

Commune de SAINT-AVIT (Drôme)

# ENQUETE PUBLIQUE

relative : au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

*du lundi 28 septembre 2020 au jeudi 29 octobre 2020 inclus*

---

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Die, le 27 novembre 2020  
Le Commissaire Enquêteur



André ROCHE

## SOMMAIRE

1- Objet de l'enquête	p3
2 - Organisation et déroulement de l'enquête	p3
3 - Constitution du dossier	p4
4 -Analyse du dossier présenté	p5
5 – Bilan de la concertation	p8
6 - Observations recueillies au cours de l'enquête Analyse et commentaires du commissaire enquêteur	p8
7 - Avis des personnes publiques associées	p12
8 – Procès-verbal de synthèse des questions posées	p16
9 - Analyse personnelle du commissaire enquêteur	p16
9 - Conclusions	p23
10 - Annexes	p23

## 1 – Objet de l'enquête

La commune de SAINT-AVIT ne disposait jusqu'alors d'aucun document d'urbanisme.

Seul le Règlement National d'Urbanisme (RNU) lui était applicable.

Par délibération du 26 octobre 2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un PLU, afin d'avoir une politique cohérente avec l'ensemble des structures supra-communales et organiser une politique de l'habitat sur la commune.

La mise en place d'un PLU doit permettre le respect des dernières lois :

- La « Loi Grenelle 2 » du 12 juillet 2010,
- La « Loi ALUR » du 24 mars 2012,
- La Loi « LAAAF » du 13 octobre 2014,
- La Loi « Loi Macron » du 6 août 2015.

Par ailleurs, le PLU doit respecter les consignes données par différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales.

- Schéma de cohérence territoriale (SCOT) en cours pour le Syndicat Mixte des Rives du Rhône
- Programme local de l'habitat (PLH) pour la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche
- Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

3

## 2 – Organisation et déroulement de l'enquête

Par décision n° E20000090/38 du 17 juillet 2020, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE.

Le 27 juillet 2020 j'ai pris contact avec M. le Maire de SAINT-AVIT, que j'ai rencontré le 31 août 2020 avec Mme Pascale BLANCHET du bureau d'étude « BUEA » qui a assisté la commune dans l'élaboration du PLU.

Un exemplaire du dossier d'enquête m'a été remis.

Nous avons fixé ensemble les modalités de l'enquête.

M. le Maire par arrêté n° 13/2020 du 14 septembre 2020, a lancé l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 28 septembre au jeudi 29 octobre 2020 inclus soit 32 jours consécutifs.

Quatre permanences ont été prévues les :

- lundi 28 septembre 2020 de 14h à 17h
- samedi 10 octobre 2020 de 9h à 12h
- mercredi 21 octobre 2020 de 14h à 17h
- jeudi 29 octobre 2020 de 14h30 à 16h30

La publicité réglementaire a été faite dans les deux journaux suivants :

- le Dauphiné Libéré le lundi 14 septembre 2020
- Agriculture Drômoise le jeudi 10 septembre 2020

Et répétée dans les mêmes journaux :

- le Dauphiné Libéré le lundi 5 octobre 2020
- Agriculture Drômoise le jeudi 1<sup>er</sup> octobre 2020

Respectant ainsi les règles de parution dans la presse et de rappels dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Cette publicité figurait également sur le site de la mairie 15 jours avant et pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête publique au format A2 sur fond jaune, a été affiché par les employés municipaux, sur les panneaux d'affichage habituels de la mairie, comme j'ai pu le vérifier à chaque permanence.

Comme précisé dans l'arrêté et dans l'avis, la version numérique du dossier d'enquête était consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site : [saint-avit-drome.fr](http://saint-avit-drome.fr), ce que j'ai vérifié.

Les observations du public pouvaient être faites par voie électronique sur ce site ainsi qu'à l'adresse mail de la mairie : [mairie.stavit@wanadoo.fr](mailto:mairie.stavit@wanadoo.fr)

### **Observations du public**

Au cours des sept permanences j'ai reçu 10 personnes,

1 observation écrite a été faite sur le registre d'enquête R1 par M. CHARDON

1 courrier C2 a été reçu de Mme JOLIVET Manon avocate représentant M. ROBERT Paul propriétaire du Camping Domaine de La Garenne.

3 courriers ont été reçus par voie électronique : CE5 de M. GIBERT, CE6 de M. DAHAN et CE7 de M. ROBERT Adrien

3 courriers m'ont été remis au cours des permanences, deux par M. DUMONT C1 et C3 (complémentaire à C1) et un par M. CHARDON C4

### **Clôture de l'enquête**

Le vendredi 30 octobre 2020, premier jour du confinement, après avoir vérifié auprès de la mairie, qu'aucune autre observation n'avait été reçue en mairie, la veille au soir, j'ai clos le registre d'enquête.

## **3 - Constitution du dossier**

Le dossier présenté est composé des documents suivants :

- Document 1 : le Rapport de Présentation
- Document 2 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Document 3 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Documents 4.1 et 4.2 : Règlements graphiques
- Document 5 : le Règlement écrit

- Document 6 : les Annexes comprenant :
  - Les Servitudes d'utilité publique
  - Le Plan du réseau d'eau potable
  - Le Plan du réseau d'assainissement, Rapport et Carte de Zonage de l'Assainissement Collectif
  - La description du système de collecte, de stockage, de tri et de traitement des déchets.
- Le Bilan de la concertation
- les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

## 4 - Analyse du dossier présenté

### 4.1 – LE RAPPORT DE PRESENTATION

En introduction, il présente le cadre réglementaire introduit par la Loi S.R.U. dans lequel le projet doit s'inscrire, ainsi que les structures supracommunales dont la commune fait partie :

- La communauté de communes « Porte DrômArdèdche »
- Et plus largement, le Syndicat Mixte des Rives du Rhône, dont le SCOT a été approuvé le 14/02/2019.

La première partie, présente :

- le contexte économique et humain, dont et tiré le diagnostic
- L'état initial de l'environnement, faisant ressortir les enjeux

Dans une deuxième partie, sont abordés successivement :

- Un bilan de la consommation d'espaces est dressé faisant apparaître les consommations d'espaces agricole ou naturel par :
  - L'habitat : 3,25 ha (période 2005 – 2018)
  - Les activités STORENGY et GRT GAZ : 11,42 ha (période 2000 – 2017)
  - Les installations, équipements et hébergements touristiques du Camping La Garenne : 0,65 ha (période 2000 – 2016)
- Les problématiques et les enjeux issus du diagnostic concernant :
  - Les perspectives démographiques : + 2.9% de 1999 à 2008 puis – 0.9% de 2008 à 2015.  
ENJEU : une croissance modérée permettant le renouvellement de la population et le maintien des équipements scolaires. SCOT +0.7%
  - L'Habitat et le Logement : Vacance laissant peu de marge de manœuvre (9.8%).  
PLH : 5 logements sur 2020-2022  
SCOT : 1.21 logement/an soit 11 logements sur 2023-2031
  - L'agriculture : Potentiel agronomique favorable dans la plaine et sur les plateaux  
ENJEUX : préservation du foncier agricole et protection des exploitations cf SCOT
  - Les autres activités économiques :  
ENJEUX : maintien des entreprises et de l'activité, principalement stockage et transport de gaz et Développement des possibilités du camping de La Garenne  
SCOT : SAINT-AVIT bourg à fonction de centralité.
  - Risques et nuisances : Importance des continuités écologiques représentées par les trames verte et bleue. Importance des zones humides présentes sur la commune.
  - ENJEUX : maintien et rétablissement des continuités. Protection des ressources en

eau, et notamment de la nappe « stratégique » de la molasse du Miocène . Prise en compte des servitudes et des zones de danger liées au site STORENGY et aux canalisations GRTGAZ, les projets ERIDAN et ARC LYONNAIS étant aujourd’hui abandonnés.

- Paysages : ENJEUX : Protection des unités boisées ponctuant les paysages. Dans le village : maîtrise des pôles d’extension bâtis, prise en compte des cônes de vue, préservation de la trame végétale des parcs et jardins
- Patrimoine bâti : ENJEUX : Maintien de l’équilibre entre espaces bâtis et non bâtis dans le village. Important potentiel de réhabilitation du bâti existant hors agglomération
- Fonctionnement urbain – Equipements – Circulation et déplacements
- Aménagement et développement de l’urbanisation : Peu de potentialité de densification dans l’enveloppe urbaine .  
ENJEUX : densifier en respectant les recommandations du SCOT : minimum 15 logements/ha, avec 10% de logements sans foncier, notamment par changement de destination.

Les choix retenus pour établir le PADD s’articuleront autour de trois enjeux majeurs issus du diagnostic territorial :

1. La maîtrise du développement de l’urbanisation
2. L’optimisation des potentialités de développement : agriculture, stockage de gaz et hébergement touristique
3. La valorisation du cadre de vie

6

L’ensemble est détaillé, largement illustré, dans une présentation accessible .

Des indicateurs de suivi en permettront l’analyse des résultats dans son application, et son intégration au SCOT des Rives du Rhône.

#### 4.2 – LE PADD

Le projet communal repose sur cinq axes, déclinés en sous objectifs, et traduisant la politique communale choisie :

**Axe 1 : S’inscrire dans une évolution de croissance de population qui permette de maintenir un équilibre démographique au sein de la structure de population et de maîtriser le développement de l’habitat**

Qui se traduit par :

- Un objectif de croissance démographique retenu par la commune: De l’ordre de + 1 % / an en moyenne sur la durée du PLU pour arriver à une population d’environ 350 habitants à l’horizon 2032 (+36 habitants pour les douze prochaines années).
- Un objectif de développement de l’habitat:  
Orientations quantitatives : **Une vingtaine de logements** pendant la durée du PLU  
Maintenir un rythme de l’ordre de **1 à 2 logements par an** pour répondre à cette évolution

**Axe 2 : Soutenir les activités économiques et répondre aux besoins d’évolution ou d’extension des activités présentes sur la commune**

- Axe 2-1 : Permettre le maintien et le développement de l’activité agricole, favoriser

l'évolution et la diversification de ces activités, en cohérence avec la préservation des zones humides et de la trame boisée qui « irrigue » l'espace agricole, illustré par la carte p7

- Axe 2-2 : Répondre aux besoins d'extension ou d'évolution des entreprises locales implantées sur la commune, et encourager le développement de services en centre bourg, ainsi que le développement de l'accueil et de l'hébergement liés au tourisme et aux loisirs,... illustrés par la carte p9

**Axe 3 : Environnement et paysage, mise en valeur du patrimoine : Valoriser le patrimoine naturel, historique, l'intérêt des sites et paysage représentatifs de la « Drôme des Collines »,**

- Axe 3-1 : Préserver la richesse écologique du territoire : assurer la protection et la mise en valeur des milieux naturels remarquables, assurer la continuité des trames verte et bleue au sein du territoire communal – Protéger et économiser les ressources en eau, illustré par la carte p11
- Axe 3-2 : Préserver les composantes paysagères qui font l'identité du lieu, illustré par la carte p13 et 14
- Mettre en valeur les ensembles ou éléments architecturaux de qualité et préserver l'identité des composantes du patrimoine bâti traditionnel

**Axe 4 : Adapter le niveau des équipements et contribuer à la qualité du cadre de vie sur la commune**

Synthétisé p17

**Axe 5 : Assurer un développement maîtrisé du village, en harmonie avec le cadre naturel et bâti, et sous réserve de la prise en compte des risques et des nuisances**

- Axe 5-1 : Prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques, tenir compte des nuisances éventuelles vis-à-vis des secteurs d'habitat
- Axe 5-2 : Promouvoir un seul pôle de développement « urbain » à dominante habitat : le village, assurer la maîtrise des extensions urbaines dans la continuité du tissu bâti existant

7

### **4.3 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Deux OAP concernant, l'une le Quartier Bibliothèque (OAP1), l'autre l'Entrée Nord (OAP2), se développent en extension du bourg, sur des terrains orientés à l'est et au nord-est, sur des pentes en contrebas du village, préservant ainsi les vues depuis celui-ci.

L'OAP1, sur une surface de 3600 m<sup>2</sup> en zone 1AUo et 800 m<sup>2</sup> en zone UA, permet de construire 7 logements (densité 19.4 logements/ha) mixant logements locatifs (minimum 2) et accession à la propriété. Très proche du centre ce terrain est entièrement desservi par tous les réseaux, et la commune est propriétaire du foncier, ce qui devrait en faciliter la réalisation.

L'OAP2, en zone 2AUo, d'une surface de 2500 m<sup>2</sup>, permettrait la construction de 4 logements en habitat groupé ou individuel (densité 16 logements/ha).

Ces deux zones sont très bien situées, en bordure du village, leur taille modeste est à l'échelle de celui-ci, permettant une bonne incorporation au centre bourg.

### **4.4 - LE REGLEMENT ECRIT**

Il définit de façon classique les règles applicables dans chacune des zones : urbaines (UA, UC, UL et UG), à urbaniser (AUL et AUo), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

Un chapitre commun à toutes les zones fixe :

- les règles concernant les Risques Naturels essentiellement le Risque Inondation
- les règles applicables en zones humides
- Les règles relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager, naturel et des espaces boisés

Il est complété par un lexique

## **5 - La participation du public, bilan de la concertation**

En application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, la commune a organisé une concertation publique avant d'arrêter le projet de PLU soumis à l'enquête publique.

Les modalités de la concertation ont été fixées par le conseil municipal dans sa délibération du 26 octobre 2015.

Elles comportent notamment la mise à disposition du public en mairie du dossier complété au fur et à mesure des études et d'un registre destiné à recevoir les observations, et l'organisation d'au moins une réunion publique.

Le bilan de la concertation a été présenté au conseil municipal le 9 décembre 2019 (jointe en annexe).

Ce bilan fait état de :

- la diffusion dans le bulletin municipal d'une information concernant la mise en place de l'élaboration du PLU
- la mise à disposition du public d'un registre
- la diffusion d'un questionnaire aux habitants en 2017
- une réunion publique organisée le 9 mai 2016 avec les agriculteurs
- réunions avec les personnes publiques associées les 14/03/2017, 14/11/2017, 29/04/2019
- rencontres avec les partenaires sur l'évolution du bâti ancien dans l'espace agricole et naturel
- Camping Domaine de La Garenne : réunion d'échange avec le Camping de La Garenne le 14/11/2018, visite avec le pôle forêt de la DDT le 4/07/2019, réunion avec le syndicat des eaux le 15/05/2019.
- Réunion publique de présentation du diagnostic, du PADD, du zonage et des OAP le 8/04/2019

Le bilan fait apparaître qu'aucune remarque n'a été enregistrée sur le registre. Le questionnaire a reçu 20 réponses.

La réunion publique du 08/04/2019, a permis d'apporter des informations individuelles et d'identifier un bâtiment supplémentaire susceptible de changer de destination aux Bayards.

## **6 – Observations recueillies lors de l'enquête**

### **Analyse et commentaires du commissaire enquêteur**

Permanence du 28 septembre 2020

M.ROBERT Paul et Mme GAILLARD Elodie, propriétaire et gestionnaire du camping La Garenne sont venus s'informer sur les dispositions du projet de PLU, à l'égard du camping.



Le projet correspond à leurs attentes, mais les services de l'Etat, dans leur avis demandent :

- Que soit retirée de la zone NL, la partie classée en zone inondable, et celle correspondant à la zone humide
- Que soit retirée la zone AUL, considérant que le bouclage de la voie DFCI ainsi que le débroussaillage sur 50m en bordure de cette zone ne sont pas possibles sans l'accord du propriétaire voisin.
- Que la zone humide soit élargie afin de mieux la protéger

Ils contestent le bien-fondé de ces demandes et feront des observations écrites par le courrier C2, présenté par leur avocate, qui demande :

- la révision de l'article 1.1 du règlement écrit de la zone AUL, qui « *interdit l'aménagement destiné à toute forme de camping* »

Appréciation du commissaire enquêteur :

Une zone AU étant par définition fermée, l'article 1.1 ne peut pas permettre dans l'immédiat d'aménagement. Par contre elle offre la possibilité, lorsque les conditions seront réunies d'être transformée en zone pouvant être aménagée par simple modification du PLU

- le classement UL de la totalité du domaine, au nom d'une uniformité de choix du classement.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Rien n'oblige à classer une propriété de façon uniforme, ni même une parcelle. Le classement en UL et NL repose sur l'usage actuel qui est fait des terrains.

- la zone inondable soit supprimée, car c'est le rehaussement de la route communale qui traverse le vallon, qui en est la cause.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La route actuelle est légèrement surélevée par rapport au fond du terrain de camping, elle retient donc les eaux de ruissellement dans certaines circonstances de pluies exceptionnelles. Il y a donc bien une partie inondée, qui doit être repérée comme telle, tant qu'il n'y a pas d'aménagement de cette route qui rétablirait un libre écoulement des eaux.

- En bordure est la zone humide impacte sans raison valable plus largement que le secteur à risque d'inondation

Appréciation du commissaire enquêteur :

La zone humide et la zone inondable, situées en bordure est du camping, sont deux zones de natures différentes. Elles sont superposées, sans se recouvrir, leurs contours sont différents. La zone inondable vient jusqu'à la route qui longe le camping, mais n'empiète pas sur celui-ci, au contraire de la zone humide.

### Permanence du samedi 10 octobre 2020

**M. MORAS** est venu s'informer des contraintes que le PLU ferait peser sur la propriété qu'il habite en zone N.

**M. et Mme ABAYA** propriétaires d'un terrain en zone UA, dans le centre ancien, sont venus pour connaître les possibilités correspondantes à leur projet.

Propriétaires des parcelles 171 et 176, ils souhaitent réaliser une extension de l'habitation existante.

Bien qu'en zone UA, leur terrain se trouve séparé des voies ouvertes à la circulation par d'autres parcelles, ce qui ne permet de respecter les règles d'implantation par rapport aux voies, définies à l'article 2-1-2.

Toutefois les exceptions prévues dans cet article devraient leur permettre de réaliser leur projet.

### Permanence du mercredi 21 octobre 2020

**M. DUMONT Jean Marc** demande une extension de la zone UC sur son terrain pour pouvoir installer une serre sur son jardin potager (voir plus loin).

**M. et Mme ROBERT Claude** demeurant 511, route de la Vallée, sont venus se renseigner sur les incidences du PLU sur la commune et sur leur propriété.

### Permanence du jeudi 29 octobre 2020

**M. SAPET Didier**, entrepreneur de travaux publics et loueur de matériels, installé sur la STECAL Aj, est venu vérifier que les dispositions prises sur cette STECAL lui permettront bien de réaliser son projet de construire un bâtiment de 30 x 20 = 600 m<sup>2</sup>. Ce qui est le cas.

**M. DUMONT Jean Marc** est venu préciser sa demande, il remet un dossier complémentaire C3, dans lequel il montre plus précisément son projet.

Il souhaite simplement installer une serre dans son jardin, ce qui semble naturel, à une époque où on encourage à produire ses légumes, où se développent les jardins partagés à proximité, voire dans les villes.

Cependant, comme me l'a confirmé la DDT, l'installation d'une serre, est soumise à autorisation, voire à permis de construire au-delà de 20 m<sup>2</sup>, et n'est pas autorisée en zone N.

Il demande, bien sûr, à l'installer sur le jardin potager existant, pour en protéger les cultures et pas à côté.

### Eléments de réponse de la commune

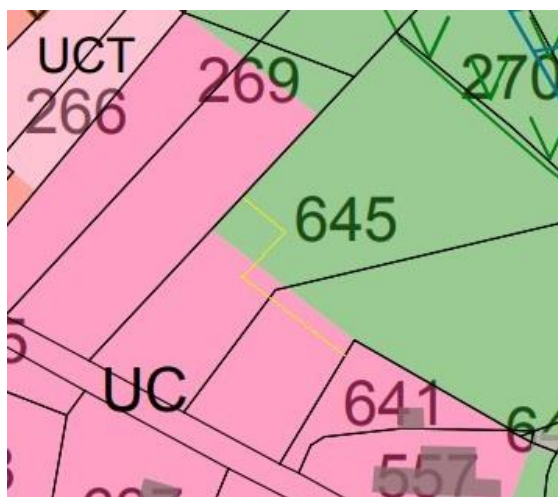
La décision de ne pas répondre favorablement à l'agrandissement de cette zone pour permettre l'implantation d'une serre s'appuie sur le fait que cela impacterait les droits à construire de la commune.

### Appréciation du commissaire enquêteur :

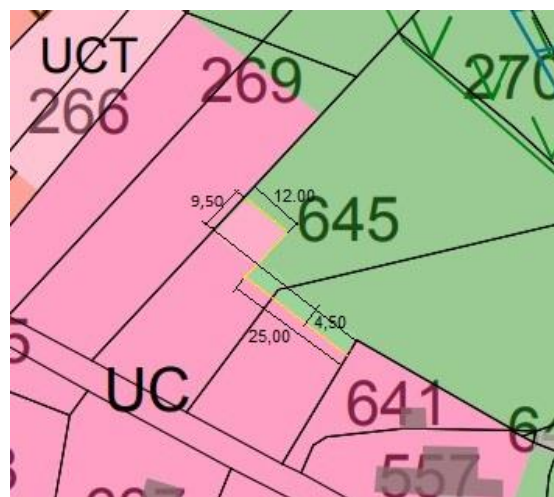
Le jardin potager étant contiguë au nord et à l'est avec la zone UC, je pense qu'il est possible de l'incorporer à celle-ci, en redessinant la limite de la zone UC sur son terrain.

En retirant une bande de 4.5 m de la zone UC sur ses parcelles 644 et 645, Il est alors possible d'installer la serre sur le jardin potager, sans augmenter la surface de la zone UC, comme indiqué sur le schéma ci-dessous.

Je suis favorable à ce redécoupage de la zone UC.



Règlement Graphique actuel



Règlement Graphique proposé

Les mesures indiquées ont été relevées avec Google Earth.

**M. CHARDON Claude** explique qu'il a cédé les parcelles 196 et 197 au Docteur RAVIER, avec une clause qui stipule que le jardin (parcelle 196) ne pourra pendant 30 ans, être utilisé que pour la construction d'un équipement à caractère social, « destiné aux personnes âgées dépendantes et/ou aux adultes vieillissant en situation de handicap » (Attestation notariale C4, jointe).

En conséquence, il demande que cette parcelle classée en UA, soit reclassée en prenant en compte cette spécificité en UA indicé.

Il s'oppose à la création de l'emplacement réservé ER1, prévu pour un cheminement piéton entre le Parc Communal et l'Ecole, qui pourrait remettre en cause le projet. Il précise qu'il est prêt à remettre ce terrain à la disposition de la collectivité se chargerait de la réalisation d'un établissement du type ci-dessus.

### Éléments de réponse de la commune

La commune ne peut répondre favorablement à la demande de M. CHARDON sur le fait de reclasser la zone UA sur la parcelle 196 en zone UA indicée du fait que le propriétaire actuel devra faire appliquer la clause spécifiée lors de la vente par M. Chardon, s'il venait lui-même à vendre. La commune n'est pas concernée par cette clause.

L'emplacement réservé ER1 est d'intérêt public et n'entravera aucunement un projet futur.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

Je pense en effet, que la clause invoquée par M. CHARDON est d'ordre privée, et s'applique dans ce cadre. Elle ne me semble pas avoir d'effet sur la décision de la collectivité de réaliser un équipement public, en l'occurrence une liaison piétonne.

Cependant, un équipement du type proposé par M. CHARDON, peut trouver sa place dans le cadre d'une réflexion sur les besoins de ce type d'établissement, à l'échelle intercommunale.

Il répond probablement à des besoins et serait une source d'activités et d'emplois locaux intéressante. La mise à disposition gracieuse du terrain est un atout qu'il appartient aux élus locaux d'apprécier, dans le cadre d'une réflexion, qui doit probablement exister, à l'échelle de la communauté de communes, à propos des équipements publics de son territoire.

Le cheminement piéton souhaité par la commune, n'est pas incompatible avec un tel équipement, et peut tout à fait s'y intégrer.

Liste des Personnes Publiques Associées et autres institutions consultées (fournie par la mairie) :

- Direction Départementale des Territoires de la Drôme
- Conseil Départemental de la Drôme
- Service des Routes du Département
- Communauté de communes Porte de Drôme-Ardèche
- Chambre d'Agriculture de la Drôme
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Centre Régional de la Propriété Forestière Rhône Alpes
- Conseil Régional Auvergne Rhône Alpes
- Agence Régionale de Santé
- Rovaltain
- Institut National des Appellations d'Origine
- Syndicat Mixte des Rives du Rhône
- UDAP
- les communes limitrophes de TERSANNE, CLAVEYSON, MUREILS, RATIERES, SAINT-MARTIN d'AOUT, BATHERNAY et CHATEAUNEUF DE GALAURE

7 - Avis des Personnes Publiques Associées

La Mission régionale d'autorité environnementale, par décision du 18 avril 2019, après examen au cas par cas, a décidé que le projet d'élaboration du PLU de la commune de SAINT-AVIT, n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Tous les avis sont favorables, certains sont assortis de réserves, et/ou de recommandations.

### PREFET

Favorable sous réserve de prendre en compte les remarques figurant dans la synthèse des services de l'Etat et notamment :

- supprimer la zone AUL en l'absence de maîtrise foncière par le camping de La Garenne pour la maîtrise des risques d'incendie et d'une insuffisance du réseau d'eau potable
- supprimer la zone AUo2 non nécessaire à l'accueil de la nouvelle population,
- redélimiter la zone UL et le STECAL NL hors de la zone humide ou inondable et de limiter les possibilités d'extension des constructions existantes pour le STECAL Aj conformément à l'avis CDPENAF
- clarifier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

### Services de l'ETAT

#### Production de logements pendant la durée du PLU

Le projet est compatible avec les objectifs de production de logements et de densité du SCoT et du PLH, mais il prévoit un **potentiel total de 24 à 29 logements sur les 12ans du PLU supérieur aux besoins de 20 logements estimés sur la base de 1% de croissance annuel et annoncés au PADD.**

**Le projet de PLU est donc surdimensionné de 3 à 8 logements par rapport aux besoins estimés dans le PADD.**

#### Consommation du foncier par l'habitat : supprimer la zone AUo2

Bien que la densité de 14 log/ha soit compatible avec le SCoT et le PLH, certains secteurs comme les zones UC et UCt « Les Chanos » et « Les Clots » pourraient être plus denses ou supprimés.

Considérant que le projet est surdimensionné de 3 à 8 logements par rapport au PADD, la zone AUo2 n'est pas nécessaire.

#### Foncier à vocation d'hébergement touristique et de loisirs : camping :

**STECAL NL**, il conviendrait de retirer les parties en zone inondable et en zone humide.

**Zone AUL et prise en compte des risques feux de forêt :** supprimer la zone AUL, car sans l'autorisation des voisins, ne peuvent être réalisés :

- ni le bouclage de la piste DFCI
  - ni un débroussaillage sur 50m autour du camping agrandi
- A revoir si la situation foncière évolue.

il convient de supprimer la zone AUL

**Activité à vocation médico-social : STECAL Nes** destinée à l'accueil d'handicapés n'est pas justifiée. Elle est sans lien avec la vie du village et non desservie par l'assainissement collectif. Elle doit être retirée.

**Bâti identifié en A ou N (changement de destination)**

- en clarifier le nombre
- vérifier que le n°5 est fermé sur 3 côtés, sinon le retirer

**Ressource en eau potable** : justifier la suffisance

**Préservation des ressources et des espaces naturels : la zone humide du « Pied Guinchet »** : elle est en bordure du camping. Il faut veiller à ce qu'elle soit préservée de tout remblaiement ou imperméabilisation du sol. Pour cela les services de l'Etat préconisent de redimensionner la zone humide hors de son emprise dans les zones UL et NL.

**Remarques concernant les nuisances sonores, la qualité de l'air, l'ambroisie**

**Remarques concernant le Rapport de Présentation, le PADD, les OAP, le règlement écrit et graphique.**

**CDPENAF :**

Emet les réserves suivantes :

**STECAL Aj :**

- De limiter la constructibilité de ce secteur aux seules constructions et extensions nécessaires à l'activité présente sur le site ;
- Que le règlement de la zone Aj limite la surface des constructions et installations à destination d'artisanat soit de façon proportionnée (adaptée au projet), soit en proposant une valeur exprimée en m2.

**STECAL NL**

- D'adapter le règlement écrit de la zone NL
- De la délimiter en excluant la zone humide et la zone inondable
- De retirer la STECAL si aucune construction ou aménagement n'est nécessaire, le règlement de la zone N suffit alors

**STECAL Nes** : avis défavorable

**Règlement zones A et N** : à compléter

**CHAMBRE D'AGRICULTURE**

Reconnait des consommations foncières mesurées, ainsi qu'un objectif de « densification renforcée » bien supérieur aux prescriptions du SCoT..

Sur la cohérence entre le zonage et l'utilisation des sols, signale que c'est à tort que les parcelles

n° B174 ; C125 ; C426 ; C636 sont repérées comme « espaces boisés existants » et qu'il conviendrait d'en supprimer la trame.

Sur la délimitation des zones agricoles inconstructibles (Aa), la Chambre d'Agriculture demande que :

- soit reclassé en A générique sur un plus grand périmètre autour du siège de l'exploitation n°2
- soit réduit le recul aux constructions par rapport à l'alignement des voies publiques, au droit des sièges d'exploitation n° 1, 3, 5 et 6

Ces 2 prescriptions ne sont pas compatibles selon la Chambre d'Agriculture

Désaccord sur l'obligation de destruction préalable des bâtiments agricoles désaffectés, dégradés (P.54) à toute autorisation de construction d'un nouveau bâtiment agricole. Objectant que l'exploitant n'est pas forcément le propriétaire.

### **Le Département de la Drôme**

Rappelle les marges de recul spécifiées dans le Schéma d'Orientations des Déplacements Routiers (SODeR).

Celles figurant sur le plan ne correspondent pas.

Il est demandé de reporter celles demandées dans l'avis, sur toutes les voies départementales : RD 53, RD 107, RD 207 et RD 363, y compris le déclassement des « EBC » sur 5 à 10m le long des RD.

Le Département demande également que soient mentionnées les règles de dimensionnement géométrique que doivent respecter les accès riverains aux routes départementales.

De la même façon doit être indiquée la protection réglementaire des chemins inscrits au PDIPR.

**L'ARS** donne un avis favorable, sous réserve notamment, de la mise en œuvre des modalités de lutte contre l'ambrosie, fixées par l'arrêté préfectoral du 5 juillet 2019.

**Le SCoT du GRAND ROVALTAIN** relève la parfaite prise en compte des continuités écologiques existantes avec le territoire du GRAND ROVALTAIN, n'a pas de remarques particulières.

**Le SCoT des Rives du Rhône La Communauté de communes Porte de DrômArdèche** émet un avis favorable assortie de deux recommandations :

- Relative au commerce : augmenter légèrement le seuil de surface de plancher maximum autorisé pour la création d'activités commerciales dans le centre-bourg et de l'harmoniser entre les zones UA et UC.
- Augmenter le nombre de places de stationnement avec un minimum de 2 places par logement dans les OAP

**L'INAO** considérant que le projet n'a pas d'incidence sur les AOP et les IGP, n'a pas d'objection à celui-ci.

**La Communauté de communes Porte de DrômArdèche** : émet un avis favorable, assortis de quelques recommandations.

## 8 – PV de synthèse des questions posées

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, le 3/11/2020, j'ai transmis par mail à M. le Maire, le procès-verbal de synthèse des questions posées, que je n'ai pas pu lui remettre en mains propres, en raison du confinement instauré le soir de la clôture de l'enquête.

J'ai reçu le 25/11/2020, par mail le mémoire en réponse du Maire, complété le 26/11 par un tableau reprenant les observations des PPA, avec les éléments de réponse de la mairie.

## 9 – Analyse personnelle du Commissaire Enquêteur

Les avis des personnes publiques associées à la révision du PLU sont tous favorables, assortis de réserves et de demandes de modifications ou de corrections.

Les plus significatives de ces observations sont reprises ci-dessous, analysées et classées par thèmes.

### 1 - Sur la consommation du foncier, la production de logements pendant la durée du PLU, et la zone AUo2

*Les services de l'Etat considèrent que le projet de PLU est surdimensionné de 3 à 8 logements par rapport aux besoins estimés dans le PADD et la zone AUo2 n'est pas nécessaire pour atteindre les objectifs de croissance de population et de production de logements fixé dans le PADD du PLU. Le PLU peut être réalisé sans la zone AUo2.*

16

#### Eléments de réponse de la commune

La commune souhaite maintenir la zone AUo2 où un projet d'initiative privée devrait se réaliser à court ou moyen terme, ainsi que la partie du secteur UCT où là aussi des projets peuvent se concrétiser. Par contre elle propose de déclasser en N une partie de la zone UC Route de Bathernay (environ 2000 m<sup>2</sup>, soit 1 à 2 logements comptabilisés) qui risque de rester non bâti pendant la durée du PLU.

La commune souhaite maintenir la zone AUo2, car projet d'une typologie d'habitat proche de l'individuel répond à la demande.

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le PLH retenait une production de 10 logements sur la période 2017 – 2022, soit sur 6 ans.

Ce qui correspond à 20 logements sur les 12 ans du PLU.

Le SCOT avec une production de 4 logements / an / 1000 habitants se traduit par :

$4/1000*302*12 = 14.5$  arrondi à 15 logements (il conviendra de corriger le tableau p160 qui n'en indique que 11)



dont 1.5 (10%) sans foncier, « les autres logements produits sans foncier ne seront pas décomptés des objectifs de production maximum alloués par le SCOT (c'est du « bonus ») comme le rappelle Mme LIOGIER cf. compte rendu de la réunion du 29/04/2019 avec les PPA.

L'estimation du nombre de logements à créer, recense p176 :

- Secteur 1 : zone AUo2 : 4 logements
- Secteur 2 : zone UC : 1 à 2 logements
- Secteur 3 : zone UCT : 2 logements
- Secteur 4 : zone UCT : 1 à 2 logements
- Secteur 5 : zone AUo1 : 7 logements

Soit au total 15 à 17 logements, et si l'on retire le secteur 4 comme le propose la commune : 14 à 15 logements.

Concernant les possibilités de réaliser de nouveaux logements par changements de destination, le nombre de 9 à 12, me paraît très surévalué.

J'ai visité les 10 groupes de constructions susceptibles de changer de destination et rencontré, chaque fois que cela était possibles les propriétaires, soit environ la moitié.

J'ai constaté qu'aucun des propriétaires que j'ai rencontrés, soit la moitié des bâtiments repérés, n'étaient pas au courant de cette disposition du projet de PLU, qui ne correspond pas à une demande de leur part, mais à un recensement fait par le Bureau d'Etudes et les élus municipaux.

Ils n'avaient fait aucune demande et n'ont pas de projet.

Pour certains ce n'est pas opportun, à cause de la trop grande proximité de leur habitation.

Dans ces circonstances, je trouve très optimiste l'évaluation d'un potentiel de 9 à 12 logements, car il n'y a manifestement, dans ces cas-là, pas de projets.

Une estimation de 4 à 5 me paraîtrait bien plus conforme à la réalité, en rappelant que ces derniers étant sans foncier, il n'y a lieu que d'en compter 1 à 2 pour être conforme au SCOT, les autres étant du « bonus ».

On arrive alors à une estimation totale de 18 à 20 logements, au lieu de 24 à 29, ce qui est compatible à la fois :

- au PLH 20 logements,
- aux exigences du SCOT 15 logements (hors changement de destination qui ne sont pas à prendre en compte)
- à la projection faite par la commune de 20 logements prévus dans l'orientation axe 1 du PADD, pour un accroissement de population de 36 habitants.

Sur la consommation foncière, on atteindrait pour les logements neufs qui seraient construits dans le village 14 à 15 logements pour 0.98 ha soit environ 15 logements/ha, ce qui correspond exactement à la densité moyenne recherchée par le SCOT.

Je pense, au vu de l'analyse ci-dessus, montrant une compatibilité avec le PLH et le SCOT et notamment que les changements de destination produits sans foncier ne sont pas décomptés des objectifs

de production maximum alloués par le SCOT, qu'il n'y a pas lieu de supprimer la zone AUo2, pour laquelle le propriétaire est venu affirmer qu'il avait un projet.

Avec la suppression de la zone n°2, ce ne sont plus que 0.73 ha d'espaces agricoles et 0.25 ha d'espaces naturels qui sont consommés par le développement de l'urbanisation des zones U et AUo au niveau de village soit 0.11% de la superficie du territoire communal.

## 2 - Le terrain de camping Domaine de la Garenne et son extension

Le Domaine est présenté comme un équipement d'accueil touristique, reconnu au sein de la Drôme des Collines, offrant des potentialités de développement.

Le propriétaire avait un projet d'extension correspondant à la zone AUL.

Il a prévu récemment, lors d'un échange avec la commune de réaliser 40 emplacements de camping sur la partie basse, initialement proposée en NL, à l'extérieur de la zone inondable et de la zone humide en bordure est.

La commune est favorable au passage en UL de ces deux parties représentant environ 8000 m<sup>2</sup>.

### Proposition de la commune :

Extension de la Zone UL sur environ 8000 m<sup>2</sup> pour un projet de 40 emplacements supplémentaires sur cette emprise justifiée par le fait que ces secteurs bénéficient des équipements nécessaires et notamment l'alimentation en eau potable par une source privée de capacité et de qualité suffisantes. La partie ouest du secteur NL est desservie directement par le chemin, et les réseaux (eau, électricité) et par le fait que le camping envisage sur cet espace un logement de gardien situé au niveau de l'entrée.



### Appréciation du commissaire enquêteur :

La présence d'une partie inondable dans cette zone, reconnue, puisque la route communale barre le vallon, ne peut qu'être conservée tant que l'écoulement des fortes pluies ne peut se faire sans rétention.

La construction d'un bâtiment d'accueil à l'entrée du camping, hors de cette zone, dans la partie nord-ouest, comprenant également un logement de gardien et un local de stockage de matériels et de véhicule, me paraît cohérente avec l'exploitation du camping.

Je serais favorable à une extension de la zone UL, le permettant.

L'extension de la zone UL sur 8000 m<sup>2</sup>, représentant donc la totalité de la zone NL, à l'exception de la zone inondable et de la zone humide, peut être une option, puisque M. ROBERT est propriétaire du foncier, et que cette partie est également desservie par les réseaux.

Il restera cependant à vérifier la suffisance de l'approvisionnement en eau potable avec la source privée, ainsi que par le dispositif d'assainissement des eaux usées, surtout s'il envisage également de créer 30 autres emplacements de camping dans la zone UL proche, comme il en a exprimé récemment l'intention aux élus communaux.

### La zone AUL,

La visite du site par le Pôle Forêt du SEFEN, a conclu que l'extension du camping sur la zone AUL était soumise à trois conditions :

- Entretien et poursuivre la construction de la piste DFCI existante sur le haut du massif, pour rejoindre l'accès Nord, réalisant ainsi une boucle, avec une place de retournement en crête.
- Réaliser un débroussaillage sur 50m de large à la périphérie de la zone AUL
- Réserver un emplacement pour véhicule de secours proche de la piscine.

Considérant que les deux premières conditions ne pouvaient être remplies sans l'accord des propriétaires voisins, ou la maîtrise foncière des terrains correspondants, les services préfectoraux demandent que soit supprimée la zone AUL.

Cependant le propriétaire du camping de La Garenne n'est pas non plus propriétaire des terrains en zone AUL, et ne conçoit ce projet d'extension, qu'en acquérant l'ensemble des terrains concernés.

Dès lors je ne vois pas pourquoi supprimer la zone AUL, qui sera fermée jusqu'à une modification du PLU, à l'initiative communale, lorsque les trois conditions demandées pourront être remplies (modification qui s'accompagnera d'une enquête publique).

Supprimer la zone AUL revient à reporter le projet à une révision du PLU, procédure plus lourde, plus chère et probablement plus lointaine pour la petite commune de SAINT-AVIT.

### Éléments de réponse de la commune :

La commune décide du maintien de la zone AUL. Puis passage en UL, dans le cadre d'une modification

La zone étant « fermée », l'urbanisation à vocation d'hébergement touristique reste « bloquée » sur ce secteur tant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation ne sont pas remplies (voir règlement AUL page 42). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme conditionnée par un niveau d'équipement satisfaisant en matière de condition d'accès, de circulation, de réseaux (eau, assainissement) et par la réalisation

d'orientations concernant l'aménagement et la programmation de cette zone.

La commune souhaite maintenir la zone AUL, pour ne pas avoir à engager une révision du PLU. De plus, le maintien de la zone AUL fournit une « garantie » au propriétaire du camping pour réaliser les acquisitions foncières et engager les investissements nécessaires

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je pense qu'il est, en effet, préférable de maintenir la zone AUL. Ce maintien est conforme à l'axe 2 du PADD, il n'engage pas la commune en cas d'absence de la maîtrise foncière attendue ou d'insuffisance d'équipements. Par contre il offre des garanties au camping de pouvoir s'étendre, si les conditions restrictives sont levées.

3 - Préservation des ressources et des espaces naturels : la zone humide du « Pied Guinchet »

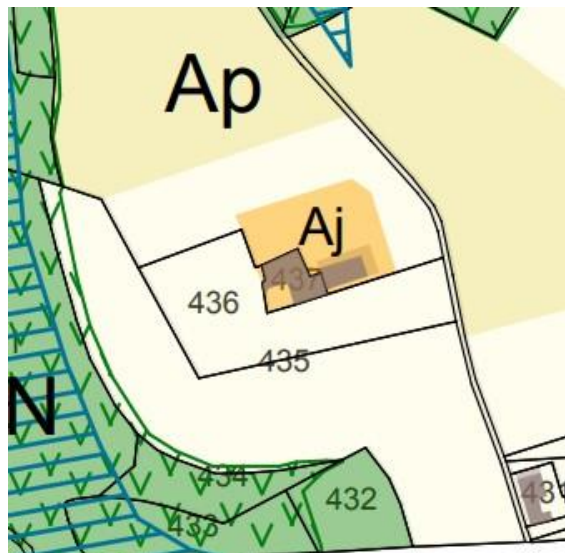
Éléments de réponse de la commune :

Les installations et constructions en UL et NL devront tenir compte des prescriptions concernant les zones humides qui figurent dans les dispositions générales du règlement, il semble cohérent que ces espaces affectés à l'occupation du camping restent en UL et NL.

4 - La STECAL Nes,

Le projet étant abandonné, ce secteur sera retiré du projet de PLU, comme l'indique le Maire dans le courrier joint et le confirme dans les éléments de réponse de la commune.

5- La STECAL Aj,



La CDPENAF demande de limiter la constructibilité de ce secteur aux seules constructions et extensions nécessaires à l'activité présente sur le site et que le règlement limite leurs surfaces de façon adaptée au projet.

Éléments de réponse de la commune :

La surface de plancher total affecté à l'activité sera au maximum de 600 m2.

***Appréciation du commissaire enquêteur :***

M. SAPET lors de la permanence du 29/10/2020 est venu expliquer qu'il avait en projet de construire un bâtiment de 600 m<sup>2</sup>, ce qui paraît tout à fait à l'échelle de l'entreprise.

**6 - Le règlement des zones A et N,**

La CDPENAF émet quelques réserves concernant la rédaction du règlement. Il sera modifié en conséquence.

***Eléments de réponse de la commune :***

La commune modifiera le règlement pour intégrer les remarques de la CDPENAF

**7 - Les changements de destination,**

Dix groupes de constructions représentant 14 bâtiments ont été repérés comme pouvant changer de destination.

Je les ai tous visités, ils ont un certain caractère, souvent dans le style locale en pierres dorées, avec de belles proportions

Pour le bâti n°10, le corps de bâtiment principal est une ancienne habitation, la partie nord est constituée d'une remise et d'anciennes écuries. Cette partie mérite d'être transformée, construite en pierres apparentes avec des ouvertures travaillées.

La partie sud par contre est faite d'une extension en grange ouverte et appentis en tôle délabrés, accrochés en verrou au bâtiment principal ne méritent pas, à mon avis, d'être retenus.



Bâtiment n° 10 – 2 parties nord et sud

Concernant le bâtiment n°5, il est bien fermé sur 3 côtés, comme j'ai pu le vérifier.

J'émettrai une réserve sur le n°6, qui paraît assez difficile à transformer en l'état



Bâtiment n°6

Tous les autres correspondent à des dépendances attenantes à un ancien corps de ferme habité. Ils méritent d'être repérés, y compris

### **8 - Recul par rapport aux routes départementales**

Le Département rappelle les marges de recul spécifiées dans le Schéma d'Orientations des Déplacements Routiers (SODeR).

Celles qui figurent sur le plan ne correspondent pas.

#### **Eléments de réponse de la commune :**

Il s'agit d'un oubli de la part du bureau d'études, les marges de recul demandées par le Département seront reportées sur le règlement graphique du PLU approuvé.

La commune décide de maintenir les marges de recul comme prévu dans le cadre de préserver les perspectives paysagères. Ces lignes sont en grande partie sur des zones agricoles. Pour ne pas prêter à confusion avec les marges de recul imposées par le Département, dans le règlement, elles seront dénommées « bandes de recul minimum pour ouvertures d'intérêt paysager ».

### **9 - Zones agricoles inconstructibles**

La Chambre d'Agriculture demande de ne pas brider les projets de développement de sièges d'exploitation autour du siège n°2, et de réduire la trame de recul aux constructions par rapport à l'alignement des voies publiques, au droit des sièges d'exploitation n° 1, 3, 5 et 6.

#### **Eléments de réponse de la commune :**

Pas de projet d'extension de prévu après consultation de l'exploitant du siège n°2. Proximité de la ligne à

haute tension.

La trame de recul aux constructions au droit des sièges 1, 5 et 6 sera réduite pour permettre l'extension des bâtiments existants.

***Appréciation du commissaire enquêteur :***

Dont acte, le siège n°3 n'est pas concerné par le recul qui n'existe que de l'autre côté de la voie.

**10 - L'harmonisation des surfaces des commerces**

Le SCOT des Rives du Rhône demande d'augmenter légèrement le seuil de surface de plancher maximum autorisé pour la création d'activités commerciales dans le centre-bourg et de l'harmoniser entre les zones UA et UC.

***Éléments de réponse de la commune :***

Proposition : Harmoniser à 70 m<sup>2</sup>

***Appréciation du commissaire enquêteur :***

Compte tenu de la petite taille du bourg, je pense que les mêmes règles, concernant l'urbanisme commercial, peuvent s'appliquer. La surface de 70 m<sup>2</sup> me paraît raisonnable.

**Je souscris aux autres réserves et remarques formulées par les personnes publiques associées, que j'invite la commune à prendre en compte.**

23

**10- Conclusions**

Mes conclusions font l'objet d'un document séparé.

Die le 27/11/2020,  
Le commissaire enquêteur,



André ROCHE

**11 – Annexes**

1. Délibération du 9/12/2019 arrêtant le projet du PLU et tirant le bilan de la concertation
2. PV de synthèse des questions posées transmis à M. le Maire le 3/11/2020
3. Accusé de réception par le Maire
4. Réponses de la commune reçues le 25/01/2020 et le 26/11/2020
5. Registre d'enquête