

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



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Cette partie doit faire l'objet d'une « présentation séparée » : article R. 123-19 du code de l'environnement
« *Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.* »

Ce n'est pas une redite de la partie rapport, on ne souhaite pas y retrouver les mêmes informations.

La motivation d'un avis suppose qu'à **la seule lecture de celui-ci**, sans renvoi à d'autres parties du rapport, le lecteur comprenne notamment :

- ce qui a motivé le projet qui fait l'objet de l'enquête (quel est l'objectif du projet ? quelles sont les problématiques locales concrètes ?).
- en quoi le projet, tel qu'il est proposé à la consultation, permet d'atteindre ou non cet objectif (le projet est-il cohérent ?) / OU en quoi l'impact environnemental du projet est acceptable, ou non (en ce qui concerne les enquêtes environnementales). A nouveau, il convient de se fonder sur les problématiques locales, et non sur des considérations générales.
- s'il existe des oppositions majeures ou des difficultés particulières concernant le projet ou sa mise en œuvre (lesquelles, concrètement ? quelle est leur importance?).
- le cas échéant, si ces oppositions ou difficultés existent, en quoi elles justifient ou ne justifient pas un avis défavorable au projet (pourquoi et dans quelle mesure les objections ou difficultés doivent-elles ou non être surmontées ?).
- s'il y a des réserves, elles doivent être précises, justifiées (pourquoi ces réserves, concrètement ?) et doivent pouvoir être levées par le porteur de projet.

L'avis doit enfin indiquer clairement si, au vu de l'ensemble de ces éléments, qui étayent sa position, la commission d'enquête est **favorable, défavorable, ou favorable avec réserves** (préciser lesquelles) au projet soumis à enquête publique.

1	Introduction	7
2	Motivation et objectif du projet de PLUiH	8
2.1	Les enjeux	9
2.2	Les objectifs	10
2.3	Concertation et approbation du projet	11
3	Présentation des outils pour l'atteinte de ces objectifs	12
3.1	Le PADD	12
3.1.1	Orientations Générales du PADD	12
3.1.1.1	Axe 1 : Soutien au potentiel productif agricole et viticole	12
3.1.1.2	Axe 2 : Préservation des richesses naturelles et de la biodiversité	13
3.1.1.3	Axe 3 : Maîtrise des risques	13
3.1.1.4	Axe 4 : Adaptation au changement climatique	13
3.1.1.5	Axe 5 : Développement résidentiel équilibré et solidaire	13
3.1.1.6	Axe 6 : Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine	13
3.1.1.7	Axe 7 : Développer une offre touristique durable	14
3.1.1.8	Axe 8 : Renforcer l'attractivité économique et commerciale	14
3.1.1.9	Axe 9 : Favoriser les mobilités durables	14
3.1.1.10	Axe 10 : Garantir l'accès aux équipements et services publics et Améliorer la qualité du cadre de vie	14
3.1.1.11	Axe 11 : Protéger et valoriser les ressources du territoire	14
3.1.2	Modération de la consommation de l'espace (ZAN)	14
3.2	le règlement écrit	15
3.3	Le règlement graphique	15
3.4	Les OAP	16
3.4.1	Les OAP thématiques	16
3.4.2	Les OAP sectorielles	16
3.5	POAH	17
3.5.1	Diagnostic	17
3.5.2	Principes et objectifs	17
3.5.3	Actions proposées	17
4	Liste des avis de la commission d'enquête susceptibles de modifier le projet de PLUiH	20
4.1	THEMES GENERAUX	20
4.1.1	Consommation d'espace	20
4.1.2	Rapport de présentation	20
4.1.2.1	ETAT	20
4.1.2.2	Chambre d'agriculture	21
4.1.2.3	MRAe	21
4.1.3	PADD	22
4.1.3.1	ÉTAT	22
4.1.3.2	Région Auvergne Rhône Alpes	23
4.1.3.3	Valence Romans Agglomération	24
4.1.4	OAP Thématiques	24
4.1.4.1	Confort Urbain	24
4.1.4.2	Mobilités	25
4.1.4.3	Tourisme	25
4.1.4.4	TVB	25
4.1.5	OAP Sectorielles	26
4.1.5.1	Habitat	26
4.1.5.2	Economie	26
4.1.6	Règlement écrit	26
4.1.6.1	Changements de destination	26
4.1.6.2	Emplacements réservés	27
4.1.6.2.1	ETAT	27
4.1.6.2.2	CDPENAF	27

4.1.6.2.3	DEPARTEMENT 07	27
4.1.6.2.1	Chambre d'agriculture, MRAe et CDPENAF	27
4.1.7	POAH-Habitat	28
4.1.8	Agriculture	29
	Agriculture.....	29
4.1.9	Enjeux environnementaux - Évaluation environnementale	30
4.1.9.1	Climat Air-Énergie.....	30
4.1.9.2	Milieux Naturels	31
4.1.9.3	Paysages et Patrimoine.....	32
4.1.9.4	Ressources naturelles	32
4.1.10	Risques.....	32
	Pollution et Nuisances	32
4.2	AVIS DES PPA ET DU PUBLIC PAR COMMUNES	33
4.2.1	ALBOUSSIERE	33
4.2.1.1	OBSERVATIONS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	33
4.2.1.1.1	ÉTAT	33
4.2.1.1.2	Chambre d'agriculture.....	33
4.2.1.2	OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	34
4.2.1.2.1	Contribution 19 de Martine GARNIER.....	34
4.2.1.2.2	Contribution 68 de Wilfrid ODDOU	34
4.2.1.2.3	Contribution 135 de Annie BOYER	34
4.2.1.2.4	Contribution 219 de Célia SONIER, 221 de Robin BARTHÉLÉMY, 541 de M. et Mme Riffard	34
4.2.2	BOFFRES.....	34
4.2.2.1	OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	34
4.2.2.1.1	ÉTAT	34
4.2.2.1.2	Chambre d'agriculture.....	35
4.2.2.2	CONTRIBUTIONS du PUBLIC	35
4.2.2.2.1	Contribution 177 de Marc MERLIN-CHALAMET (registre papier)	35
4.2.2.2.2	Contribution 348 de Romain Guilbaud.....	35
4.2.3	CHAMPIS.....	36
4.2.3.1	OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	36
4.2.3.1.1	ÉTAT	36
4.2.3.1.2	Chambre d'agriculture.....	36
4.2.3.2	CONTRIBUTIONS du PUBLIC	37
4.2.3.2.1	Contribution 177 de Anny CHALAMET	37
4.2.3.2.2	Contribution 525 de Vincent BACHOFNER	37
4.2.4	CHARMES.....	37
4.2.4.1	OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	37
4.2.4.1.1	ÉTAT	37
4.2.4.1.2	Chambre d'Agriculture	37
4.2.4.1.3	CDNPS.....	37
4.2.4.2	CONTRIBUTIONS du PUBLIC	38
4.2.4.2.1	Contribution 137 anonyme	38
4.2.5	CHATEAUBOURG.....	38
4.2.5.1	OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	38
4.2.5.1.1	ÉTAT, CDPENAF, Département, Chambre d'Agriculture et INAO	38
4.2.5.1.2	DREAL	38
4.2.5.2	OBSERVATIONS du PUBLIC.....	38
4.2.5.2.1	Contribution 17 : Maître Isabelle POITOUT avocat au barreau de PARIS (COURBIS)	38
4.2.6	CORNAS	39
4.2.6.1	OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	39
4.2.6.1.1	ÉTAT, CDPENAF	39
4.2.6.1.2	CDPENAF	40

4.2.6.1.3	Département	40
4.2.6.1.4	CHAMBRE D'AGRICULTURE	40
4.2.6.2	CONTRIBUTIONS du PUBLIC	40
4.2.6.2.1	Contribution 231 anonyme	40
4.2.7	GUILHERAND	41
4.2.7.1	OBSERVATIONS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	41
4.2.7.1.1	ETAT	41
4.2.7.1.2	CDPENAF	43
4.2.7.1.3	DEPARTEMENT 07	43
4.2.7.1.4	Chambre d'agriculture et Valence Romans Agglomération	44
4.2.7.2	OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	44
4.2.7.2.1	Contribution 202 de l'association « Les Freydières - Croisières » - Madame RIOU (synthèse).....	44
4.2.7.2.2	Contribution 304 de Monsieur JANNEAU (résumé).....	45
4.2.7.2.3	Contribution 435 de Mme et M. DEBORDES (synthèse registre papier).....	45
4.2.7.2.4	Contribution 503 des habitants du village de Guilhaud (synthèse).....	46
4.2.8	SAINT-GEORGES-les-BAINS	47
4.2.8.1	OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	47
4.2.8.1.1	ÉTAT	47
4.2.8.2	CONTRIBUTIONS du PUBLIC	48
4.2.8.2.1	Contribution 23 de Aude TROLLIER.....	48
4.2.8.2.2	Contribution 490 de Vincent NYKIEL.....	48
4.2.8.2.3	Contribution 535 de la SCI COURTREY	49
4.2.8.2.4	Contributions 229 et 321 riverains de Chateauroux	49
4.2.9	SAINT-PERAY	49
4.2.9.1	OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	49
4.2.9.1.1	ETAT	49
4.2.9.1.2	CDPENAF et MRAe	51
4.2.9.1.3	DEPARTEMENT 07	51
4.2.9.1.4	CHAMBRE D'AGRICULTURE	52
4.2.9.1.5	DREAL	52
4.2.9.2	OBSERVATIONS du PUBLIC.....	53
4.2.9.2.1	Contribution 1 : Monsieur Jean Louis FRAISSE + contributions n°2, 5, 6, 8, 13, 60 et 72	53
4.2.9.2.2	Contribution 9 : Monsieur et Madame Pascal et Françoise ALLIBERT	53
4.2.9.2.3	Contribution 24 : Monsieur Robert LUCAS.....	53
4.2.9.2.4	Contribution 78 : Monsieur Pierre ESCHALIER , syndic de la copropriété « La Crozette »	53
	54
4.2.9.2.5	Contributions 496 et 498: Monsieur Hubert GOETZ.....	54
4.2.10	SAINT-ROMAIN-DE-LERPS	54
4.2.10.1	OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	54
4.2.10.1.1	CHAMBRE D'AGRICULTURE	54
4.2.10.1.2	MRAe	54
4.2.10.2	CONTRIBUTIONS du PUBLIC	55
4.2.10.2.1	Contribution 80 de Magali JACQUES et Frédéric JOANNES (registre papier)	55
4.2.10.2.2	Contributions 82 et 184 de Madame Barbara ROMAIN (registre papier).....	55
4.2.10.2.3	Contribution 83 de Monsieur Claude FERATON (registre papier)	55
4.2.10.2.4	Contribution 139 de Madame Françoise GACHE	55
4.2.10.2.5	Contributions 149 et 213 de Maître ARNAUD pour Monsieur Christophe FUSTIER.....	55
4.2.10.2.6	Contribution 158 de Madame et Monsieur Bernard DESPESE.....	55
4.2.10.2.7	Contribution 165 de Monsieur Guy ROMAIN.....	55
4.2.10.2.8	Contribution 194 de Monsieur René BOULON.....	55
4.2.10.2.9	Contribution 501 de Monsieur Jean-Pascal FUSTIER	56

4.2.10.2.10 Contribution 550 de Monsieur François MICHELAS (registre papier)	56
4.2.11 SAINT-SYLVESTRE	56
4.2.11.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	56
4.2.11.1.1 ETAT	56
4.2.11.1.2 CDPENAF	57
4.2.11.1.3 DEPARTEMENT 07	57
4.2.11.1.4 CHAMBRE D'AGRICULTURE	57
4.2.11.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC	58
4.2.11.2.1 Contributions 129 et 444 : Monsieur Patrick BOGIRAUD	58
4.2.11.2.2 Contribution 223 Monsieur Nicolas GOLLET	58
4.2.11.2.3 Contributions 288 et 446 de Monsieur Michel MOUNIER	58
4.2.12 SOYONS.....	58
4.2.12.1 OBSERVATIONS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	58
4.2.12.1.1 SCoT.....	58
4.2.12.1.2 ETAT	58
4.2.12.1.3 DEPARTEMENT 07	59
4.2.12.1.4 MRAe.....	60
4.2.12.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	60
4.2.12.2.1 Contribution 46 de Madame Jennifer ASTIER KHATTIR	60
4.2.12.2.2 Contribution 210 de Monsieur BRUN (registre papier).....	60
4.2.12.2.3 Contribution 359 de Anonyme.....	60
4.2.12.2.4 Contribution 378 de Maryse et Patrick CHARRA.....	61
4.2.12.2.5 Contribution 442 de Madame Françoise RIOU CHAUVIN - Présidente Association Freydières-Croisières	61
4.2.12.2.6 Contribution 493 de l'Association Sauvegarde de l'Environnement de Soyons.....	61
4.2.12.2.7 Contribution 545 de Monsieur Bernard DURAND de l'Association Soyons sans Éolienne (registre papier).....	62
4.2.13 TOULAUD	62
4.2.13.1 OBSERVATIONS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	62
4.2.13.1.1 SCoT.....	62
4.2.13.1.2 CDPENAF	62
4.2.13.1.3 DEPARTEMENT 07	62
4.2.13.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	63
4.2.13.2.1 Contribution 505 de l'Association de Sauvegarde de l'Environnement de Soyons...	63
4.2.13.2.2 Contribution 555 de Monsieur Emmanuel RUBIO (registre papier)	63
5 Les caractéristiques de la participation du public.....	64
6 Recommandations et Réserves	65

1 Introduction

Suite à la demande de M. le Président de la Communauté de Communes Rhône-Crussol par décision N° E25000122 du 11 juillet 2025 Mme- la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon a désigné une commission d'enquête (CE) en vue de procéder à l'enquête publique relative à l' **enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes de Rhône Crussol**

La commission d'enquête a :

- étudié et analysé les pièces du dossier d'enquête, notamment le rapport de présentation incluant l'évaluation environnementale et la justification des choix, le PADD, le règlement écrit et graphique, le POAH, les annexes, les avis des personnes publiques associées (PPA), ~~les annexes~~ l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) , l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAE ARA) , les avis de communes;
- échangé avec Rhône Crussol pour convenir des modalités de l'enquête, obtenir des informations complémentaires sur le PLUiH, son contexte et diverses situations particulières ; puis échangé régulièrement pendant et après l'enquête publique avec, la Communauté de Communes, la DDT, le SCOT Grand Rovaltain ;
- pris note de l'arrêté n°2025-012 de M. le Président Rhône Crussol date du 9 septembre 2025 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique et ~~en~~ fixant les modalités ;
- examiné la complétude et la conformité aux textes en vigueur du dossier d'enquête (dans sa version papier mise à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes à Guilhaud-Granges et dans sa version dématérialisée mise en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes et celui du registre dématérialisé) et consultable par le public via un ordinateur mis à disposition dans les 13 mairies et au siège de la Communauté de Communes ;
- visé le constat de conformité à l'arrêté des publicités, affichages et mises à disposition des dossiers, ~~z~~ établis par Mr le Président de la Communauté de Communes Rhône Crussol et par les maires des 13 communes le 5 Janvier 2025 ;
- vérifié le bon fonctionnement du registre dématérialisé ;
- visité à de multiples reprises les lieux et plus particulièrement ceux faisant l'objet de réserves, observations et demandes ;
- vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique ;
- réceptionné les courriers et les messages envoyés par le public ;
- reçu le public lors des 24 permanences prévues par l'arrêté de mise à l'enquête dans 14 lieux d'enquête ;
- pris connaissance du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Grand Rovaltain, du SRADDET de la région Auvergne Rhône-Alpes, du PCAET de la Communauté de Communes Rhône Crussol ;
- analysé l'ensemble des observations et propositions formulées par le public oralement ou par écrit (sur le registre d'enquête, par courrier papier ou électronique);
- clôturés et reçus les registres d'enquête le 19 novembre 2025 ;

- remis le procès-verbal de synthèse (PVS) à -Rhône Crussol le 27 novembre 2025⁵;
- pris connaissance des réponses de Rhône Crussol au PVS en date du 11 décembre 2025 et les a analysées ;
- établi un rapport reprenant l'ensemble des éléments d'appréciation sur le PLUiH, et le déroulement de l'enquête et un fascicule sur les conclusions et avis motivés.

Le présent fascicule sur les conclusions et avis est structuré de la façon suivante :

Motivation et objectifs du projet de PLUiH,

Présentation des outils pour l'atteinte de ces objectifs,

Les avis sur les sujets majeurs,

Liste récapitulative des avis de la commission d'enquête susceptibles de modifier le projet de PLUiH,

Les caractéristiques de la participation du public,

Recommandations et Réserves

2 Motivation et objectif du projet de PLUiH

En mars 2017, la Communauté de Communes est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Élément structurant du développement du 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 opposable 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 étaient 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 ont servi aussi de référence dans la réflexion 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, avait 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 L 151-44 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 a été proposé d'intégrer le PLH au PLUi.

Un PLUiH permet donc de doter la Communauté de Communes d'un projet de territoire commun, d'une gouvernance simplifiée, d'harmonisation des règles d'urbanisme ainsi que d'une mise en cohérence des politiques d'habitat et d'urbanisme, la mutualisation permettant une économie de moyens.

La délibération de Rhône Crussol du 27 juin 2019 pose les principes de la démarche d'élaboration du PLUiH en terme d'enjeux et d'objectifs et définit les éléments de méthode notamment en matière de concertation et de consultation des personnes publiques associées.

2.1 Les enjeux

Les enjeux ont été défini à partir du diagnostic.

Préservation de l'identité et du cadre de vie

Cet enjeu se concentre sur la protection de ce qui fait la force visuelle et historique du territoire.

- **Valorisation du patrimoine** : Protéger le bâti, les paysages et les sites archéologiques.
- **Qualité urbaine** : Adapter les formes urbaines aux spécificités locales et renforcer l'attractivité des centres-bourgs.
- **Réhabilitation** : Soutenir la rénovation du bâti ancien, notamment à vocation agricole ou viticole.

Équilibre démographique

L'objectif est de gérer la croissance de la population tout en évitant le vieillissement excessif du territoire.

- **Accueil ciblé** : Renforcer l'accueil des populations sur les pôles urbains et près des bassins d'emploi.
- **Rajeunissement** : Diversifier l'offre de logements pour attirer de nouveaux résidents et limiter la spécialisation du territoire.

Stratégie de l'habitat (Logement)

Le territoire cherche à proposer un parcours résidentiel complet tout en maîtrisant l'étalement.

- **Adaptation de l'offre et Maintien des populations**: Créer des logements adaptés aux seniors (accessibilité), aux jeunes et aux familles.
- **Mixité sociale et Diversification de l'offre** : Augmenter l'offre de logements sociaux et diversifier les typologies (petits logements, locatif).
- **Densification douce** : Prioriser la construction dans les secteurs les mieux desservis et déjà structurés et optimiser le renouvellement urbain.
- **Accessibilité financière** : Une politique de rééquilibrage de l'habitat est nécessaire pour garantir l'accès au logement des publics les plus modestes.
- **Renforcement et accompagnement** : L'enjeu est de renforcer concrètement l'offre de logement social tout en assurant un accompagnement social adapté.

Transition énergétique et défi climatique

Le PLUiH sert de base opérationnelle pour atteindre les objectifs du territoire à énergie positive (TEPOS).

- **Réduction des consommations** : Viser une baisse de 50 % de la consommation d'énergie d'ici 2050.
- **Énergies renouvelables** : Multiplier par 3,6 la production d'EnR.
- **Empreinte carbone** : Réduire les gaz à effet de serre de 80 % d'ici 2050 (par rapport à 2015).
- **Adaptation climatique** : Il s'agit d'adapter l'aménagement du territoire pour faire face aux impacts concrets du changement climatique.

Soutien à l'agriculture

Il s'agit de protéger les terres nourricières et de pérenniser l'activité économique agricole.

- **Protection foncière** : Freiner la disparition des terres agricoles et stopper l'extension urbaine sur les zones fertiles (notamment la plaine alluviale à l'Est).
- **Installation et transmission** : Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs et soutenir les circuits courts.
- **Résilience** : Adapter les exploitations aux sécheresses et tester de nouveaux modèles de gestion de l'eau.

Développement économique et attractivité

L'enjeu est de diversifier l'économie locale pour réduire la dépendance aux déplacements extérieurs.

- **Commerce de proximité** : Préserver les commerces en centre-ville, lutter contre la vacance et limiter les extensions commerciales en périphérie.
- **Dynamique industrielle** : Relancer l'industrie et valoriser les filières porteuses comme la santé (autour de la Clinique Pasteur).
- **Optimisation des zones d'activités** : Requalifier les zones existantes et utiliser les friches avant toute extension foncière.

Mobilités durables

Réduire l'usage systématique de la voiture individuelle est une priorité pour le territoire.

- **Modes actifs** : Structurer et sécuriser les parcours pour le vélo et la marche.
- **Alternatives à la voiture** : Développer le covoiturage, l'autopartage et structurer le stationnement multimodal.
- **Urbanisme de proximité** : Articuler l'urbanisation et l'emploi pour limiter les déplacements pendulaires.

2.2 Les objectifs

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 diversifiées et de typologies de logements en rapport avec les besoins,
- Favoriser la rénovation du bâti ancien, notamment dans le 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, Énergie, 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.

2.3 Concertation et approbation du projet

Le PLUiH a vocation à fixer les orientations d'aménagement et les règles d'urbanisme sur le territoire de Rhône Crussol pour les 12 ans prochaines années, soit jusqu'en 2038.

Son élaboration a été réalisée en concertation avec les 13 communes du territoire, avec les acteurs locaux – lors d'ateliers de travail associant les commerçants, entreprises et associations du territoire –, ainsi qu'avec les personnes publiques associées (PPA) telles que l'État, la Région, le département de l'Ardèche, les collectivités voisines, le SCoT ou encore les chambres consulaires.

Les citoyens ont été également sollicités tout au long de l'élaboration du projet selon les modalités de concertation et notamment lors de l'Enquête "Habitants" (février à juin 2021), avec la Plateforme participative Debatomap, lors des Ateliers participatifs sur le terrain, au cours des réunions publiques ainsi qu'avec le Comité consultatif qui intégrait des habitants volontaires : leurs

observations ont enrichi l'écriture du PLUiH. Les conditions pour que les orientations et prescriptions du document de planification soient partagées par le plus grand nombre ont ainsi été mises en œuvre.

Le bilan de la concertation a été tiré par le Conseil communautaire du 26 juin 2025. Cette même délibération a arrêté le projet de PLUiH.

La présente enquête publique signe la dernière étape d'information et d'intervention du public avant l'approbation du PLUiH.

Si le conseil communautaire prend la décision de l'approuver, le PLUiH entrera en vigueur et deviendra contraignant pour toutes les décisions d'urbanisme.

3 Présentation des outils pour l'atteinte de ces objectifs

Les enjeux et objectifs définis pour le PLUiH sont déclinés dans les pièces exécutives, créées après prise en compte des documents d'ordre supérieur, SRADDET, SCoT Grand Rovaltain, PCAET.... du diagnostic initial du territoire et de la justification des choix. Il s'agit :

- le **Plan d'Aménagement de développement durable (PADD)** qui définit les orientations politiques du PLUiH,
- le **règlement écrit** qui définit pour chaque zone les possibilités de construire et les conditions,
- le **règlement graphique** qui partitionne le territoire en zones sur lesquelles s'applique le règlement écrit,
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui précisent sur l'ensemble du territoire (OAP thématiques) ou sur des secteurs particuliers (OAP sectorielles) certaines caractéristiques que devront observer les aménagements,
- le **Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)** qui tient lieu de PLH.

D'autres pièces répertorient des éléments qui s'imposent au PLUiH et sont des contraintes à respecter (ex : PPR, risques divers...) ou décrivent le dispositif mis en place pour certains services nécessaires au fonctionnement du territoire (ex : zonage d'assainissement, annexes sanitaires, approvisionnement en eau potable....)

Sont examinées ci-dessous les pièces créées par Rhône Crussol pour la prise en compte des enjeux et la mise en œuvre des objectifs identifiés à la source de la démarche.

3.1 Le PADD

L'élaboration du PADD s'est donc effectuée dans le respect des principes de développement cohérent, équilibré et durable du territoire intercommunal de Rhône Crussol et s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour la période 2024-2036 définit les grandes orientations stratégiques de la Communauté de Communes Rhône Crussol. Il vise à concilier l'attractivité du territoire avec la préservation de la qualité de vie, des paysages et de l'environnement.

3.1.1 Orientations Générales du PADD

Les orientations sont structurées autour de onze axes majeurs :

3.1.1.1 Axe 1 : Soutien au potentiel productif agricole et viticole

- **Protection du foncier** : L'espace agricole (26% du territoire) doit être protégé pour ses fonctions nourricières et économiques, notamment via des **Zones Agricoles Protégées (ZAP)**.

- **Reconnaître le rôle de l'agriculture** dans la mise en valeur des milieux et des paysages
- **Pérennisation de l'activité** : Soutien à l'installation de nouveaux agriculteurs, au développement des circuits courts et de l'agrotourisme.
- **Préservation des secteurs AOC** : Protection spécifique des coteaux viticoles (Cornas, Saint-Péray, Saint-Joseph) et valorisation du petit patrimoine (cabanons de vigne).

3.1.1.2 Axe 2 : Préservation des richesses naturelles et de la biodiversité

- **Trame Verte et Bleue (TVB)** : Maintien et restauration des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF).
- **Nature en ville** : Favoriser la végétation dans les espaces urbains pour créer des îlots de fraîcheur et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- **Forêt** : Adaptation des massifs boisés au changement climatique et gestion durable pour la filière bois-énergie.

3.1.1.3 Axe 3 : Maîtrise des risques

- **Risques naturels** : Intégration des zones inondables et des aléas de mouvements de terrains dans les choix d'urbanisation.
- **Risque incendie** : Protection des lisières forestières et amélioration de la défense incendie (DECI).
- **Risques technologiques** : Prise en compte des risques liés aux barrages, au transport de matières dangereuses (TMD) et aux sites industriels classés ICPE.

3.1.1.4 Axe 4 : Adaptation au changement climatique

- **Transition énergétique** : Objectif de multiplier par 3,6 la production d'énergies renouvelables (EnR) d'ici 2050 et de diviser par 2 la consommation d'énergie.
- **Développement des EnR** : Priorité au solaire sur les toitures et parkings, et expérimentation de l'agrivoltaïsme sur les terres à faible valeur agronomique.
- **Performance des bâtiments** : Encourager l'architecture bioclimatique, les formes urbaines compactes et la rénovation énergétique du bâti ancien.

3.1.1.5 Axe 5 : Développement résidentiel équilibré et solidaire

- **Objectif démographique** : Accueil d'environ **36 000 habitants à l'horizon 2036** (+1 850 par rapport à 2020), soit une croissance de 0,31 % par an.
- **Production de logements** : Objectif de **140 résidences principales par an** (environ 2 300 logements au total d'ici 2036), incluant la construction neuve et la réhabilitation.
- **Armature territoriale** : Confortement du pôle urbain (Guilhaing-Granges, Saint-Péray, Soyons) et maintien de l'offre de services dans les pôles périurbains et les villages.
- **Anticiper le vieillissement et répondre aux besoins des publics spécifiques.**
- **Requalifier le parc ancien** et améliorer les conditions de vie des logements pour les propriétaires et les locataires.

3.1.1.6 Axe 6 : Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine

- **Préservation des silhouettes bâties** : Maintenir l'identité visuelle des villages, des coteaux viticoles et des plaines.
- **Qualité des aménagements** : Porter une attention particulière aux entrées de ville (ex: Sud de Guilhaing-Granges), aux limites urbaines et aux espaces publics pour créer du lien social (végétalisation, traitement des clôtures).
- **Valorisation patrimoniale** : Protéger les éléments remarquables (châteaux, églises) mais aussi le petit patrimoine rural (maisons de vigne, murets) et accompagner les labels comme « Villages de caractère » (ex: Boffres).

3.1.1.7 Axe 7 : Développer une offre touristique durable

- **Tourisme de nature et d'itinérance** : Valoriser le positionnement « Vignobles et Pleine Nature » en s'appuyant sur l'œnotourisme et les activités de plein air (randonnée, vélo).
- **Diversification de l'hébergement** : Favoriser la création de gîtes, chambres d'hôtes et hébergements insolites (yourtes, hébergements à la ferme) en privilégiant la réhabilitation du bâti existant plutôt que la construction neuve.
- **Respect des milieux** : Veiller à ce que le développement touristique ne dégrade pas les espaces naturels et agricoles qui constituent son attractivité.

3.1.1.8 Axe 8 : Renforcer l'attractivité économique et commerciale

- **Optimisation du foncier économique** : Prioriser la réhabilitation des friches industrielles et la densification des zones d'activités existantes avant toute extension.
- **Soutien au commerce de proximité** : Préserver la vitalité commerciale des centres-villes et cœurs de villages pour garantir une offre de services accessible aux habitants.
- **Accessibilité** : Profiter de la proximité des échangeurs de l'A7 (Valence Nord et Sud) et des réseaux ferrés pour conforter la position logistique et industrielle du territoire.

3.1.1.9 Axe 9 : Favoriser les mobilités durables

- **Modes actifs** : Sécuriser et développer les cheminements piétons et les itinéraires cyclables pour relier les zones d'habitat aux équipements, commerces et zones d'activités.
- **Transports en commun** : Améliorer la desserte intercommunale et les connexions avec le réseau urbain de Valence (Citéa) pour encourager le changement de comportement. Soutenir le covoiturage et l'auto-partage.
- **Stationnement multimodal** : Anticiper les besoins liés aux nouveaux usages (bornes de recharge, stationnement vélo sécurisé, mutualisation des aires de stationnement).

3.1.1.10 Axe 10 : Garantir l'accès aux équipements et services publics et Améliorer la qualité du cadre de vie

- **Maillage territorial** : Assurer une répartition équilibrée des services (santé, enseignement, culture, sport) entre le pôle urbain et les pôles relais (périurbain et villages).
- **Mixité sociale** : Garantir un équilibre dans la répartition des logements sociaux et diversifier l'offre pour répondre à tous les parcours résidentiels (jeunes ménages, seniors).
- **Confort urbain** : Lutter contre la précarité énergétique en accompagnant la rénovation thermique des bâtiments et en améliorant l'habitabilité du parc ancien.
- **Adaptation aux besoins** : Faire évoluer les équipements publics en fonction du vieillissement de la population et de l'accueil de nouvelles familles.
- **Développer les équipements sportifs et de loisirs**, de rencontre.
- **Accompagner les actions en faveur de l'aménagement numérique** et agir pour le développement des usages.

3.1.1.11 Axe 11 : Protéger et valoriser les ressources du territoire

- **Améliorer la valorisation des déchets**.
- **Maintenir et permettre la pérennisation des carrières** et encadrer et anticiper leur remise en état.
- **Protéger la ressource en eau** et améliorer sa gestion quantitative et qualitative.

3.1.2 Modération de la consommation de l'espace (ZAN)

Le PADD s'inscrit dans la trajectoire du **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** fixée par la loi Climat et Résilience.

- **Priorité au renouvellement urbain** : L'urbanisation doit se faire prioritairement par le comblement des **dents creuses** et la **densification** au sein de l'enveloppe bâtie existante avant toute extension.

- **Chiffres de référence** : Sur la période 2011-2020, le territoire a consommé 128,6 ha (soit 12,86 ha/an).
- **Objectif de réduction** : Le projet vise à diviser par deux le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la décennie précédente.
- **Mobilisation du gisement foncier** : Utilisation des logements vacants, des friches industrielles et des divisions parcellaires pour limiter l'étalement urbain.

3.2 le règlement écrit

Le règlement écrit du PLUiH est la traduction concrète des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projet de territoire de la Communauté de Communes.

Il fixe donc les conditions d'urbanisation de chaque parcelle du territoire de Rhône Crussol, en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en réservant des terrains pour les futurs équipements ou voies publiques ou encore en protégeant les espaces agricoles, naturels ou les boisements.

3.3 Le règlement graphique

Il est la déclinaison sur plan (on parle parfois de plan de zonage) du règlement écrit en découpant le territoire des communes en différentes zones :

La zone A (agricole) avec 3 sous-secteurs : At (agricole touristique), correspondant aux STECAL, Ap (agricole paysager), Am (agricole maraîchage).

La zone N (naturel) avec 5 sous-secteurs : Nt (naturelle touristique), Ns (naturelle sensible protégée), NI, (naturelle de loisirs), Ne (naturelle énergies renouvelables), Nj (naturelle de jardins), Nf (naturelle forêt).

Les zones urbaines U avec 12 sous-secteurs : UV (U Village ancien), avec 1 sous-secteur : UV1 (viticoles et vinicoles) sur Saint-Péray, Cornas et Chateaubourg, UC (U Centre) avec 2 sous-secteurs : UC1 sur Saint-Péray, Cornas et Chateaubourg et UC2 sur centre-ville de Guilherand-Granges, UR (Urbaine résidentielle) avec 3 sous-secteurs : URd (U résidentielle dense), UR1 sur les communes viticoles et vinicoles de Saint-Péray, Cornas, Chateaubourg, et UR2, UR3 et URd1 sur la commune de Guilherand-Granges, URnd (U résidentielle non densifiable) avec 1 sous-secteur : URnd1 sur la commune viticole et vinicole de Saint-Péray, Zone UL (U loisirs), Zone UE(U économique) 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

enfin,UT (U tourisme) .

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

- les secteurs 1AU pour 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) potentiellement ouverts à l'urbanisation mais dont les équipements sont insuffisants avec 2 sous-secteurs : 2 AUe (économie)et 2 AUR (résidentielle).

Les 13 plans mis à disposition du public et de la commission d'enquête n'ont pas toujours été faciles à lire, cela représentait des difficultés pour les personnes rencontrées qui ne trouvaient pas facilement leurs parcelles cachées par les trop nombreuses couleurs, traits, étoiles. De plus les fonds de plan présentés ne font pas apparaître les voies, apportant encore plus de difficultés à la lecture et compréhension des lieux.

3.4 Les OAP

Les OAP, issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétée par la loi Grenelle 2, se révèlent être des dispositifs de planification stratégique efficaces. Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), permettant d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document. Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.

Si les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2, leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLUi tient lieu de PLH (Articles L. 151-46 et L. 151-47

3.4.1 Les OAP thématiques

Les OAP thématiques ont vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire ; elles sont définies aux articles L.151-6 et L.151-7. Rhône Crussol a fait le choix de 4 OAP thématiques :

- OAP Confort urbain,
- OAP Mobilité,
- OAP Tourisme,
 - OAP Trame Verte et Bleue.

3.4.2 Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles permettent de favoriser la qualité d'un projet sur des quartiers. Elles comportent en général un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les bénéfices attendus sont la valorisation de la planification par le projet davantage que par la règle, la souplesse de l'utilisation des OAP confortée par une meilleure identification des objectifs sous-tendus et, enfin, la consolidation du PLUiH en évitant que les projets n'entraînent des modifications successives du document.

Le PLUiH de Rhône Crussol comprend **68 OAP sectorielles Habitat** et **5 OAP sectorielles économie**.

3.5 POAH

Applicable exclusivement aux PLUi tenant lieu de PLH, le POAH présente les éléments de mise en œuvre de la politique de l'habitat. A ce titre, il décrit le cadre détaillé des actions qui permettront de répondre aux principes et objectifs figurant dans le PADD et précisant le cas échéant, leur calendrier prévisionnel, leur caractère partenarial avec l'identification des acteurs chargés de leur mise en œuvre, leurs modalités de financement, leur lien éventuel avec les actions ou les objectifs supra-communautaires.

Le POAH de Rhône-Crussol comprend :

- un diagnostic,
- des principes et objectifs,
- 19 actions

Le Programme d'Orientations et d'Actions en matière de Logement a fait l'objet d'une co-construction avec les élus, les partenaires du territoire ainsi que les personnes publiques associées. Trois ateliers ont été organisés et en parallèle, un groupe de travail d'élus de chaque armature territoriale a été constitué afin de valider les bilans des ateliers et des axes retenus.

3.5.1 Diagnostic

Le diagnostic territorial est le fondement du programme. Il analyse les marchés fonciers et du logement, l'hébergement et l'habitat sur le territoire pour une période de 12 ans. L'analyse aboutit à une projection de **140 logements à produire par an**. Cette estimation est le résultat de plusieurs facteurs :

- **Effet démographique** : La croissance démographique est estimée à **+ 52 logements par an**, avec l'hypothèse d'un ralentissement par rapport aux tendances passées.
- **Diminution de la taille des ménages** : En raison du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de vie, la taille moyenne des ménages devrait continuer à diminuer. Cela crée un besoin de **+ 71 logements supplémentaires par an**.
- **Réduction de la vacance et des résidences secondaires** : L'objectif est de lutter contre l'inoccupation pour ramener le taux de vacance sous les **6 %**. Cela permettrait de récupérer **+ 8 logements par an**. De plus, le programme vise à reconquérir **+ 2 résidences secondaires par an**.
- **Renouvellement du parc existant** : Un besoin de **+ 11 logements par an** est estimé pour le renouvellement du parc immobilier, c'est-à-dire pour remplacer des logements obsolètes ou insalubres.

Ce diagnostic est ensuite comparé aux **gisements fonciers** disponibles sur le territoire pour évaluer la capacité réelle de chaque commune à produire les logements nécessaires.

3.5.2 Principes et objectifs

Une étude des gisements fonciers, livrée fin 2022, fait l'état des lieux du potentiel foncier des communes. Le livrable, sous forme d'une table SIG, a permis de travailler finement avec chaque commune sur sa réelle capacité à produire du logement en déterminant des secteurs à enjeux, qui feront l'objet d'OAP, et des secteurs dans le tissu diffus.

Les principes directeurs du programme visent à répondre aux besoins en logements et en hébergement tout en respectant un cadre stratégique défini. L'objectif global est de produire des logements tout en trouvant un équilibre entre :

- **Les objectifs du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)** et les directives de l'État.
- **Les besoins théoriques** en logements identifiés par le diagnostic.
- **La capacité foncière** réelle de chaque commune.

Le programme vise à **produire des logements pour tous les publics**, y compris les plus spécifiques, en favorisant une répartition équilibrée de l'offre sur le territoire.

3.5.3 Actions proposées

Le POAH propose **19 actions** concrètes pour atteindre ses objectifs. Ces actions sont réparties en plusieurs catégories :

Ces actions couvrent l'ensemble du cycle de vie du logement, de sa production à sa rénovation, en passant par l'accompagnement des habitants.

1. Stratégie de production de logements et foncière

Ce groupe d'actions se concentre sur la création de nouveaux logements et l'acquisition des terrains nécessaires.

- **Action 1 : Objectifs de production totale et répartition par armature.** L'objectif est de produire 140 logements par an (soit 1 680 sur 12 ans), en partenariat avec EPORA, pour d'éventuels besoins de portage foncier, en tenant compte de la croissance démographique, de la réduction de la taille des ménages, de la reconquête des logements vacants et des résidences secondaires, et du renouvellement du parc.
- **Action 2 : Objectifs de mixité sociale et réalisation de logements abordables.** Le programme définit des quotas de logements pour des publics spécifiques et vise une répartition équilibrée entre locatif et accession à la propriété, avec des pourcentages précis pour les logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS).

Le parc social de Rhône Crussol est composé de 1 014 logements HLM (01/01/2023) dont 61% se situent à St Peray et Guilhaud Granges. Ces deux communes sont soumises à l'obligation de 25 % de LS (Loi SRU), ce qui nécessitera 40 à 50 % de la production neuve. Sur les autres communes hors SRU, il a été décidé d'appliquer les taux suivants :

- 25 % dans les pôles urbains,
- 20 % dans les pôles périurbains
- 15 % dans les bourgs centres,
- 8 % dans les villages périurbains et ruraux

Communes	Part de logement s sociaux	Nb de logement s sociaux	Part locatif	Nb locatif	Dont locatif social						Part Accession (maximum)	Nb Accession (maximum)
					% PLAI (minimum)	Nb PLAI (minimum)	%PLUS	Nb PLUS	%PLS	Nb PLS		
BOFFRES	11%	26	100%	26	30%	8	70%	18	0%	0	0%	0
CHAMPIIS												
CHATEAUBOURG												
SAINT ROMAIN DE LERPS												
SAINT-SYLVESTRE												
ALBOUSIERE	21%	12	100%	12	30%	4	70%	8	0%	0	0%	0
CHARMES-SUR-RHONE												
CORNAS												
SAINT-GEORGES-LES-BAINS												
TOULAUD												
SOYONS	27%	28	90%	25	30%	8	50%	14	10%	3	10%	3
SAINT PERAY	53%	208	88%	182	30%	62	52%	108	5%	10	13%	26
GUILHERAND GRANGES	60%	431	93%	399	30%	129	58%	250	5%	22	7%	32
TOTAL	43%	758	92%	696	30%	227	56%	428	5%	36	8%	63

ce qui implique la répartition suivante

- **Action 3 : Objectifs de mixité de formes urbaines.** L'objectif est de diversifier les types d'habitat pour répondre à des besoins variés, en promouvant des typologies plus denses, alternatives à la maison individuelle. Le PLUiH doit répondre aux objectifs de densité définis par le SCOT, à savoir :

Commune	Densité (lg/ha)	Commune	Densité (lg/ha)	Commune	Densité (lg/ha)
Villages et bourg centre		Périurbain		Urbain	
Alboussière	25	Charmes sur Rhône	32	Saint-Péray	40
Boffres	18	Cornas	32	Soyons	40
Champis	18	Saint Georges les Bains	32	Guilhaud-Granges	40
Chateaubourg	18	Saint-Péray	32		
Saint Romain de Lerps	18	Soyons	32		
Saint Sylvestre	18	Toulaud	32		

Sur les 1 328 logements à produire dans les OAP, 5 % seront des maisons individuelles, contre 56 % de l'habitat intermédiaire et 39 % de collectif. Ainsi, la densité moyenne de l'ensemble des OAP est de 35,5 logts/ha, avec 26 logts/ha pour les villages et bourgs centre, 34 logts/ha pour le périurbain et 39 logts/ha pour l'urbain.

- **Action 4 : Soutenir la production d'une offre nouvelle de logements encadrés en location aidée (PLAI, PLUS).** Cette action encourage la création de logements adaptés pour les publics en difficulté.
- **Action 14 : Définir une stratégie foncière.** Le programme prévoit des interventions sur le foncier pour faciliter la réalisation des projets, notamment les opérations de rénovation urbaine.

2. Amélioration et réhabilitation du parc existant

Ces actions concernent la rénovation et l'amélioration de la qualité des logements déjà construits, qu'ils soient publics ou privés.

- **Action 6 : Améliorer le parc de logement sur le plan énergétique.** L'objectif est de soutenir la rénovation énergétique pour réduire l'empreinte environnementale des habitations avec un accompagnement technique et des aides financières dans le cadre de l'OPAH ou du SPRH (Service Public de la Rénovation de l'Habitat).
- **Action 7 : Soutenir la rénovation des copropriétés.** Le programme met en place des dispositifs d'aide à la rénovation pour les immeubles en copropriété avec un accompagnement technique et des aides financières dans le cadre de l'OPAH et de la Maison de l'Habitat.
- **Action 8 : Soutenir la rénovation du parc de logement publics existant.** Cette action cible l'amélioration du parc de logements gérés par des entités publiques.
- **Action 9 : Requalifier l'habitat dégradé et réduire la vacance.** L'action vise à lutter contre l'insalubrité et à ramener le taux de vacance sous les 6 % en remettant des logements inutilisés sur le marché, en réalisant un diagnostic précis de la vacance, en lien étroit avec les communes et en instaurant une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).
- **Action 11 : Poursuivre les dispositifs de conventionnement des logements privés et communaux.** Le programme incite les propriétaires à conventionner leurs biens pour les rendre plus accessibles financièrement.
- **Action 12 : Organiser la lutte contre l'habitat indigne.** Il s'agit de mettre en place une structure pour identifier et traiter les cas de logements indignes.
- **Action 16 : Mettre en œuvre une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).** Dans la dynamique de réhabilitation permise par les deux OPAH précédentes (2011-2016 et 2018-2022), cette action vise à poursuivre l'accompagnement des propriétaires du parc privé dans leurs projets de rénovation grâce à des aides financières et techniques.

3. Accompagnement, gestion et suivi

Ces actions se concentrent sur l'aide aux habitants, la gestion des attributions de logements et l'évaluation du programme.

- **Action 5 : Répondre aux besoins des publics spécifiques.** Le programme vise à garantir que les personnes âgées, les personnes handicapées et les jeunes trouvent des solutions de logement adaptées, ainsi qu'à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- **Action 10 : Accompagner le vieillissement de la population dans le logement.** L'objectif est d'adapter les logements pour permettre aux personnes âgées de rester chez elles le plus longtemps possible.
- **Action 13 : Continuer l'animation de la politique locale de l'habitat.** L'action maintient la coordination entre les acteurs locaux pour la mise en œuvre du programme.
- **Action 15 : Poursuivre la réforme des attributions.** Il s'agit de moderniser et d'améliorer le processus d'attribution des logements sociaux avec la mise en œuvre du guichet enregistreur intercommunal et d'une Commission Intercommunale du Logement (CIL).
- **Action 17 : Mettre en place une maison de l'habitat.** La création de ce guichet unique vise à centraliser l'information et le conseil pour les habitants.
- **Action 18 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier.** Cet outil est essentiel pour le suivi et l'évaluation des actions, permettant d'ajuster la stratégie si nécessaire, en contractualisant avec l'ADIL26.
- **Action 19 : Accompagner les communes.** Cette action fournit un soutien aux municipalités pour les aider à mettre en œuvre le programme localement.

4 Liste des avis de la commission d'enquête susceptibles de modifier le projet de PLUiH

4.1 THEMES GENERAUX

4.1.1 Consommation d'espace

Les PPA ont globalement salué l'effort de sobriété foncière de la collectivité, même si certains chiffres sont à corriger comme les surfaces des emplacements réservés. Le sujet a été abordé dans une contribution du public, qui, tout en reconnaissant le travail effectué, regrette que l'objectif de réduction de la consommation d'espace sur l'intervalle 2033-2042 ne soit pas plus ambitieuse.

Le sujet des « coups partis » est à prendre en compte dans les calculs, notamment les surfaces qui seront artificialisées lors des travaux de la déviation de St-Péray.

L'objectif initialement fixé, en application des directives de la loi Climat et Résilience (objectif ZAN à l'horizon 2025) conduit à une consommation d'espace de l'ordre de 53 ha, alors que la somme des surfaces à consommer pour l'habitat, le développement économique, les ER et les STECAL est de l'ordre de 60 ha.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : questionnée sur l'écart entre l'objectif et les chiffres cumulés, la CCRC explique dans sa réponse que les chiffres de consommation seront revus à la baisse, en particulier suite à la réduction de la surface des emplacements réservés. La surface d'ENAF sera modifiée à l'adoption du PLUiH en raison des changements de zonage consécutifs à l'enquête publique. 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.

4.1.2 Rapport de présentation

4.1.2.1 ETAT

Fragilité Juridique du Rapport de Présentation

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que la partie « justification des choix » du rapport de présentation soit complétée

pour l'approbation.

En ce qui concerne les **Monuments historiques et sites classés/inscrits (servitudes AC1 et AC2)**, 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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que la partie du rapport de présentation concernant ces servitudes, ainsi que les annexes du PLUiH, soient complétées et clarifiées.

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

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande de mettre à jour les documents avec les cartes associées au arrêtés et de rectifier les incohérences dans les différents documents du PLUiH, nuisant à sa bonne mise en œuvre.

Des erreurs ont été relevées sur certains chiffres présentés sur la consommation d'espaces (rapport de présentation page 201) :

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande de rectifier toutes ces erreurs et de mettre à jour ces données.

Compléter le rapport de présentation et les justifications du projet de PLUiH

- La carte des potentiels fonciers retenus (p 183) mériterait d'être présentée à une échelle plus lisible .
- Le diagnostic est à actualiser concernant les données relatives aux parties démographie et habitat .
- 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.
- L'analyse des incidences pour les « secteurs susceptibles d'être impactés » paraît insuffisante au regard de la maturité de certains projets.
- Globalement, les justifications du projet sur les choix opérés pour des secteurs situés en extension urbaine sont à développer.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que la partie justification des choix quant aux points ci-dessus et en particulier les SSI et les extensions urbaines sud de Guilhaud et St Georges soit complétée.

4.1.2.2 Chambre d'agriculture

L'emprise de la déviation de Saint-Péray n'apparaît pas clairement. Il est important que le tracé exact soit matérialisé sur un support adapté pour enrichir la compréhension du projet de PLUiH.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : avis conforme mais la commission émettra une réserve sur ce point car la vision de ce tracé sur les règlements graphiques est indispensable pour une bonne compréhension par le public.

4.1.2.3 MRAe

Actualisation des données : certaines données doivent être actualisées ou complétées, en particulier les données démographiques qui datent de 2018 pour la plupart.

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

Plan régional santé environnement

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande de compléter le chapitre articulation avec la PSRE 4.

Question ou remarque des différents scénarios étudiés

Le dossier ne présente pas l'analyse de différents scénarii pour établir le projet de PLU.

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

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

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 NI ;
- 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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande de compléter ces 3 points dans la partie « justification des choix » du rapport de présentation. La CCRC indique par ailleurs que l'emprise de la zone NI a été réduite, et un secteur Ne a été supprimé et un autre réduit.

Paysage, sites et patrimoine bâti :

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande de compléter le règlement des zones Ne afin de cadrer les conditions d'intégration des futures zones dédiées aux parcs photovoltaïques et éoliens.

4.1.3 PADD

4.1.3.1 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 Guilhaumand-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 Guilhaumand-Granges. L'erreur est à corriger.
- Un objectif de produire 380 logements sociaux sur Guilhaumand 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 Guilhaumand-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 Guilhaumand-Granges et 758 au total sur la CCRC.
- Le nombre de logements sociaux dans les OAP est de 422 pour Guilhaumand-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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande d'apporter ces corrections au PADD et au POA.

4.1.3.2 Région Auvergne Rhône Alpes

Données démographiques

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande de développer les données démographiques dans le rapport de présentation.

Préserver et valoriser les paysages

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

Zones commerciales

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 centre-ville et villages.

Biodiversité/Trame verte et bleue/Paysage

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

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission émet un avis favorable quant au raccordement en souterrain indiqué dans le règlement.

Forêt

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

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.

4.1.3.3 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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que soient apportées des corrections au PADD et au POA.

Indice de construction

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que les indices de construction soient calculés et rajoutés au POA dans le paragraphe « 1 // Objectifs de production totale et répartition par armature ».

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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que les données du POA et du PADD soient uniformisées quant aux chiffres indiqués.

4.1.4 OAP Thématiques

4.1.4.1 Confort Urbain

Parmi les commentaires des PPA, la question du bilan carbone est soulevée, avec notamment la MRAe qui exprime dans son avis le souhait de voir ce bilan apparaître dans le dossier ainsi que les leviers que la collectivité compte utiliser pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La CCRC explique disposer d'un bilan carbone dans le diagnostic du PCAET avec un zoom sur la partie habitat. 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.

La commission recommande que des actions concrètes visant notamment à la désimperméabilisation soient inscrites au PLUiH, ce qui leur donnerait un caractère opposable.

4.1.4.2 Mobilités

L'OAP Mobilités vient en complément du PCAET et du PADD. Valence Romans Mobilités a la compétence des déplacements en milieu urbain, la CCRC doit de son côté mettre en place des actions visant à promouvoir l'utilisation des transports en commun et des modes de déplacement « doux ».

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : À la question relative à l'effet de la réduction de la vitesse des véhicules, la CCRC explique que 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.

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

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).

4.1.4.3 Tourisme

L'OAP Tourisme donne des orientations générales que la commission a jugées lacunaires, en l'absence de bilans et d'objectifs chiffrés. La description des différents STECAL constitue l'essentiel du document.

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.

4.1.4.4 TVB

Dans le PADD, l'État mentionne trois volets à renforcer dans le PADD :

- orientations avec objectifs mesurables
- traduction spatiale plus lisible des continuités écologiques
- engagement explicite à décliner les leviers opérationnels dans l'OAP et le règlement (voir point 10)

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.

L'État comme la Région ARA remettent en cause l'OAP « Trame verte et bleue », sur le fond comme sur la forme :

- le document produit n'a pas valeur d'encadrement de l'urbanisation à des fins d'instruction du droit des sols

- sa lecture est rendue complexe par la multiplicité des trames, les justifications ne sont pas clairement indiquées, il est difficile de repérer les corridors écologiques du SCoT. Les continuités écologiques ne sont pas correctement traduites dans le PADD, le règlement manque de précision et d'opérationnalité.

- La Région s'appuie sur les règles 35, 36 et 37 du SRADDET pour demander une consolidation du PADD sur ce sujet, la mise en place d'objectifs mesurables et de leviers opérationnels, et formule trois recommandations.

La commission d'enquête s'appuie sur les avis de l'État et de la Région pour formuler une réserve.

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 de suivi et d'évaluation.
- le règlement écrit et celui des OAP sectorielles doivent intégrer des leviers pour la mise en œuvre opérationnelle de la TVB.

4.1.5 OAP Sectorielles

4.1.5.1 Habitat

Phasage des OAP avec LLS : cf communes de Guilherand-Granges et de St-Péray.

Densité : cf paragraphe relatif aux communes.

4.1.5.2 Economie

Zones commerciales

Le PLUiH inclut une zone d'activités mixte qui pourrait amener un déséquilibre dans certains secteurs et une forme de concurrence déloyale. La cartographie présentée n'identifie pas clairement les zones à encadrer.

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.

Désimperméabilisation des sols dans les zones d'activité

C'est un axe important du PLUiH, sur lequel s'appuie le PADD pour parvenir à l'objectif ZAN, notamment en désimperméabilisant des zones d'activité.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Il y a 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.

La commission recommande de présenter ces premiers plans d'aménagement dans le rapport de présentation.

4.1.6 Règlement écrit

4.1.6.1 Changements de destination

Suite aux avis des PPA, il apparaît 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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que le plan de localisation ainsi que la photographie permettent d'identifier précisément le bâtiment concerné, et que si certains changements de destination sont supprimés de la liste, le règlement soit modifié en conséquence

4.1.6.2 Emplacements réservés

4.1.6.2.1 ETAT

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

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

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Suite à la remarque de l'État, la CCRC explique comment ont été calculés la surface des emplacements réservés :

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.

La commission recommande que le calcul soit repris pour le PLUiH approuvé car, suite à de nombreuses autres remarques, certains emplacements réservés ont été réduits ou supprimés.

Dispositions réglementaires à compléter/rectifier/améliorer

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que la liste des ER soit corrigée et les bénéficiaires soient rajoutés. Par ailleurs, elle recommande que, lorsque cela est possible, les ER soient rattachés aux zones constructibles.

4.1.6.2.2 CDPENAF

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que les ER soient explicités dans la justifications des choix et que les ER 9 et 11 sur Saint-Péray soient réduits.

4.1.6.2.3 DEPARTEMENT 07

Bénéficiaires des emplacements réservés

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : comme ci-dessus, la commission recommande que les bénéficiaires des ER soient rajoutés.

4.1.6.2.4 Chambre d'agriculture, MRAe et CDPENAF

Emplacements réservés :

- Saint-Romain-de-Lerps - ER 19
- Saint-Péray - ER11- ER12 -ER09
- ER 12 à Saint-Georges-les-Bains

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande qu'en ce qui concerne ces emplacements réservés, il est indispensable de faire correspondre le Règlement Écrit et les Règlements Graphiques

4.1.7 POAH-Habitat

Le Programme d'Orientations et d'Actions en matière de Logement 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'acquiescer les fonciers correspondants. A défaut, une part importante de ces projets risque de ne pas se concrétiser sur la durée du PLUiH.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : en ce qui concerne la stratégie foncière, la CCRC explicite sa collaboration avec EPORA :

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/Epورا). 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 acquiescer 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.

La commission recommande que se poursuive la collaboration avec EPORA pour le portage foncier et les conventions communes/CCRC/EPORA pour des interventions opportunes, afin de rendre opérationnelle 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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que 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 Guilhaum-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.

La commission recommande en conséquence que soit indiqué un minimum de LLS, selon les OAP, cela permettrait d'atteindre plus rapidement les objectifs fixés.

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

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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique qu'il sera précisé dans chaque OAP que la densité et le nombre de logement est un minimum attendu. Mais la commission recommande que certaines OAP sur Guilhaum 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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que l'échéancier soit ajouté dans le document des OAP.

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

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

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

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission prend acte de toutes les actions mises en place pour la lutte contre le logement indigne et ne peut qu'encourager la poursuite de ces actions.

4.1.8 Agriculture

Agriculture

La zone A comprend trois sous-secteurs : At (agricole touristique, correspondant aux STECAL), Ap (agricole paysager à préserver), Am (agricole maraîchage). Les PPA ont émis plusieurs remarques sur les autorisations et interdictions de ces zones, que la commission juge également insuffisamment précisées dans le règlement.

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.

Les dispositions du règlement vis-à-vis des panneaux photovoltaïques sont ambiguës, dans la mesure où leur installation ne doit pas perturber les activités agricoles, mais où la règle de hauteur concerne les particuliers.

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

ZAP – Plaine de St-Péray

Le sujet de l'inscription de la plaine de St-Péray en tant que ZAP (zone agricole protégée) a été évoqué dans des contributions relatives à la déviation, et également par les associations qui se sont exprimées pendant l'enquête (Alterre, Frapna, LPO). Ce n'est pas la volonté de la commune, qui a engagé d'autres actions en faveur de l'agriculture.

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.

4.1.9 Enjeux environnementaux - Évaluation environnementale

4.1.9.1 Climat Air-Énergie

ENR

Les avis de plusieurs PPA, ainsi que de la commission, estiment que les objectifs du diagnostic en matière de développement des ENR et de réduction des GES ne sont pas suffisamment traduits dans le règlement, notamment en matière d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

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.

L'objectif de neutralité carbone demanderait à ce qu'un bilan carbone complet soit présenté dans les documents du PLUiH (celui-ci s'appuyant sur les données du PCAET). La mention de ce bilan et des objectifs leur donnerait un caractère opposable, qu'ils n'ont pas dans le PCAET.

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, ce qui les rendra opposables.

Qualité de l'air

La DREAL propose dans son avis de faire figurer dans la partie relative à ce sujet la liste des communes jugées sensibles par le SRCAE.

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, ce qui le rendra opposable.

Émission de GES

Le PCAET a fixé comme objectif la réduction de 44% des émissions de GES à l'horizon 2030 et de 80% à l'horizon 2050. La probable augmentation des émissions globales liées au transport sur le territoire liée à la future déviation de St-Péray a été chiffrée et devra être compensée.

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 Guilhaud-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.

Déchets – sobriété énergétique

Ce sujet a été abordé par la région ARA dans son avis, ainsi que celui de la sobriété énergétique : il est demandé d'inscrire des objectifs chiffrés dans le PLUiH, ainsi que des actions concrètes permettant de les atteindre, traduisant les ambitions du PCAET au niveau de l'urbanisme.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La CCRC explique qu'elle 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.

La commission recommande que, dans le cadre d'une plus grande transparence, le PLPDMA et le SPGD soient annexés au PLUiH.

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.

4.1.9.2 Milieux Naturels

Espèces protégées

La LPO dans sa contribution évoque ce sujet, estimant que l'inventaire faunistique effectué dans le cadre du PLUiH aurait pu être plus poussé, ce qui permettrait d'affiner les séquences ERC à mettre en place dans les différents projets d'urbanisme.

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.

Zones humides

La LPO recommande aussi un classement des zones humides propre à assurer leur protection, point soulevé dans les avis des PPA.

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.

4.1.9.3 Paysages et Patrimoine

Forêt

Le rapport n'évoque pas suffisamment les enjeux de la forêt ni la promotion de la filière bois.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que le sujet est traité dans le PCAET dans la fiche action « Développer le bois énergie ». 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.

4.1.9.4 Ressources naturelles

Eau potable

L'État, comme la MRAe et la Région, ont pointé les insuffisances du rapport sur la gestion de la ressource en eau potable. Les objectifs de préservation et de partage de la ressource à moyen terme doivent être clarifiés, et les dispositions relatives aux différents captages inclus dans les documents. Une projection des besoins futurs et l'adéquation besoin-ressources, incluant les effets du changement climatique, doit être clairement formulée.

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.

4.1.10 Risques

Pollution et Nuisances

En matière de bruit, la proximité de plusieurs OAP de la RD86 pose la question de la protection acoustique des bâtiments.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : Pour information, la CCRC dispose d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) approuvé le 20 juin 2024 et annexé au PLUiH.

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.

Le projet de déviation qui a fait l'objet de nombreuses oppositions n'est pas l'objet de l'enquête. Cependant les projections de trafic en différents points de St-Péray et de Cornas montrent que la nouvelle infrastructure routière entraînera une augmentation du trafic routier sur certains secteurs de Cornas.

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.

4.2 AVIS DES PPA ET DU PUBLIC PAR COMMUNES

4.2.1 ALBOUSSIÈRE

4.2.1.1 OBSERVATIONS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

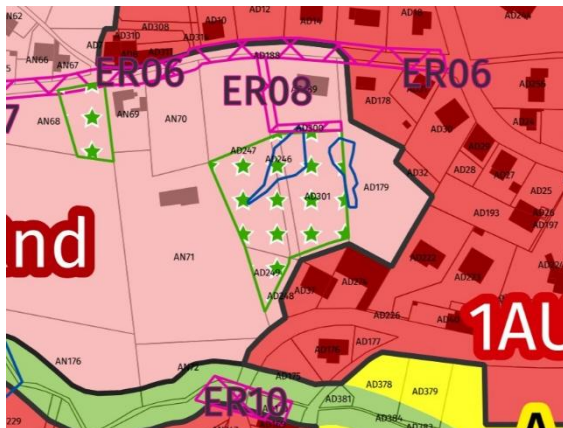
4.2.1.1.1 ETAT

- OAP : l'OAP « La Chalaye » doit être retravaillée avec une densité plus élevée .
- 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.
- 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 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 effectuée par l'aménageur. Avis conforme aux remarques de l'État sur cette OAP « La Chalaye ». Les règlements graphiques devront être complétés.

4.2.1.1.2 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 avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que 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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission prend acte UE la zone URnd sera réduite de manière à rattacher les îlots agricoles à la zone A et recommande de modifier les règlements.

4.2.1.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.2.1.2.1 Contribution 19 de Martine GARNIER

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : un changement de destination sera rajouté sur le plan de zonage. La commission recommande que les règlements du PLUiH soient modifiés en conséquence.

4.2.1.2.2 Contribution 68 de Wilfrid ODDOU

Demande d'un changement de zonage de la parcelle AE 149 afin que cette dernière passe en zone UV

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la zone UV sera descendue jusqu'au chemin ; il est satisfaisant que les collectivités répondent favorablement à ce type de demande. La commission recommande que le règlement graphique du PLUiH soit modifié en conséquence.

4.2.1.2.3 Contribution 135 de Annie BOYER

Parcelle cadastrée section AN n°0241

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : les parcelles AN 238, 239, 240 et 241 seront reclassées en zone UR. La commission recommande que le règlement graphique du PLUiH soit modifié en conséquence.

4.2.1.2.4 Contribution 219 de Célia SONIER, 221 de Robin BARTHÉLÉMY, 541 de M. et Mme Riffard

Pour les parcelles AM 336, 338, 21 et 256, passage de la zone A en Urnd.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : toutes ces parcelles seront rattachées à la zone Urnd. La commission recommande que le règlement graphique du PLUiH soit modifié en conséquence.

4.2.2 BOFFRES

4.2.2.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.2.2.1.1 ÉTAT

- 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.



Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : avis conforme à celui de l'État ; la commission recommande que la surface de la zone doit être adaptée aux projets des entreprises locales.

- Emplacements réservés : ER 5, 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 avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que 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.

La commission recommande de modifier le règlement graphique.

4.2.2.1.2 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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : avis conforme à l'avis de la CA 07.

4.2.2.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC

4.2.2.2.1 Contribution 177 de Marc MERLIN-CHALAMET (registre papier)

Avec l'OAP Larnac, demande de ne pas enclaver la parcelle AE 290

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que l'accès à la parcelle AE 290 soit noté dans l'OAP et que le document soit modifié en conséquence.

4.2.2.2.2 Contribution 348 de Romain Guilbaud

Concernant l'OAP "Domaine de Lavenant Ecolieu Grain et Sens", demande de corriger l'OAP (référence à la Yourte).

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. La commission recommande que le règlement du STECAL soit modifié en conséquence.

4.2.3 CHAMPIS

4.2.3.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.2.3.1.1 ÉTAT

- L'État remet en question l'inscription d'une nouvelle zone économique au Fringuet.
- La zone 2AUE ainsi que la zone UE non construite doivent être reclassées en A.



Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que la zone 2AUE sera supprimée. La zone UE sera réduite au bâti existant. Le développement économique du plateau sera localisé sur Boffres et Alboussière. Avis conforme à l'avis de l'État, de la Chambre d'Agriculture et de la MRAe pour la zone 2 AUE.

- L'OAP « Les sources » aurait mérité de présenter l'articulation avec le futur lotissement « Le havre de Champis » situé dans le prolongement.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que, pour une meilleure compréhension, il soit rajouté le plan du lotissement « le havre de champis » dans le dessin de l'OAP « Les Sources » même s'il n'y a pas de liaison.

- 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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : comme l'État, la commission trouve cette différenciation étonnante et sans réelle explication par rapport à l'ensemble du PLUiH. Une justification pourrait être apportée.

4.2.3.1.2 Chambre d'agriculture

La CA07 demande à revoir au cas par cas la liste des changements de destination au regard des potentiel agricole du bâti. Des changements de destination sont susceptibles d'affecter l'activité agricole.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que 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. La commission recommande de mettre à jour la liste des changements de destination.

4.2.3.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC

4.2.3.2.1 Contribution 177 de Anny CHALAMET

Parcelle AT96 pour un changement de destination.

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. La commission recommande d'ajouter ce changement de destination et de modifier le règlement en conséquence.

4.2.3.2.2 Contribution 525 de Vincent BACHOFNER

Demande pour supprimer ou réduire l'EBC sur 18 parcelles.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande de modifier le Règlement graphique en conséquence.

4.2.4 CHARMES

4.2.4.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.2.4.1.1 ÉTAT

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) .

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que 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.
La commission recommande d'accompagner la justification des projets d'une étude environnementale complète.

4.2.4.1.2 Chambre d'Agriculture

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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la 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. La commission recommande de faire référence à la législation sur l'agrivoltaïsme dans le règlement de la zone A.

4.2.4.1.3 CDNPS

Aucun avis n'a été rendu sur le STECAL Nt5, extension du camping municipal. Un emplacement réservé était prévu à proximité de ce STECAL et n'a pas été maintenu alors qu'un projet de parc avait été travaillé par les élus conjointement avec l'État, ce dont nous ont fait part plusieurs contributeurs.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La commune n'a pas souhaité maintenir l'emplacement réservé sur un projet de parc travaillé avec l'État, notamment. La commission recommande d'en justifier les raisons .

4.2.4.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC

4.2.4.2.1 Contribution 137 anonyme

Demande de suppression de l'ER 01.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commune abandonne le projet de parc. L'ER 01 sera supprimé. La commission recommande de modifier les documents en conséquence.

4.2.5 CHATEAUBOURG

4.2.5.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.2.5.1.1 ETAT, CDPENAF, Département, Chambre d'Agriculture et INAO

Concernant l'OAP « Le Village » : 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) ?

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que le recul de 75 m s'applique hors espace urbanisé. Ce secteur n'est donc pas concerné. La frange urbaine sera élargie dans l'OAP : un recul significatif vis-à-vis des parcelles agricoles est prévu, avec une bande non aedificandi qui passe de 5 à 8 mètres. L'emprise de la zone inondable a été prise en compte dans l'élaboration de l'OAP.

La commission recommande que l'OAP soit modifiée en conséquence et que cette disposition soit inscrite au règlement écrit.

4.2.5.1.2 DREAL

Carrière de calcaire exploitée par la société CEMEX Granulats Rhône Méditerranée : le zonage reporté sur le règlement graphique classe en A une partie de l'ICPE de la carrière.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : ce zonage devra être corrigé. La commission recommande de modifier le règlement graphique en conséquence.

4.2.5.2 OBSERVATIONS du PUBLIC

4.2.5.2.1 Contribution 17 : Maître Isabelle POITOUT avocat au barreau de PARIS (COURBIS)

Les objections soulevées :

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.

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.

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.

Commentaires et avis de la commission : la commission rappelle sa recommandation indiquée suite aux avis de l'État, la CDPENAF, le Département, la Chambre d'Agriculture et l'INAO.

4.2.6 CORNAS

4.2.6.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.2.6.1.1 ETAT, CDPENAF

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 avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : La thématique des interfaces revient régulièrement dans les observations des PPA. Par ailleurs, la protection de l'AOC paraît 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. La commission recommande d'harmoniser une position pour l'ensemble des cas dans le PLUiH : le règlement sera modifié en conséquence.

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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : avis conforme à celui de l'État. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

4.2.6.1.2 CDPENAF

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

Zones STECAL

«Les Poneys d'Éole» - At4 (957 m²)

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que les réserves soient levées. Les documents seront modifiés en conséquence.

4.2.6.1.3 Département

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 avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que ce point soit corrigé et que les documents soient modifiés en conséquence.

4.2.6.1.4 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 avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : avis conforme, la commission recommande que le règlement soit modifié en conséquence.

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 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. Si la commune ne souhaite pas donner suite, la commission recommande que cette position soit justifiée.

4.2.6.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC

4.2.6.2.1 Contribution 231 anonyme

Les deux parcelles AI 315 et 316 ont été acquises par la collectivité, l'ER 10 n'a plus lieu d'être.



Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande de supprimer l'ER 10 et de modifier le règlement graphique en conséquence.

4.2.7 GUILHERAND

4.2.7.1 OBSERVATIONS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.2.7.1.1 ETAT

1 - Renforcer les objectifs de production de logements sociaux

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : cf. avis sur la stratégie foncière POAH.

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...).

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 commission émet un avis favorable à ce zonage.

Phasage

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : cf. avis sur le phasage POAH.

Minimum de logements sociaux sur certaines OAP.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : cf. avis sur la densité POAH.

2 - Améliorer l'intégration des enjeux de sobriété foncière

2.1.- Améliorer les densités dans les opérations à vocation d'habitat.

L'amélioration des exigences de densité ... permettrait la réalisation de davantage de logements et de logements locatifs sociaux (LLS) sur ces opérations.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : avis conforme et cf. avis sur la densité POAH.

2.2. - Reconsidérer le maintien de certaines zones ou secteurs de projet

Secteurs d'équipements de sports et loisirs :

Zone NI située le long du Rhône sur les communes de Cornas, Saint-Péray et Guilherand-Granges.

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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission prend acte que la zone NI sera réduite au profit de la zone N et elle recommande que le règlement graphique devra être modifié en conséquence.

3 - 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 : mieux intégrer les enjeux paysagers et les nuisances.



Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : pour l'OAP St Flour, la commission recommande qu'en phase opérationnelle, les enjeux paysagers et les nuisances soient mieux pris en compte.

4 - 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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : en référence au PADD - action 4- « répondre aux orientations du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage », la commission prend acte qu'une OAP sera réalisée pour ce projet d'aire des gens du voyage. Elle recommande qu'à cette occasion, une véritable concertation soit engagée avec les habitants de Guilherand et les associations de Gens du Voyage.

4.2.7.1.2 CDPENAF

Concernant l'OAP Saint-Flour à Guilherand-Granges :

La CDPENAF émet une réserve sur cette OAP.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande de ne pas modifier cette OAP car elle 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.

4.2.7.1.3 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. Il 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 l'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).

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

4.2.7.1.4 Chambre d'agriculture et Valence Romans Agglomération

L'OAP Croisières 2 à Guilhaud-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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission prend acte que le tertiaire ne sera pas autorisé dans l'OAP Croisières 2 et recommande que le rapport de présentation soit modifié en conséquence.

4.2.7.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.2.7.2.1 Contribution 202 de l'association « Les Freydières - Croisières » - Madame RIOU (synthèse)

1. Rectification d'identité et de foncier

- **Erreur d'appellation** : L'association demande que le quartier soit nommé « Les Croisières » (situé sur Guilhaud-Granges) et non « Les Freydières », ce dernier nom désignant un quartier de la commune de Soyons.
- **Statut du terrain associatif** : L'association s'étonne de l'inclusion de son terrain actuel dans le projet. Ce terrain, utilisé pour ses réunions et manifestations, lui aurait été cédé oralement en 2004 pour l'euro symbolique par les élus de l'époque.

2. Transformation radicale du quartier

- **Changement de typologie** : Le projet prévoit la construction de 45 logements (6 habitats collectifs et 2 groupés), transformant un quartier résidentiel individuel en une zone à dominante collective.
- **« Déstructuration » sociale** : L'association dénonce une « mixité sociale de remplacement » qui entraîne la destruction d'habitations existantes, d'un lieu de culte et d'une activité professionnelle.
- **Densification excessive** : Un autre projet au 1287 avenue de Beaucaire prévoit également la destruction de deux habitations pour construire 10 logements individuels groupés.

3. Problématiques techniques et de sécurité

- **Saturation du trafic** : Le quartier ne dispose que d'une seule voie d'accès débouchant sur un rond-point de la RN86 déjà engorgé. L'arrivée d'au moins 55 véhicules supplémentaires aggraverait les problèmes de circulation.
- **Risques naturels et sanitaires** : Le secteur est identifié comme inondable (ruissellement de la montagne de Crussol). De plus, une ligne haute tension enterrée sous le terrain associatif pose des inquiétudes pour la santé.
- **Services publics** : L'augmentation de la population risque de saturer les établissements scolaires déjà chargés.

4. Perte d'une infrastructure multifonctionnelle : Le parking

L'association souligne que la suppression du parking longeant la voie ferrée pour y construire des logements priverait la collectivité de nombreux usages essentiels :

- **Scolaire et social** : Lieu de dépôt/reprise des élèves et étudiants, stationnement des bus scolaires.
- **Logistique et économique** : Stationnement des routiers (repos légal) et zone de « dernier kilomètre » pour les livraisons.
- **Événementiel et sécurité** : Base technique pour des courses sportives (cyclisme, rallye), zone d'exercice pour l'armée et lieu d'atterrissage occasionnel pour l'hélicoptère du SAMU.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission prend acte que pour 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. La commission recommande de maintenir cette OAP comme elle a été définie et de prévoir une concertation avec les riverains au moment de sa réalisation.

4.2.7.2.2 Contribution 304 de Monsieur JANNEAU (résumé)

La seule modification entre la définition de la zone NI dans le PLUIH et la Zone Ni dans le PLU de Guilhaud-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 NI.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que le règlement soit complété dans le sens demandé, comme l'État le fait aussi remarquer.

4.2.7.2.3 Contribution 435 de Mme et M. DEBORDES (synthèse registre papier)

1. Contestation géographique et identitaire

- **Erreur de dénomination** : Les auteurs soulignent que le secteur concerné appartient au quartier « les Croisières » sur la commune de Guilhaud-Granges.
- **Risque de confusion** : L'appellation « les Freydières » est propre à la commune de Soyons, et son utilisation dans le projet d'enquête crée une confusion pour les habitants.

2. Importance stratégique et polyvalente du parking (Section AV 117)

Le document insiste lourdement sur le rôle vital du parking et des délaissés de route actuels, qui servent de plaque tournante pour de multiples activités

- **Logistique et économie locale** :
 - Utilisation par les routiers pour le repos nocturne et les pauses repas.
 - Pratique du **cabotage** : transfert de marchandises entre semi-remorques et petits camions de livraison pour le « dernier kilomètre ».
 - Point de transfert spécifique pour le recyclage du verre par la société Minens Trignon.
- **Services aux familles et éducation** :
 - Lieu d'attente quotidien pour les parents dont les enfants étudient à Valence (lycées, facultés, écoles d'ingénieurs).
 - Stationnement des bus scolaires, notamment ceux venant de la Loire pour l'étude géologique du massif de Crussol.
- **Vie associative et religieuse** :
 - Covoiturage et point de rencontre pour les associations de marche.
 - Unique solution de stationnement pour les fidèles de l'**Église du Pays de Crussol** le dimanche.
- **Événementiel et sécurité** :
 - Base technique pour le Rallye Monté Carlo historique et les courses cyclistes.
 - Zone de manœuvre pour les exercices militaires (marches d'orientation).
 - Espace utilisé par la police nationale et municipale pour le contrôle du fret et des véhicules.

3. Inquiétudes liées à l'urbanisation du secteur

- **Saturation des infrastructures** : L'école publique de Guilhaud-Granges est déjà saturée ; l'arrivée de nouveaux résidents aggraverait ce manque de place.
- **Problèmes de circulation** : La suppression d'un sens de circulation et l'augmentation de la population rendront l'accès au quartier très difficile aux heures de pointe.
- **Qualité de vie et promiscuité** : Les résidents craignent une perte d'intimité due à la proximité des nouveaux bâtiments et une augmentation des conflits de voisinage.
- **Stationnement illicite** : La disparition du parking public risque d'entraîner un stationnement sauvage devant les entrées privées des résidents actuels.
- **Éloignement des services** : Le quartier est géographiquement éloigné des points administratifs (mairie, poste, police) de Guilhaud-Granges.

En conclusion, la famille Desbordes s'oppose à la perte de ce « terrain de grande surface » indispensable à la vie et à l'équilibre du quartier des Croisières.

Cette contribution rejoint la 202 proposée aussi par une autre personne de l'association.

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.
Comme ci-dessus la commission recommande de conserver cette OAP telle qu'elle est définie.

4.2.7.2.4 Contribution 503 des habitants du village de Guilhaud (synthèse)

Ce document s'appuie sur une pétition ayant réuni **244 signatures** (151 sur papier et 93 en ligne).

1. Critiques sur la méthode et l'emplacement

- **Absence de concertation** : Les signataires dénoncent un manque total de dialogue préalable et d'information dans les bulletins municipaux ou intercommunaux.
- **Incompatibilité avec le voisinage** : Le site est jugé trop proche des habitations, sans zone tampon, et pourrait dévaluer les propriétés immobilières.
- **Impact sur le développement local** : Le projet est considéré comme incompatible avec la future « Maison des Artisans » et nuirait à l'attrait touristique du château de Crussol.

2. Risques techniques et sécuritaires

- **Risques naturels majeurs** : L'emplacement se situe sous des falaises classées « zone à risque majeur de chute de bloc et glissement de terrain » selon le rapport PPR de 2019.
- **Infrastructures inadaptées** : Le site est desservi par une petite route non aménagée (sans éclairage ni bas-côté) et se trouve enclavé entre la D86 et la voie ferrée, générant des nuisances sonores.
- **Sécurité et environnement** : Le collectif exprime des craintes concernant l'insécurité des biens et des personnes, ainsi que les risques de pollutions environnementales (déchets, épaves).

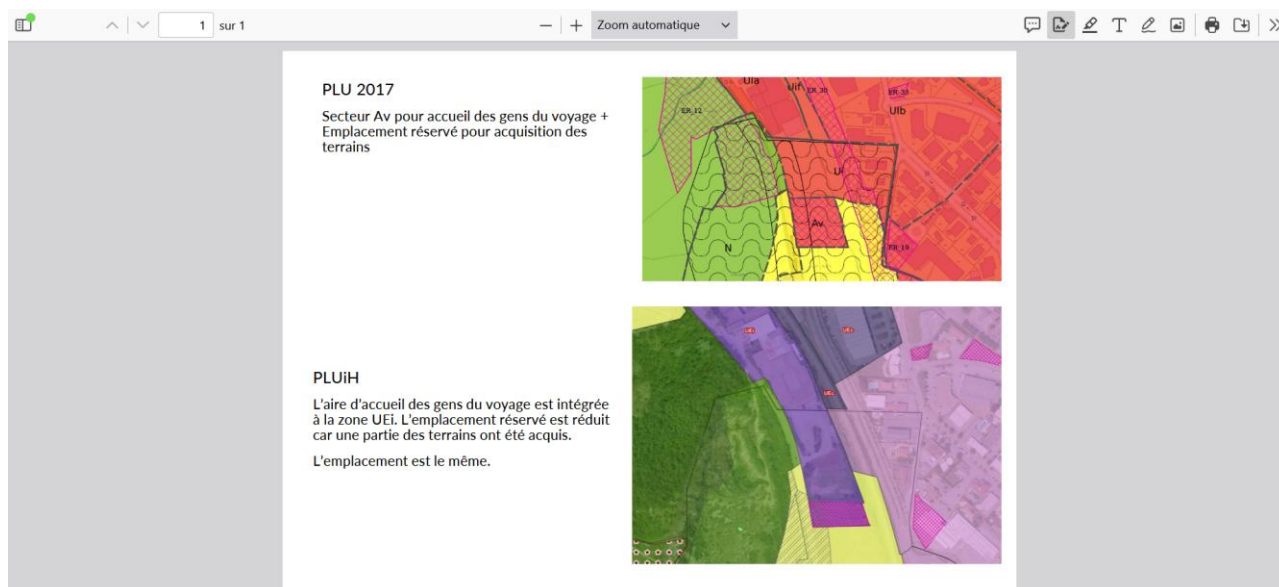
3. Incohérence économique et opérationnelle

- **Déficit financier prévisible** : L'investissement est estimé entre 550 000 et 700 000 euros, pour des recettes annuelles faibles (environ 40 000 euros). Le collectif cite l'exemple de l'aire de La Voulte-sur-Rhône, fermée après avoir coûté 100 000 euros par an à la commune.
- **Inutilité du dimensionnement** : Une aire de 35 places est jugée insuffisante pour régler le problème des grands convois (150 à 250 caravanes).
- **Baisse de la demande** : Des élus locaux (Bourg-Saint-Andéol, La Voulte) soulignent que le passage et la demande sur le territoire ont fortement diminué depuis la crise du COVID.

4. Revendications du collectif

Le collectif demande la **suspension immédiate du projet** afin de remplir les objectifs suivants :

- Réaliser une **étude d'impact indépendante**.
- Reconsidérer l'implantation dans une zone plus adaptée et **partager cette obligation d'accueil** sur l'ensemble des communes de la CCRC (Communauté de Communes Rhône Crussol).
- Ouvrir un **réel dialogue** citoyen et améliorer la communication sur ce dossier.



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 Guilhaud. L'implantation d'une telle structure n'est pas sans poser problème. Cf. avis de l'État ci-dessus &4.

4.2.8 SAINT-GEORGES-les-BAINS

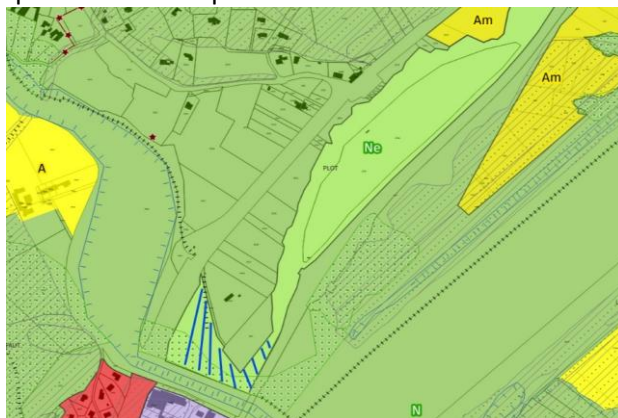
4.2.8.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.2.8.1.1 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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique qu'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. 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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que le projet de Solarhona sera présenté dans le rapport de présentation pour justifier le zonage. 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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que 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.

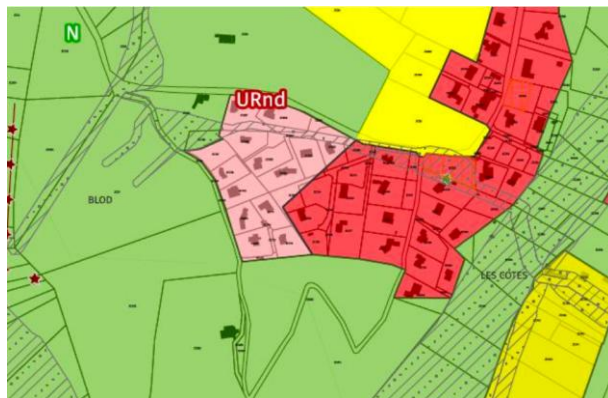
L'OAP précisera le principe d'une urbanisation pérenne en limite d'assiette et le traitement de l'interface avec la parcelle agricole.

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. Les documents seront modifiés en conséquence.

4.2.8.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC

4.2.8.2.1 Contribution 23 de Aude TROLLIER

Pourquoi la 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.



Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que le découpage entre les zones UR et URnd ne respecte pas les limites parcellaires; il faudra le reprendre. La commission recommande, dans ce cas, que le règlement graphique soit modifié. Par ailleurs, si une OAP est prévue sur cette zone, les voies d'accès devront permettre d'absorber le trafic supplémentaire sur ce hameau.

4.2.8.2.2 Contribution 490 de Vincent NYKIEL

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 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.

4.2.8.2.3 Contribution 535 de la SCI COURTREY

Demande de mise en cohérence du zonage qui est différent que la parcelle ZD 160.



Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que le zonage des parties nord et sud de l'OAP soit mis en cohérence (1AUR) sur l'ensemble des parcelles concernées, tout en conservant les espaces végétalisés prévus.

4.2.8.2.4 Contributions 229 et 321 riverains de Chateaurouge

Les riverains de Châteaurouge ont déposé une pétition demandant que la parcelle ZI138 prévue pour l'OAP des Genêts reste inconstructible, en vertu du cahier des charges attaché à cette parcelle lors de sa vente à la commune. La clause maintenant cette parcelle en espace vert devra être respectée, le cas échéant.

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.

4.2.9 SAINT-PÉRAY

4.2.9.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.2.9.1.1 ETAT

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 avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : 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.

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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que l'ER 12 à destination d'un camping sera retiré dans l'attente de la définition d'un projet plus abouti. La commission recommande que 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 avis de la Commission d'Enquête suite à la 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 dans un autre chapitre.

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.

La commission recommande de justifier cette extension de zone dans le rapport de présentation et elle recommande qu'une éventuelle extension ne pourrait se faire qu'à l'Ouest (parcelle 125).

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 avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique qu'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 sera réduit.

La commission recommande que 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 avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que 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.

La commission recommande que 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.

4.2.9.1.2 CDPENAF et MRAe

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 avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que 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. Dont acte.

La commission recommande que tous les documents du PLUiH concernant l'OAP des Peyrouses soient modifiés en ce sens.

Autre recommandation

La zone NI dédiée aux équipements sportifs (121 ha) le long du Rhône doit être réduite pour préserver les milieux naturels, les prairies et terres agricoles.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : avis conforme. La commission recommande que la zone NI soit réduite au profit de la zone N et qu'elle corresponde 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.

4.2.9.1.3 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.
- 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 Perdrilles, tout en maintenant le cheminement piéton existant vers le Mialan.

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

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 avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : avis conforme. La commission recommande que le règlement graphique soit modifié.

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.

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

4.2.9.1.4 CHAMBRE D'AGRICULTURE

Zone Ap :

La zone Ap contient des bâtiments agricoles. 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 avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande de retravailler le zonage pour permettre le développement des activités existantes.

Emplacements réservés :

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 avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que 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.

La commission recommande que les règlements soient 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 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.

4.2.9.1.5 DREAL

Une carrière de roche massive, la commune est exploitée par la société BONNARDEL.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : cf. avis de l'État ci-dessus sur la carrière

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 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 conférera un caractère opposable.

4.2.9.2 OBSERVATIONS du PUBLIC

4.2.9.2.1 Contribution 1 : Monsieur Jean Louis FRAISSE + contributions n°2, 5, 6, 8, 13, 60 et 72

Monsieur Jean-Louis FRAISSE demande que ses parcelles ZC 55b et ZC 57a restent en zone à urbaniser. Un projet de logements sociaux est en cours d'étude dans ce quartier des Putiers.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande de remplacer le terme « AU bloquée » par le terme « AU fermée » sur le règlement graphique.

4.2.9.2.2 Contribution 9 : Monsieur et Madame Pascal et Françoise ALLIBERT

Concernant l'OAP « Louis-Frédéric Ducros 1 »

Commentaire de la Commission d'Enquête et question : cf. avis département ci-dessus.

4.2.9.2.3 Contribution 24 : Monsieur Robert LUCAS

Sollicite de laisser en Ap la parcelle AS 126 lieu-dit Coupier qui est actuellement en zone Aa. Sur le nouveau PLU, cette parcelle devrait être divisé en deux zone, une partie en zone AP et une partie en zone EBC.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que l'EBC sera supprimé car le déboisement a déjà été fait. La commission recommande de modifier le règlement graphique en conséquence.

4.2.9.2.4 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.

Commentaires et avis de la commission : La commission recommande de maintenir cette OAP telle qu'elle est définie mais de modifier la page 123 pour faire apparaître 50 % de logements sociaux au lieu de 40%. Comme indiqué ci-dessus, 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.

4.2.9.2.5 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.

Commentaires et avis de la commission : la CCRC indique que la colline sera reclassée en zone Ns comme dans le PLU de Saint-Péray en vigueur. La commission recommande que le règlement graphique soit modifié en conséquence.

4.2.10 SAINT-ROMAIN-DE-LERPS

4.2.10.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.2.10.1.1 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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande de justifier ce projet d'équipement et la dimension de cette zone UI.

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.

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.

4.2.10.1.2 MRAe

En termes de consommation foncière, des justifications sont demandées concernant les équipements et infrastructures routières sur la commune, notamment pour certains emplacements réservés (ER).

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que sur la commune de Saint-Romain-De-Lerps, 6 emplacements réservés ont été supprimés représentant 11 142 m². La commission recommande de reprendre complètement la liste des nouveaux emplacements réservés sur la commune et de modifier les règlement en conséquence.

4.2.10.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC

4.2.10.2.1 Contribution 80 de Magali JACQUES et Frédéric JOANNES (registre papier)

Ces personnes ont présenté leur projet agricole : création d'une table paysanne et production maraîchère, petits fruits sous serre avec le soutien de la Chambre d'Agriculture. Ils souhaitent le reclassement de la parcelle AS 179 en zone A.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : techniquement ce changement est possible. La commission recommande de modifier le zonage sur le RG.

4.2.10.2.2 Contributions 82 et 184 de Madame Barbara ROMAIN (registre papier)

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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : il s'agit d'un aménagement du volume existant qui ne nécessite pas de changement de destination. Mais la commission souhaite qu'une explication soit fournie à l'intéressée quant à la pastille rouge.

4.2.10.2.3 Contribution 83 de Monsieur Claude FERATON (registre papier)

Contestation de l'emplacement réservé 25

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : l'ER 25 sera supprimé. La commission recommande que le RG soit modifié.

4.2.10.2.4 Contribution 139 de Madame Françoise GACHE

Contestation de l'emplacement réservé 24.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : l'ER 24 sera supprimé. La commission recommande que le RG soit modifié.

4.2.10.2.5 Contributions 149 et 213 de Maître ARNAUD pour Monsieur Christophe FUSTIER

Contestation des emplacements réservés 23 et 30.

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 qu'une grande partie de l'ER23 appartient déjà à la commune et qu'il doit être retiré. La commission recommande que le RG soit modifié.

4.2.10.2.6 Contribution 158 de Madame et Monsieur Bernard DESPESSE

Contestation de l'Emplacement Réservé 15.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que l'ER 15 soit supprimé et que le RG soit modifié en conséquence.

4.2.10.2.7 Contribution 165 de Monsieur Guy ROMAIN

Contestation des Emplacements Réservés 2 et 25.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que les ER 2 et 25 soient supprimés et que le RG soit modifié en conséquence.

4.2.10.2.8 Contribution 194 de Monsieur René BOULON

Contestation de l'Emplacement Réservé 27.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC se positionne sur l'ER 15. Mais la contribution porte sur l'ER 27 et la commission recommande que la CCRC se positionne sur cet ER 27.

4.2.10.2.9 Contribution 501 de Monsieur Jean-Pascal FUSTIER

Concernant l'emplacement réservé ER23 et l'ER30.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que les ER 23 et 30 seront supprimés. La commission recommande que le RG soit modifié.

4.2.10.2.10 Contribution 550 de Monsieur François MICHELAS (registre papier)

Contestation de l'ER 33.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : l'ER 33 sera supprimé. La commission recommande que le RG soit modifié en conséquence.

4.2.11 SAINT-SYLVESTRE

4.2.11.1 OBSERVATIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.2.11.1.1 ETAT

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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que l'ER 4 sera supprimé. La commission recommande 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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique qu'elle étudie la possibilité technique de rapprocher l'ER de la zone urbanisée et de le rattacher à celle-ci. La commission recommande de modifier alors la liste sur les règlements.

◦

- 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 avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : avis conforme, le classement du cimetière serait plus adapté en Zone UR.

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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : avis conforme. Une réflexion générale sur les zonages et emplacements réservés est conseillée.

4.2.11.1.2 CDPENAF

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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que l'espace de pleine terre a été retiré de l'OAP. La commission recommande que le document de l'OAP soit modifié.

4.2.11.1.3 DEPARTEMENT 07

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 avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que la PLUIH soit complété avec ces éléments.

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 avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : 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.

4.2.11.1.4 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 avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que la gestion des interfaces soit traitée dans toutes les OAP.

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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que ces recommandations soient prises en compte. .

4.2.11.2 CONTRIBUTIONS du PUBLIC

4.2.11.2.1 Contributions 129 et 444 : Monsieur Patrick BOGIRAUD

Souhaite que la parcelle G 0334 ne soit pas en EBC, mais en espace naturel.

Commentaires et avis de la commission : l'EBC sur ces parcelles sera réduit, maintenu sur une partie pour conserver un corridor. La commission recommande que le règlement graphique soit modifié en conséquence.

4.2.11.2.2 Contribution 223 Monsieur Nicolas GOLLET

Demande que ses parcelles, actuellement intégrées dans un tissu bâti et desservies par les réseaux publics, soient maintenues en zone U.

Commentaires et avis de la commission : la CCRC indique que le zonage du PLU actuel sera repris en UR dans le PLUiH. La commission recommande que le règlement graphique soit modifié en conséquence.

4.2.11.2.3 Contributions 288 et 446 de Monsieur Michel MOUNIER

Demande de modifier le zonage pour les parcelles F N°314 et 316, anciennement classé pour une grande partie en zone urbaine (U) et désormais projetées en zone Agricole (A).

Commentaires et avis de la commission : la CCRC indique que le zonage sur le quartier Barratier a été revu. La commission recommande de modifier le règlement graphique.

4.2.12 SOYONS

4.2.12.1 OBSERVATIONS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.2.12.1.1 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.

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. La commission recommande que cette étude permette d'éviter la zone humide au maximum et la partie justification des choix devra être complétée en ce sens.

4.2.12.1.2 ETAT

Zones Ne de développement des énergies renouvelables.

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 encadrée 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.

Maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques

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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : cf. avis ci-dessus pour le SCoT.

OAP les Cinq Chemins

La densité de cette OAP doit être revue à la hausse

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande de maintenir la densité de cette OAP compte-tenu de l'éloignement du centre bourg et du caractère résidentiel de cette zone située sur les hauteurs de la commune.

4.2.12.1.3 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. Préférer l'emploi de la mention « retravailler la traversée de la départementale ».

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

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. 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, réaménagement du carrefour depuis le chemin du vivier en lien avec le parking de la grotte, prolongement du chemin du vivier à l'ouest. Enfin, il semblerait que le cheminement piéton ne soit pas matérialisé sur le schéma de l'OAP.

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 projetée de desservir la future zone dans le prolongement du chemin des Musard, et donc de créer un nouveau carrefour au niveau de la RD86. 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.

L'accès à la future zone d'activités devra se faire par le giratoire situé 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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC accepte que l'aménagement de la zone et sa desserte fassent l'objet d'échanges avec le service des routes du département. Avis conforme.

Emplacements réservés

Emplacement réservé n°5 dédié à l'aménagement d'un équipement public le long du parking de la grotte (rue du vivier) : l'opportunité de cet ER gagnerait à être explicitée. Il 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.

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

4.2.12.1.4 MRAe

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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : cf. avis ci-dessus pour le SCoT et l'État.

4.2.12.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.2.12.2.1 Contribution 46 de Madame Jennifer ASTIER KHATTIR

Il n'existerait pas, en légende de la carte de Soyons (document rg-soyons), l'ensemble des réservations de parcelles.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande qu'une vérification soit faite pour le dossier du PLUiH approuvé.

4.2.12.2.2 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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que cette parcelle soit classée en zone UR et que le RG soit modifié en conséquence.

4.2.12.2.3 Contribution 359 de Anonyme

Contestation de l'OAP « Les 5 Chemins ».

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 commission recommande que la commune travaille la question de la mobilité entre ce quartier et le centre ville.

4.2.12.2.4 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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique que l'ER 03 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. Avis conforme.

4.2.12.2.5 Contribution 442 de Madame Françoise RIOU CHAUVIN - Présidente Association Freydières-Croisières

Question de la circulation 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.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande de maintenir le classement du haut de Soyons en URnd ; la circulation sur cette voie dépend de la responsabilité de la commune.

4.2.12.2.6 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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC répond :

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 :

- Élément 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.

Cette réponse est satisfaisante sur les deux premiers points mais la commission recommande que le corridor apparaisse clairement sur le RG. Pour la zone Ne du Chemin de l'Ove, une étude 4 saisons devrait être effectuée très prochainement ; les transports ne sont pas de la compétence de la CCRC et ne peuvent faire l'objet que de négociations avec VRM.

4.2.12.2.7 Contribution 545 de Monsieur Bernard DURAND de l'Association Soyons sans Éolienne

(registre papier)

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 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, la commission recommande que soit engagée une étude 4 saisons pour déterminer la faisabilité ou pas du projet et qu'une justification et une description complète de ce projet devront être apportées.

4.2.13 TOULAUD

4.2.13.1 OBSERVATIONS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.2.13.1.1 SCoT

Zone UR au nord de Touloud : 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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande qu'une zone UR spécifique soit créée afin de permettre uniquement des hébergements et logements pour les publics spécifiques liés à la pension de famille de Touloud.

4.2.13.1.2 CDPENAF

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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique qu'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". La commission prend acte de l'aménagement de l'accès à l'OAP et elle recommande de revoir l'organisation des voiries internes.

4.2.13.1.3 DEPARTEMENT 07

OAP « Sous le temple » : problème de visibilité pour l'accès. Il convient de repenser à l'organisation des circulations à l'échelle du quartier ainsi que pour le cheminement piétons.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la CCRC indique qu'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". La commission prend acte de l'aménagement de l'accès à l'OAP et elle recommande de revoir l'organisation des voiries internes.

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. Demande que le CD07 soit associé.

Commentaire et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : la commission recommande que si les ER 5 et 6 sur Toulaud sont maintenus, le CD07 devra être associé au moment des projets.

4.2.13.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

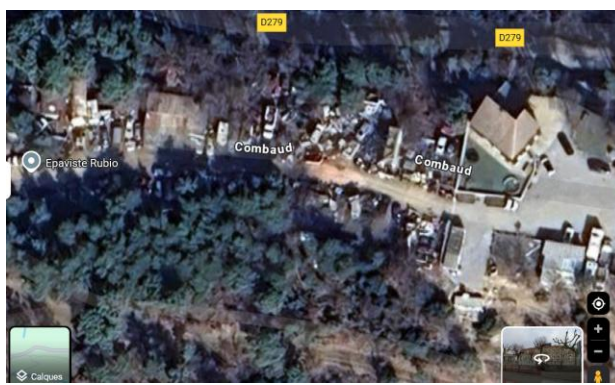
4.2.13.2.1 Contribution 505 de l'Association de Sauvegarde de l'Environnement de Soyons

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 et avis de la Commission d'Enquête suite à la réponse de la CCRC : avec la commune, la CCRC est sensible à la préservation du patrimoine, l'implantation des constructions 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 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". Les élus ont pris en compte les réflexions de cette association et la commission recommande que tous ces éléments soient respectés.

4.2.13.2.2 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



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.

Cependant la commission recommande instamment que l'intercommunalité soutienne la commune dans la démarche de délocalisation et de relogement de Monsieur Rubio et sa famille si ces derniers l'acceptent.

5 Les caractéristiques de la participation du public

Pendant les 24 permanences tenues pendant la période d'enquête, la CE a reçu 148 visites de personnes. Ces entretiens se sont passés dans des conditions courtoises. Il n'y a pas d'oppositions au projet lui-même. Les personnes se sont déplacées majoritairement pour le devenir de leurs propriétés et le contexte légal et réglementaire leur a été rappelé pour expliquer le contenu du PLUiH.

Le ressenti de la majorité de ces personnes et un sentiment de déception et de ressentiment lorsque des parcelles sont devenues inconstructibles soit qu'elles aient été achetées constructibles soit qu'elles aient été considérées constructibles dans une succession.

Une incompréhension est aussi présente lorsque les personnes sont propriétaires de parcelles classées soit en zone Urnd et qu'elles ne peuvent en disposer pour une constructibilité, soit en zone A ou N et qu'ils considèrent le plus souvent à juste titre qu'elles ne sont ni agricoles ni naturelles.

Le registre dématérialisé compte 414 contributions à la fin de l'enquête. Mais au total, avec les registres papiers ou les courriers, ce sont 557 contributions qui sont parvenues 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).

Comme pour les visites la majorité des observations a porté sur le sujet de la constructibilité des parcelles et a répercuté les discours tenus dans les visites.

La Partie 5 du rapport d'enquête expose dans le détail le sujet de la participation du public. A noter qu'un certain nombre d'observations ont concerné :

- d'une part, la déviation de St Peray, ce qui n'était pas l'objet du PLUiH puisqu'une enquête avait déjà été menée, en 2021, sur ce sujet. En ce qui concerne l'envoi d'une pétition contre cette 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,
- d'autre part, l'extension de la carrière Bonnardel à St Peray avec des pétitions de 86 puis 527 signatures. En fait, il s'agit d'une potentielle zone d'extension de la carrière pour répondre aux besoins du territoire. 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.

6 Recommandations et Réserves

Cette partie « conclusions » reprend ci-dessus un certain nombre de recommandations que nous proposons à la Communauté de Communes Rhône Crussol.

Par ailleurs, nous émettons un **avis favorable** à ce projet de PLUiH de la Communauté de Communes Rhône Crussol avec **deux réserves**.

L'une concernant l'emprise de la déviation de St Peray,

L'emprise de la déviation de Saint-Péray n'apparaît pas clairement. Il est important que le tracé exact soit matérialisé sur un support adapté pour enrichir la compréhension du projet de PLUiH.

La commission émet donc une réserve sur ce point car la vision de l'emprise de ce tracé sur les règlements graphiques est indispensable pour une bonne compréhension par le public.

L'autre concernant l'OAP Trame Verte et Bleue,

L'État comme la Région ARA remettent en cause l'OAP « Trame verte et bleue », sur le fond comme sur la forme :

- le document produit n'a pas valeur d'encadrement de l'urbanisation à des fins d'instruction du droit des sols.
- sa lecture est rendue complexe par la multiplicité des trames, les justifications ne sont pas clairement indiquées, il est difficile de repérer les corridors écologiques du SCoT. Les continuités écologiques ne sont pas correctement traduites dans le PADD, le règlement manque de précision et d'opérationnalité.
- La Région s'appuie sur les règles 35, 36 et 37 du SRADDET pour demander une consolidation du PADD sur ce sujet, la mise en place d'objectifs mesurables et de leviers opérationnels, et formule trois recommandations.

La commission d'enquête s'appuie donc sur les avis de l'État et de la Région pour formuler 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.

Nous tenons à remercier Monsieur le Président de la Communauté de communes et tous les élus présents lors des réunions pour leur accueil, leur écoute et leurs contributions ainsi que les services pour leur accueil et leur réactivité lors des analyses des contributions.

Fait à Guilherand-Granges le 10 janvier 2025

Le président

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. Giazzi'.

Bernard Giazzi

Les membres

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Batifol'.

Françoise Batifol

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.-P. Revol'.

Jean-Pierre Revol