 octobre / 14h - 17h
08 novembre / 9h – 12h
Guilherand-Granges
17 octobre / 9h - 12h
14 novembre / 9h-12h
Saint-Georges-Les-Bains
14 octobre / 14h - 17h
10 novembre / 9h-12h
Saint-Péray
16 octobre / 8h30 - 11h30
05 novembre / 8h30-12h00
Saint-Romain-De-Lerps
22 octobre / 9h -12h
10 novembre / 9h-12h
Saint-Sylvestre
10 novembre / 14h-17h
Soyons
21 octobre / 9h -12h
04 novembre / 9h00-12h00
Toulaud
21 octobre / 13h30 -16h30
04 novembre / 13h30-16h30

Pendant la durée de l'enquête, les observations ou propositions du public pourront être consignées :
Sur les registres d'enquête papiers déposés au siège de la CCRC et dans les mairies aux horaires d'ouverture habituels sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnels Sur les registres dématérialisés disponibles à l'adresse internet suivante :
https://www.registre-dematerialise.fr/6546 Par mail à l'adresse électronique suivante : **enquete-publique-6546@registre-dematerialise.fr**
Par écrit à : **le président de la commission d'enquête publique, Projet de PLUiH de Rhône-Crussol, CCRC, 1278 rue Henri Dunant, CS 20249, 07502 Guilherand-Granges Cedex** Suite à la rencontre en permanence d'un commissaire-enquêteur ; la contribution sera alors versée au registre d'enquête dématérialisé ou
Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé
https://www.registre-dematerialise.fr/6546
Toute information relative à cette enquête pourra être demandée auprès de la CCRC par téléphone au **04 75 41 99 19** ou par mail à l'adresse **pluih@rhone-crussol.fr**
Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête pourront être consultés au siège de la CCRC, sur le site internet de la Communauté de Communes Rhône-Crussol : https://www.rhone-crussol.fr/ sur le site du registre dématérialisé
https://www.registre-dematerialise.fr/6546, ainsi que dans les 13 communes membres pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

25169306

Ventes aux enchères

FAYOL Avocats, SELARL d'Avocats
89 avenue Victor Hugo 26000 VALENCE

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

au plus offrant et dernier enchérisseur

D'UNE PROPRIETE BATIE AVEC MAISON D'HABITATION - DEPENDANCES ET TERRAIN ATTENANT

SUR LA COMMUNE DE SAINT MARCEL D'ARDECHE (ARDECHE)
270 Chemin de la Malotière – Quartier le Pêcher
A l'audience du Juge de l'Exécution
du Tribunal Judiciaire de PRIVAS,
au Palais de Justice à PRIVAS, 10 Cours du Palais

le JEUDI 11 DECEMBRE 2025 à 10 HEURES

MISE A PRIX : 142.000 €

A la requête de :
LE CREDIT FONCIER DE FRANCE SA immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848 ayant son siège 182 avenue de France 75013 PARIS
Par le ministère de Maître Céline GABERT Avocat de la SELARL d'Avocats FAYOL Avocats,
DESIGNATION
Sur la Commune de **SAINT MARCEL D'ARDECHE (07700)**, 270 Chemin de la Malotière, Quartier Le Pêcher, une propriété bâtie comprenant une maison d'habitation d'une superficie de 339.15 m2 de 10 pièces principales et dépendances avec parcelle de terrain attenante, l'ensemble cadastré : section AE n° 204 et section AE n° 203 pour une contenance totale de 60a et 40ca.
Ce bien est inoccupé.
Une visite sera organisée le Mardi 25 novembre 2025 de 9H à 10H par la SCP PRALY & NGUYEN BINH Commissaires de justice à AUBENAS (07) 4 rue du Château Vieux.
Outre les charges, clauses et conditions du cahier des conditions de vente, **les enchères seront reçues seulement par Ministère d'Avocat inscrit au Barreau de PRIVAS, les frais étant supportés par l'adjudicataire en sus du prix d'adjudication.**
CONSIGNATION POUR ENCHERIR
Toute personne intéressée devra remettre au conseil de son choix un chèque certifié établi à l'ordre de la CARPA représentant 10% du montant de la mise à prix, ou une caution bancaire, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3.000,00 €.
Pour consulter le cahier des conditions de vente s'adresser à :
- SELARL FAYOL Avocats - 89 avenue Victor Hugo 26000 VALENCE – Tél. 04 75 81 70 00
- au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PRIVAS

MISE A PRIX 142 000 EUROS

Pour extrait - Signé : Céline GABERT
25170991

LE SAVIEZ-VOUS ?

Avec actulegales.fr
retrouvez GRATUITEMENT
toutes les annonces légales entreprises
parues dans la presse
depuis le 1er janvier 2001

Actulegales.fr
Tous les jours, toutes les annonces légales entreprises

Association de la presse pour la transparence économique (APTE) avec le concours d'
Infolegale

L'hebdo de l'Ardèche Terre Vivaroise

Annonces légales : L'hebdo de l'Ardèche est habilité pour toute l'Ardèche

L'hebdo de l'Ardèche, l'actualité proche de vous

L'hebdo de l'Ardèche Terre Vivaroise

TRANSMETTEZ-NOUS
VOS ANNONCES LÉGALES PAR MAIL
annonces.legales@hebdo-ardeche.fr

Confiez-nous vos annonces légales

NOS SERVICES :

- Réception des annonces jusqu'au mardi 17 heures
- Envoi automatique d'une attestation de parution
- Possibilité de couplage avec les départements limitrophes
- Possibilité de parution dans n'importe quel département en France
- Envoi de facture le jour de la parution
- Vous recevez vos exemplaires le jour de parution
- Possibilité d'avoir un devis

CONTACT : 04 75 86 20 09
Le Forum – 7, avenue de Verdun - BP 116 – 26001 Valence Cedex

PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL, L'HEBDO DE L'ARDÈCHE EST HABILITÉ
À PUBLIER LES ANNONCES JUDICIAIRES ET LÉGALES
POUR L'ENSEMBLE DU DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE.

Rhône Crussol
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Annexe 5

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Jacques DUBAY, Président de la Communauté de Communes Rhône-Crussol certifie que :

- L'arrêté 2025-012 du 09 septembre 2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône-Crussol a été affiché sur le panneau d'affichage de la CCRC à compter du 26 septembre jusqu'au 14 novembre 2025 inclus.
- L'affiche annonçant l'enquête publique a été affichée sur le panneau d'affichage de la CCRC à compter du 26 septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus

Fait à Guilherand-Granges,
Le 05 janvier 2026,

Le Président,
Jacques DUBAY

1278 rue Henri Dunant BP 249
07502 Guilherand-Granges Cedex
04 75 41 99 19
accueil@rhone-crussol.fr
www.rhonecrussol.fr

CERTIFICAT CONSTATANT L'AFFICHAGE A LA PORTE DE LA MAIRIE

Je soussigné Michel Mizzi, maire de la commune d'Alboussière, certifie que l'affiche annonçant l'enquête publique concernant le PLUih a été affichée sur le panneau d'affichage à droite de la porte de la mairie du 25/09/2025 au 17/11/2025.

Fait à Alboussière, le 20/11/2025

Le Maire,

Michel MIZZI

COMMUNE DE BOFFRES

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Hubert JUGE, Maire de la commune de BOFFRES, certifie que :

- L'arrêté 2025-012 du 09 septembre 2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône-Crussol a été affiché sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 29 septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus.
- L'affiche annonçant l'enquête publique a été affichée sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 24 septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus

Fait à Boffres,
Le 25 novembre 2025

Le Maire, Hubert JUGE

MAIRIE DE BOFFRES (Ardèche)

MAIRIE DE CHAMPIS
30 Route la Bâtie de Crussol
07440 Champis
TEL: 04 75 58 31 37
MAIL: mairie@champis.fr
SITE: www.champis.fr

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

CERTIFICAT AFFICHAGE

Je soussigné, Denis DUPIN, Maire de la commune de CHAMPIS, certifie que :

- L'arrêté 2025-012 du 09 septembre 2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône-Crussol a été affiché sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 26 Septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus.
- L'affiche annonçant l'enquête publique a été affichée sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 26 septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus

Fait à Champis, le 14 novembre 2025

Denis DUPIN,
Maire de Champis

MAIRIE DE CHAMPIS 07440 (Ardèche)

COMMUNE DE Châteaubourg

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Berthille Allemand Maire de la commune de Châteaubourg,
certifie que :

- L'arrêté 2025-012 du 09 septembre 2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône-Crussol a été affiché sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 29 Septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus.
- L'affiche annonçant l'enquête publique a été affichée sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 29 septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus

Fait à Chateaubourg
Le 24/11/2025

Le Maire,

MAIRIE DE CHATEAUBOURG (Ardèche)

COMMUNE DE CORNAS

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Stéphane LAFAGE, Maire de la commune de CORNAS, certifie que :

- L'arrêté 2025-012 du 09 septembre 2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône-Crussol a été affiché sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 23 septembre jusqu'au 14 novembre 2025 inclus.
- L'affiche annonçant l'enquête publique a été affichée sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 26 septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus

Fait à CORNAS,
Le 15 novembre 2025

Le Maire, Stéphane LAFAGE

MAIRIE DE CORNAS (Ardèche)

COMMUNE DE CHARMES-SUR-RHÔNE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, M. ARNAUD, Maire de la commune de CHARMES-SUR-RHÔNE certifie que :

- L'arrêté 2025-012 du 09 septembre 2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône-Crussol a été affiché sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 29 septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus.
- L'affiche annonçant l'enquête publique a été affichée sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 29 septembre jusqu'au 14 novembre 2025 inclus

Fait à CHARMES-SUR-RHÔNE
Le 15/11/25.

Le Maire,

CHARMES-SUR-RHÔNE (Ardèche)

COMMUNE DE GUILHERAND-GRANGES

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée, Sylvie GAUCHER, Maire de la commune de GUILHERAND-GRANGES, certifie que :

- L'arrêté 2025-012 du 09 septembre 2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône-Crussol a été affiché sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 29 septembre jusqu'au 14 novembre 2025 inclus.
- L'affiche annonçant l'enquête publique a été affichée sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 29 septembre jusqu'au 14 novembre 2025 inclus

Fait à Guilherand-Granges,
Le 18/11/2025

La Maire,

MAIRIE DE GUILHERAND-GRANGES (07500)

COMMUNE DE SAINT GEORGES LES BAINS

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Geneviève PEYRARD, Maire de la commune de SAINT GEORGES LES BAINS, certifie que :

- L'arrêté 2025-012 du 09 septembre 2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône-Crussol a été affiché sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 25 septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus.
- L'affiche annonçant l'enquête publique a été affichée sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 25 septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus

Fait à SAINT GEORGES LES BAINS,
Le 17 novembre 2025,

Le Maire,

MAIRIE DE ST-GEORGES-LES-BAINS 07800 (Ardèche)

Geneviève PEYRARD.

COMMUNE DE SOYONS

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Hervé COULMONT, Maire de la commune de SOYONS, certifie que :

- L'arrêté 2025-012 du 09 septembre 2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône-Crussol a été affiché sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 29 septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus.
- L'affiche annonçant l'enquête publique a été affichée sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 26 septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus.

Fait à SOYONS,
Le 15 novembre 2025

Le Maire,

Hervé COULMONT

COMMUNE DE ...SAINT-PERAY

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Frédéric GERLAND, Maire de la commune de SAINT-PERAY, certifie que :

- L'arrêté 2025-012 du 09 septembre 2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône-Crussol a été affiché sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 29 septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus.
- L'affiche annonçant l'enquête publique a été affichée sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 29 septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus

Fait à Saint-Péray,
Le 14 NOV. 2025,

Le Maire,

VILLE DE SAINT-PÉRAY (Ardèche)
Services Techniques

COMMUNE DE ..Saint Romain de Lerps

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, ..Anne SIMON....., Maire de la commune de St Romain de Lerps., certifie que :

- L'arrêté 2025-012 du 09 septembre 2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône-Crussol a été affiché sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 29 Septembre 2025.....jusqu'au 14 novembre 2025 inclus.
- L'affiche annonçant l'enquête publique a été affichée sur le panneau d'affichage de la commune à compter du ..29 Septembre 2025.....jusqu'au 14 novembre 2025 inclus

Fait à ..St Romain de Lerps.
Le ....18/11/2025.

Le Maire,

MAIRIE DE SAINT-ROMAIN DE LERPS ★ ARDÈCHE ★

COMMUNE DE ...SAINT-SYLVESTRE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée GOUMAT Laetitia Maire de la commune de ..SAINT-SYLVESTRE.., certifie que :

- L'arrêté 2025-012 du 09 septembre 2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône-Crussol a été affiché sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 25 septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus.
- L'affiche annonçant l'enquête publique a été affichée sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 25 septembre 2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus

Fait à SAINT-SYLVESTRE,

Le 17 NOV. 2025,

Le Maire,

MAIRIE DE SAINT-SYLVESTRE 07440 (Ardèche)

COMMUNE DE TOULAUD

République Française
Département de l'Ardèche

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Christophe CHANTRE, Maire de la commune de TOULAUD, certifie que :

- L'arrêté 2025-012 du 09 septembre 2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Rhône-Crussol a été affiché sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 22/09/2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus.
- L'affiche annonçant l'enquête publique a été affichée sur le panneau d'affichage de la commune à compter du 24/09/2025 jusqu'au 14 novembre 2025 inclus

Fait à TOULAUD,
Le 17/11/2025,

Le Maire,

Christophe CHANTRE

MAIRIE DE TOULAUD (Ardèche)

ANNEXE 6

Pole planification
Affaire suivie par
Emilie LAPAIX
elapaix@rhone-crussol.fr
04 75 41 99 18

NOTE A L'ATTENTION DU BUREAU

PLUiH – Réponses aux 3 pétitions déposées pendant l'enquête publique et suite de la procédure

A – REPONSES AUX PETITIONS

1 – Extension de la carrière Bonnardel à Saint-Péray

La carrière exploitée par la société BONNARDEL bénéficie d'une autorisation délivrée par l'arrêté préfectoral du 26 août 2004, valable jusqu'au 26 août 2029, à la suite d'une prolongation accordée en 2019. La zone autorisée pour l'extraction de matériaux correspond à la parcelle ZD 96, d'une superficie d'environ 4 hectares.

Au nord-ouest de cette parcelle, on trouve des pistes d'accès desservant les différents fronts d'exploitation, situées en dehors du périmètre d'extraction. Par ailleurs, une zone aménagée hors extraction est implantée au nord des fronts, côté est. Cette configuration résulte d'un problème de stabilité survenu en 2007-2008, qui a

nécessité des travaux d'urgence exécutés en dehors du périmètre initialement autorisé, conformément à l'arrêté préfectoral.
Le secteur du PLUiH " *Zone de richesse du sous-sol dans laquelle les carrières sont autorisées*" ne signifie ni qu'une extension est actée, ni que toute la zone sera utilisée. En effet, l'inscription d'un secteur au PLUiH n'équivaut pas à l'autorisation d'exploiter une carrière. Ce zonage ne crée aucun droit d'extraction : il permet à la collectivité d'identifier, à titre prévisionnel, les zones où une activité de ce type est et pourrait être envisagée dans le futur. L'éventuelle mise en exploitation d'une partie de cette zone fera ensuite l'objet d'une demande d'autorisation distincte, accompagnée d'études d'impact environnemental, hydrogéologique, paysager et acoustique. Ces études, instruites par les services de l'État, détermineront si le projet est compatible avec l'environnement et quelle emprise réelle pourra être exploitée.

Pour compléter, les prévisions du SCoT du Grand Rovaltain en matière d'exploitation de carrières indiquent que :

- Actuellement, la production est suffisante pour répondre aux besoins locaux du territoire du SCoT.
- Toutefois, une pénurie potentielle en ressources primaires est identifiée à l'horizon 2028, en l'absence de renouvellement ou d'extension de carrières existantes.
- La couverture des besoins pourrait être assurée jusqu'en 2031 grâce à une optimisation des ressources primaires disponibles et au recyclage des matériaux. Néanmoins, le potentiel de mobilisation des ressources secondaires (recyclées) reste très limité.
- Enfin, le potentiel de solidarité avec les territoires voisins apparaît très faible, ce qui laisse présager une situation de tension, puis de pénurie à l'échelle interdépartementale dès 2031.

Ces éléments ont conduit la Communauté de communes à identifier, à titre prévisionnel, une potentiel zone d'extension de la carrière pour répondre aux besoins du territoire.

Pour une meilleure compréhension et adéquation des documents, il sera rajouté dans le règlement du PLUiH de la zone N la phrase suivante : *La sous-destination industrie est autorisée pour les carrières uniquement dans le secteur du plan de zonage identifié comme richesse du sous-sol dans laquelle les carrières sont autorisées.*

2 – Aire d'accueil des gens du voyage à Guilherand-Granges

Les obligations des communes en matière d'accueil des gens du voyage sont encadrées par plusieurs textes législatifs, notamment la loi Besson de 1990 et la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Ardèche a été élaboré et approuvé le 03 novembre 2003. Ce schéma précise les communes de plus de 5 000 habitants, ainsi que les communes qui leur sont associées, ayant l'obligation dans un délai de 2 ans de réaliser et de mettre à disposition des aires d'accueil permanentes pour les gens du voyage.

Les communes de Guilherand-Granges et de Saint-Péray sont toutes deux concernées par la loi Besson de 2000 qui porte l'obligation à toutes les communes de plus de 5000 habitants d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage (AAGDV).

La communauté de communes Rhône-Crussol a confirmé son intention de réaliser une aire qui mutualisera les obligations des deux communes de 35 places (Saint-Péray pour 15 places et Guilherand-Granges pour 20 places). La création de cette aire permanente d'accueil mutualisé et son emplacement sont inscrits au schéma départementale 2020-2025. (La révision de ce plan est en cours.)

Le terrain retenu est localisé au Nord de la commune de Guilherand-Granges, et identifié en emplacement réservé dans le PLU de la commune, approuvé en mars 2017. Le terrain est composé des parcelles BC 5 et BC 6.

La parcelle BC 5 a été acquise via EPORA par Rhône-Crussol. Des négociations foncières sont en cours pour l'achat de la parcelle BC6.

Le site identifié se trouve en continuité de la future zone d'activité sur la friche Fruitcoop. Il permet un accès aisé aux différents équipements et services.

Le projet est d'aménager le terrain en plusieurs lots destinées au stationnement des caravanes, avec des voies de circulation internes, des espaces verts et des équipements collectifs. La majorité des lots sont prévus pour accueillir deux caravanes ou véhicules. Le site comprendra de nombreux espaces végétalisés, avec des plantations d'arbres à l'intérieur des rangées et dans les zones communes afin de rendre l'espace plus agréable et mieux intégré à son environnement.

Compte-tenu que la collectivité n'est pas propriétaire des terrains, les études n'ont pas été lancées. L'accès au site depuis la route départementale fera l'objet d'une étude avec le conseil départemental de l'Ardèche. Les services gestionnaires des réseaux et de la collecte des déchets seront associés à l'aménagement du site.

Le projet est impacté qu'en partie par la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain approuvé le 18 février 2019.
Cette aire d'accueil permet le séjour des gens du voyage de quelques jours à plusieurs semaines. Le mode de gestion n'a pas encore été définit. Il permettra d'assurer le bon fonctionnement de l'aire et la pérennité des équipements de l'aire.
La gestion des aires d'accueil, qu'elle soit déléguée ou assurée en régie par la collectivité, bénéficie d'une Aide au logement temporaire (ALT) financée par l'Etat et la CAF.

3 –Secteur des Peyrouses et de la Plaine à Saint-Péray

<u>Déviation</u>

La réalisation du dernier tronçon de la déviation de Guilherand-Granges / Saint-Péray s'inscrit dans une volonté d'améliorer la qualité de vie au sein de nos communes en :

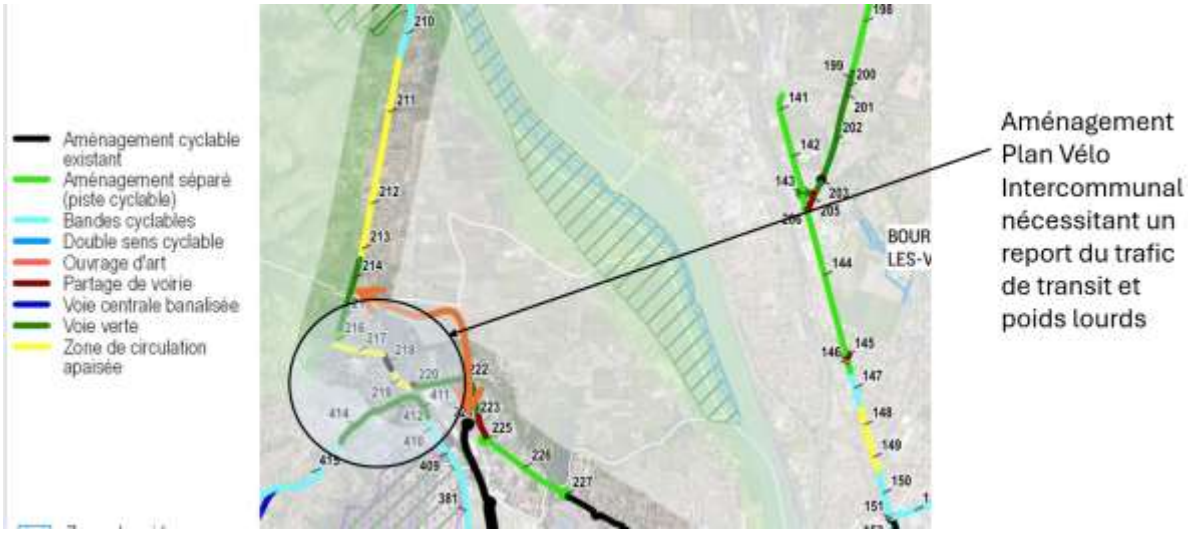
- Supprimant la congestion du trafic en centre-ville et les nombreux points d'arrêt, de ralentissement
- Dissociant les trafics de transit, permettant la mise en place de modes de déplacement « doux » (piétons et vélos) et améliorer la sécurité.
- Réduisant les personnes exposées au bruit et à la pollution de l'air

Organisation des itinéraires de transit (poids lourds) en les orientant en périphérie d'agglomération :

La RD86, route classée à grande circulation, traverse actuellement Guilherand-Granges Village et le centre de St Péray. La réalisation de ce dernier tronçon, du projet global du pont des Lônes (liaison avec A7/RN7 Drôme) à l'entrée de Cornas permettra le délestage du trafic de transit A7/RN7 Drome <-> RD86 Nord en évitant les centres villes de GG village et St Péray en particulier pour les poids lourds en évitant le pont SNCF Beylesse (gabarit limité).

La mise en place de déplacements doux :

- L'aménagement prévoit la réalisation d'une voie douce en parallèle du tracé en plus des bandes cyclables.
- Le délestage des axes routiers du centre-ville devrait permettre d'en améliorer l'attractivité au travers de projets d'aménagement favorisant notamment des modes de transport alternatifs. Il permettra ainsi le bouclage du plan vélo intercommunal de VRM - itinéraire 8 - : Valence Cornas où les aménagements de la continuité de n'est pas assuré.



Intérêt social et économique :

Le projet de déviation de Saint-Péray présente un intérêt social et économique majeur, en lien direct avec les obligations légales de la commune en matière de logement social. Pour remédier à cette situation, la commune a signé avec le Préfet de l'Ardèche et la Communauté de communes Rhône Crussol (CCRC) un contrat de mixité sociale, fixant des objectifs précis de rattrapage.

La réalisation de la déviation conditionne directement la desserte du secteur des Peyrouses, où le Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat (PLUiH) arrêté prévoit une Opération d'Aménagement Programmée (OAP) d'envergure, permettant la construction de 150 logements, dont 50 % réservés au logement social. En améliorant l'accessibilité et la sécurité de ce secteur, la déviation rend possible la mise en œuvre effective de cette OAP, essentielle pour répondre aux besoins en logement des ménages à revenus modestes et pour satisfaire les obligations légales de la commune.

Un projet déclaré d'utilité publique :

Le projet a été déclaré d'utilité publique en janvier 2022, à l'issue d'une consultation des habitants et d'une enquête publique. Ce projet a été et sera conduit dans le respect de l'ensemble des règles et procédures en vigueur.

→ Pour une meilleure lisibilité du PLUiH, une servitude de type SUP EL11 sera inscrite dans le plan de zonage représentant l'emprise de la déviation.

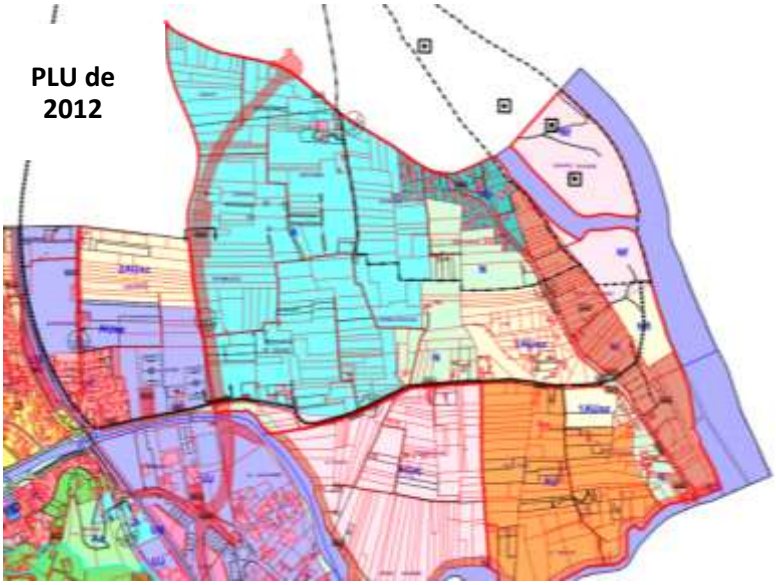
<u>OAP Les Peyrouses</u>

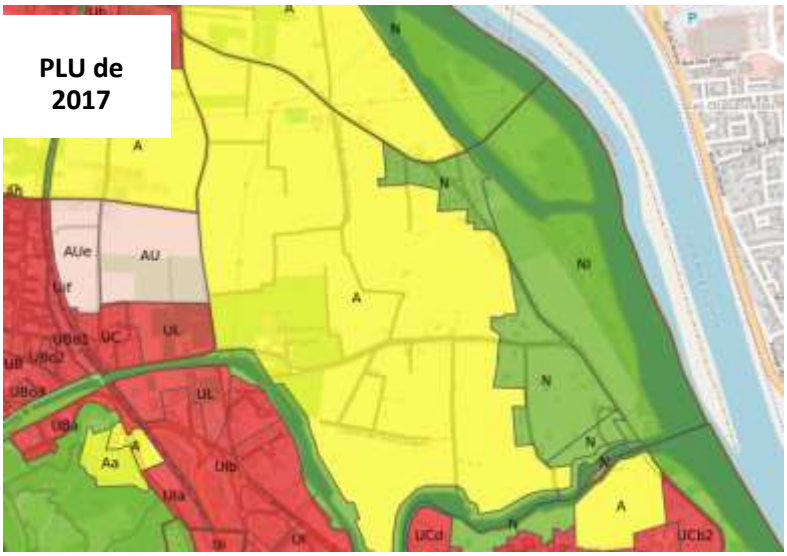
Dans le PLUiH, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à la construction résulte du solde des besoins non satisfaits dans les taches urbaines. Un grand travail a été engagé avec les communes à la suite d'une étude de gisement foncier avec EPORA sur l'analyse des potentiels fonciers à l'intérieur des taches urbaine.
Les potentiels en dents creuses, en densification et en renouvellement ont été étudiés dans la tache urbaine de Saint-Péray. Il s'avère que pour répondre aux objectifs de logement du PLUiH et afin de répondre à la loi SRU, il a été fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur des Peyrouses.
Afin d'assurer une qualité architecturale et un aménagement cohérent du site, et conformément aux observations émises par les personnes publiques associées, le secteur sera classé en zone 1AU dans le PLUiH approuvé. Ce classement permettra à la collectivité de préciser et d'optimiser le projet.

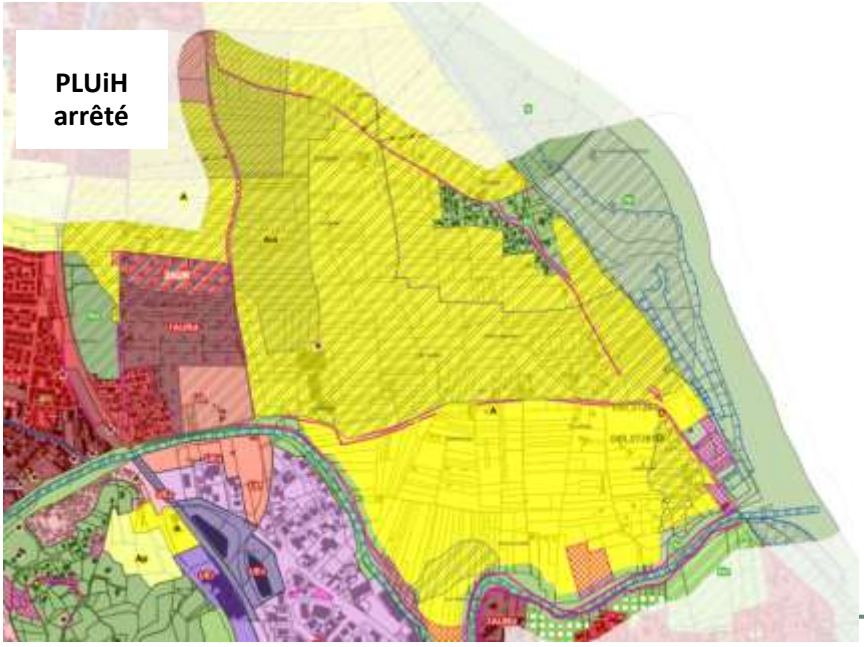
La Plaine agricole

Le reste de la plaine agricole est classée en zone agricole avec un sous-secteur Am destiné au maraichage. La procédure de Zone Agricole Protégée est indépendante de celle du PLUiH.

Evolution du zonage du secteur depuis le PLU de 2012







Un travail de long terme est engagé pour les modes doux, avec l'ambition de développer les mobilités douces le long du Mialan (ER 11). La friche de l'ancienne discothèque, déjà artificialisée, doit être acquise afin d'être requalifiée en zone de loisirs en lien avec le Rhône (ER 10).

À la suite des remarques émises pendant la consultation des PPA, **la zone Nl sera réduite, ainsi que l'ER n°9 destiné à des aménagements de loisirs de surface sans construction.**

Le secteur pourra également accueillir une offre d'hébergement, notamment dans le cadre d'un projet d'aire naturelle de camping. L'objectif est de pouvoir accueillir des touristes en lien avec le développement de l'œnotourisme. Il s'agit de faire séjourner les touristes sur place en lien avec l'itinéraire voie bleue/via Rhôna. Cela constitue une opportunité pour l'économie agricole locale.

Le site concerné est constitué de terres en friche dont la valeur agricole est très faible. Une analyse des sols menée à l'échelle de toute la plaine a confirmé l'impossibilité d'une exploitation agricole sur cette zone.

Objectif ZAN

L'objectif du PADD est de s'inscrire dans la trajectoire ZAN. Ce qui a été fait lors de la construction du PLUiH. Le Préfet précise d'ailleurs dans son avis "Votre projet de PLUiH s'inscrit dans la trajectoire de la zéro artificialisation nette avec une réelle inflexion sur la dynamique de consommation d'espace. La maîtrise de l'étalement urbain est un enjeu fort pour votre territoire ancré sur la vallée du Rhône, soumis aux pressions urbaines et bénéficiant par ailleurs d'une grande valeur patrimoniale et agricole."
Les chiffres sur le calcul des emplacement réservés ont été corrigés. Les données ZAN ont été présentées en CDPENAF. Celle-ci a d'ailleurs émis un avis favorable sur cette thématique.
Le ZAN doit être mis en œuvre au niveau Régional dans le SRADETT puis décliné dans le SCoT pour suite être appliqué au niveau du PLUiH. Nous avons dû nous saisir de cette thématique, alors même qu'elle n'a pas été prise en compte au niveau régional.

Hors réunion : L'ER 12 à destination d'un camping sera retiré dans l'attente de la définition d'un projet plus abouti.

B – SUITE DE LA PROCEDURE

02/12/2025 à 8h30 **Conférence des Maires**	Présentation du PV de synthèse par la commission d'enquête
10/01/2026	Remise du rapport de la commission d'enquête
Janvier 2026	Réunion PPA : Présentation des modifications au projet arrêté
05 mars 2026	**Approbation au Conseil communautaire**
Début mars 2026	Caractère exécutoire : publication, transmission et affichage