

Enquête concernant :

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
(PLUi)
de la communauté de communes
BEAUME -DROBIE
(département de l'Ardèche)

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

23 septembre au 24 octobre 2019

Commission d'enquête :

- **Présidente** : Françoise BRIAND-LE GUILLOU,
 - **Membres titulaires** : Jean Claude Mercier, Jean François Euvrard.
-

Les présentes conclusions traduisent les appréciations personnelles motivées de la commission, tant sur la globalité du projet que sur le déroulement de l'enquête. Elles tiendront compte de la justification des enjeux techniques, économiques, sociaux et environnementaux ainsi que des réflexions propres à l'opportunité du projet au regard de l'intérêt général de la commune et de ses administrés.

1. RAPPEL DU CONTEXTE DE L'ENQUÊTE ET DE LA PROCÉDURE

L'enquête concernant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Beaume-Drobie (CCPBD), comprenant 19 communes d'Ardèche méridionale, s'est déroulée aux jours prescrits, du 23 septembre au 24 octobre 2019 inclus.

Le PLUi est soumis à enquête publique au titre de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme. C'est l'objet de la présente enquête.

Le maître d'ouvrage et autorité compétente pour approuver le PLUi est la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie (CCPBD), représentée par son président, Alain Mahey.

Le siège en est localisé 134 montée de la Chastellane à JOYEUSE. C'est aussi le **siège de l'enquête publique**.

Le projet de PLUi a été arrêté par le Conseil communautaire le 25 avril 2019 (délibération n°C-201904-52), après avoir tiré le bilan de la concertation conformément à l'article L 103-6 du code de l'urbanisme. Il a été ré-arrêté une deuxième fois **le 28 mai 2019**, à la suite de l'avis défavorable exprimé lors de la première délibération par le Conseil municipal de Saint André-Lachamp sur une disposition du projet (contraintes réglementaires pour les zones situées en secteurs de travaux miniers), conformément aux dispositions de l'article L 153-15 du code de l'urbanisme requérant dans ce cas une majorité des deux-tiers des suffrages exprimés.

Cet arrêt a marqué le lancement de la consultation des Personnes Publiques Associées, le 14 juin 2019, qui a pris fin le 17 septembre 2019, puis le lancement de l'enquête publique.

LE DOSSIER D'ENQUÊTE, sur la forme, comprenait toutes les pièces requises par la réglementation. Le dossier était globalement clair et lisible, malgré quelques difficultés de lecture de plans de zonage, et le nombre de plans grand format qui peinaient à couvrir le territoire d'une commune sur un seul plan.

Quelques petites erreurs ou imprécisions ont été décelées, sans conséquences sur le fond du projet. En sus des précisions relatives à la procédure (divers arrêtées concernés), il comprenait les pièces suivantes :

- **Le rapport de présentation**, épais dossier de près de 400 pages, présentait un diagnostic très étoffé du territoire, les enjeux qui en découlaient et une justification des choix retenus dans le PLUi. L'évaluation environnementale (dont l'état initial était incorporé au diagnostic), figurait en fin de document, avec son résumé clairement identifiable en dernier chapitre.

L'autorité environnementale n'a pas émis d'avis sur cette évaluation (avis tacite, réputé favorable sans observation). On peut le regretter, s'agissant du premier PLU intercommunal du département de l'Ardèche.

Sur le fond, l'enjeu principal a consisté à concilier développement par densification et extension très mesurée des zones urbaines existantes, avec la préservation d'espaces naturels et agricoles, sur un territoire aux enjeux forts :

- forte pression urbaine, sur des espaces marqués par un fort mitage dans les parties « plaine » et « piémont » bas, urbanisation souvent gagnée sur des terres naturelles ou agricoles dont certaines à haute mise en valeur (viticulture),
- nécessité d'un rééquilibrage des fonctions urbaines, rurales et naturelles, sur la partie haute du piémont et la partie montagne, affectées d'un certain isolement par leur géographie,
- mais ces richesses naturelles, patrimoniales et paysagères créent justement la valeur de ces territoires, notamment sur le plan touristique.
- **Les objectifs chiffrés du PLUi** ont été fixés par calibrages successifs, à partir des tendances démographiques observées, des contraintes liées aux ressources en eau, de la vérification sur le terrain des surfaces disponibles, et de la réalité que constitue la rétention foncière, pour laquelle une hypothèse plutôt optimiste de 20% de rétention a été retenue. La démarche paraît donc cohérente et rigoureuse.

- **On retiendra de la justification les chiffres clés suivants : 936 logements à créer d'ici 2032, avec une densité proche de 12 logements par hectare (soit le double des densités observées aujourd'hui), délimitant 75,7 ha de nouvelles zones constructibles, mais restituant 217 ha aux terres naturelles et agricoles** par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs.
 - On ne peut donc que constater le caractère vertueux de ce projet de PLUI à l'égard de la lutte contre l'étalement urbain, l'artificialisation et la consommation de l'espace de terres agricoles et naturelles.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** présente un bouquet d'orientations diversifiées et complémentaires traduisant bien les enjeux d'un territoire aux différences très marquées, réalisant ainsi la « quadrature du cercle » entre les enjeux et les contraintes des divers secteurs. On peut souligner également l'effort de considérer **l'ensemble du territoire intercommunal dans sa globalité, comme une entité unique, ce qui est bien l'essence même du PLU intercommunal**, mais n'est certes pas un exercice facile à réaliser, ni à expliquer.
 - **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont au nombre de 63, dont une grande partie pour fixer des objectifs de densité minimale sur des zones d'urbanisation nouvelle.
Ces OAP sont de nature à une mise en place cohérente des orientations du PADD.
 - **Le règlement graphique**, porté sur 13 plans grand format au 1/5000^e, était pour ce qui est du zonage clair et lisible (les numéros de parcelles étaient même lisibles). En revanche les tracés des fonds cadastraux, l'absence de noms des villages, des routes, ont rendu malaisée leur lecture.
La forme des documents est susceptible d'amélioration pour une meilleure lisibilité et appropriation par le public. Toutefois il faut préciser que ces zonages seront numérisés à partir de janvier 2020 sur un portail national de l'urbanisme, qui adoptera une charte graphique nationale. Les modifications éventuelles de forme à y apporter n'ont donc pas un grand intérêt.
 - **Le règlement écrit** expose les règles générales applicables à toutes les zones, et leurs règles particulières. La présentation est aussi très claire, avec une forme originale pour les paragraphes 1.1 de chaque zone, schématique et simple de lecture. Un glossaire a été le bienvenu pour comprendre les nombreux sigles utilisés.
 - **Enfin un fascicule d'annexes** énumère les servitudes d'utilité publique recensées, les arrêtés concernant : le classement sonore de la RD 104, les zones à risque d'exposition au plomb, les PPRi, les annexes sanitaires (réseaux d'assainissement, d'alimentation AEP, les zonages d'assainissement), les périmètres miniers.
Les annexes séparées dont il est fait référence devront être complétées dans le document final soumis à approbation.

LA CONCERTATION RÉGLEMENTAIRE DU PUBLIC a été longue et fournie avec successivement :

- **9 réunions publiques** organisées à raison d'une par secteur du PLH (Programme Local de l'Habitat), pour chaque étape d'élaboration du PLUi,
- **Un registre** permanent a été mis à disposition du public durant toute la durée de l'élaboration du PLUi ,
- **Le bulletin communautaire**, régulièrement renseigné sur l'avancement du projet (bulletins « printemps 2017 » et « année 2018 »),
- **Une rubrique PLUi créée sur le site internet de la communauté de communes**,
- **Une adresse électronique dédiée** mise en place (plui@pays-beaumedrobie.com).

En outre, des moyens supplémentaires ont été mis en œuvre :

- exposition du PLUi au salon des associations, les 7 et 9 septembre 2017 à Lablachère ;
- « stand PLUi » au salon gourmand de Joyeuse en 2016, 2017 et 2018, avec le recueil d'observations qui ont permis de nombreux ajustements ;
- exposition en mairie de Rocles (13-08-2017) ;
- exposition en mairie de Valgorge (du 8 au 13 août 2017) ;
- exposition en mairie de Rosières (janvier 2018) ;
- concertation avec les collégiens de Joyeuse, qui a permis de toucher un public quelque peu inhabituel et de sensibiliser au sujet ;
- concertation avec les agriculteurs, à l'initiative des communes ;
- parution d'articles dans la presse locale ;
- réception de courriers exprimant des préoccupations sur 465 parcelles.

Les moyens déployés traduisent une volonté réelle d'assurer l'information la plus efficiente des citoyens de ce vaste espace de vie.

On peut conclure que la concertation a été réalisée conformément à la réglementation, voire même au-delà.

LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES À L'ÉLABORATION DU PLUI s'est déroulée à partir du 14 juin 2019 : 17 organismes ont été consultés à des titres divers, 13 ont répondu dont un hors délai. Parmi ces réponses, l'Etat (avis rédigé par la Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche) et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ont émis de longues analyses, accompagnées de nombreuses demandes d'amélioration du document, sous forme de réserves ou de recommandations.

D'autres organismes ont émis quelques observations qu'il conviendra de prendre en compte.

Un tableau récapitulatif en est donné page suivante.

Ces adaptations sont détaillées au chapitre 3 du rapport d'enquête, il n'est pas possible de toutes les énumérer ici. De nombreuses petites adaptations portent sur la forme, et sur le fond des réductions de quelques zones d'extension urbaine jugées non conformes à l'esprit de la loi (car correspondant plus à de l'étalement urbain qu'à de la densification, ou en absence de continuité) ; des compléments à apporter au règlement, aux annexes...

Lors de ses travaux (11/07/2019) la CDPENAF a parfois émis des votes défavorables très affirmés à certaines extensions de zones U figurant au projet.

Les autres observations ont trait aux domaines suivants : ressource en eau, zone AUt de Payzac, règlement écrit, éléments protégés du patrimoine, du paysage et de la biodiversité, changement de destination, forme et contenu des documents.

On retiendra que la concertation a respecté les formes réglementaires et généré un certain nombre d'adaptations du document destinées à améliorer son efficacité, sa sécurité juridique, sa lisibilité.

• Consultation au titre des articles L. 153-16 et R. 153-6 du code de l'urbanisme :

ORGANISME	AR	AVIS LE	OBSERVATIONS
PREFECTURE/ DDT	14-06-19	23-08-19 et 10-09-19	Il s'agit d'un document parfaitement argumenté (25 pages), renforcé par un avis complémentaire (10-09-19).
REGION ARA	14-06-19	09-09-19	Argumentaire de 6 pages
DEPARTEMENT	14-06-19	10-09-19	Avis favorable
CHAMBRE D'AGRICULTURE	14-06-19	-----	Pas d'avis émis dans les délais impartis
CHAMBRE DES METIERS	14-06-19	-----	Pas d'avis émis dans les délais impartis
CHAMBRE DE COM. et d'INDUS.	14-06-19	-----	Pas d'avis émis dans les délais impartis
PARC NATUREL REGIONAL	14-06-19	11-09-19	Avis favorable
SCOT Ardèche Méridionale	14-06-19	1-09-19	Avis contenu dans une délibération
CNPF	14-06-19	20-06-19	Avis favorable
INAO	14-06-19	29-07-19	Avis favorable assorti de quelques réserves

• Consultation au titre des articles L. 153-16 et R. 153-6 du code de l'urbanisme :

ORGANISME	AR	AVIS LE	OBSERVATIONS
CDPENAF	14-06-19	09-08-19	CR de la réunion du 11-07-19
AVIS SCOT (dérogation)	17-06-19	05-08-19	Avis favorable

• Consultation sur demande de la Préfecture (PAC du 03-08-19) :

ORGANISME	AR	AVIS LE	OBSERVATIONS
RTE	14-06-19	04-07-19	Rappel concernant l'existence de 2 lignes HT
ARMEE DE TERRE	14-06-19	-----	Aucun avis
ERDF / ENEDIS	14-06-19	05-07-19	Avis favorable

• Consultation au titre de l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme :

ORGANISME	AR	AVIS LE	OBSERVATIONS
FRAPNA	14-06-19	15-09-19	Réponse hors délais transmise par courriel le 15-09-19
ASSOCIATION PAIOLIVE	14-09-19	09-09-19	Avis assorti de remarques

2. DECISIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ENQUÊTE

Par décision n° E19000149/69 de M. Le Président du T.A. de Lyon du 5 juillet 2019, une commission d'enquête a été nommée comme suit, pour mener à bien cette enquête publique :

- Présidente : Françoise BRIAND - LE GUILLOU,
- Membres titulaires : Jean-Claude MERCIER, Jean-François EUVRARD.

L'enquête publique a été ouverte par arrêté n° A-201907-12 de M. Le Président de la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie du 19 juillet 2019, pour une durée de 32 jours, du lundi 23 septembre 2019 à 9h, au 24 octobre 2019 à 17h.

3. SYNTHÈSE SUR L'ENQUÊTE : MODALITÉS D'ORGANISATION, DEROULEMENT

3.1. MODALITES D'ORGANISATION

Plusieurs réunions préparatoires à l'enquête avec la CCPBD, entre juillet et septembre 2019, ont permis d'en fixer les modalités, d'organiser la dépose des dossiers dans chaque commune, le paraphe des registres et des dossiers d'enquête, de recevoir sur ce dossier les éléments techniques nécessaires à sa compréhension.

17 dates de permanences ont été retenues sur le territoire :

JOYEUSE	Mairie – Place du Château - 07260 JOYEUSE	23/09/2019	09H00 / 12H00
LABLACHERE	Mairie – 6 rte de Joyeuse - 07230 LABLACHERE	23/09/2019	14H00 / 17H00
ROSIERES	Mairie – 165 Avenue André Jean - 07260 ROSIERES	24/09/2019	09H00 / 12h00
SABLIERES	Mairie – Le Village - 07260 SABLIERES	24/09/2019	14H00 / 17H00
CHANDOLAS	Mairie – Place de la Mairie – 07230 CHANDOLAS	26/09/2019	09H00 / 12H00
PLANZOLLES	Mairie – Le Rouvier - 07230 PLANZOLLES	26/09/2019	14H00 / 17H00
VALGORGE	Mairie – Le Mazel - 07110 VALGORGE	02/10/2019	09H00 / 12H00
JOYEUSE	Mairie – Place du Château - 07260 JOYEUSE	05/10/2019	09H00 / 12H00
ROSIERES	Mairie – 165 Avenue André Jean - 07260 ROSIERES	10/10/2019	09H00 / 12H00
LABLACHERE	Mairie – 6 rte de Joyeuse - 07230 LABLACHERE	10/10/2019	14H00 / 17h00
PAYZAC	Mairie – Place de l'Eglise – 07230 PAYZAC	15/10/2019	09H00 / 12H00
RIBES	Mairie – Place de l'Eglise – 07260 RIBES	15/10/2019	14H00 / 17H00
BEAUMONT	Mairie – Le Village – 07110 BEAUMONT	18/10/2019	08H30 / 11H30
ROCLES	Mairie – Le Village – 07110 ROCLES	22/10/2019	09H00 / 12H00
ROSIERES	Mairie – 165 Avenue André Jean - 07260 ROSIERES	24/10/2019	09H00 / 12H00
JOYEUSE	Mairie – Place du Château - 07260 JOYEUSE	24/10/2019	14H00 / 17H00
LABLACHERE	Mairie – 6 rte de Joyeuse - 07230 LABLACHERE	24/10/2019	14H00 / 17H00

Le dossier était à disposition au public :

- Au format dématérialisée :
 - sur le site de la CCPBD, à l'adresse : <http://www.pays-beaumedrobie.com/cdc-urbanisme>
 - Sur la page du registre dématérialisé, à l'adresse : <https://www.registredemat.fr/plui-ccpbd>
- Au format papier : au siège de l'enquête à Joyeuse, ainsi que dans toutes les mairies du territoire.

Les observations du public pouvaient être déposées sur les différents supports suivants :

- de manière dématérialisée:
 - sur un registre numérique, disponible sur le site du 23 septembre au 24 octobre à 17h conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête, à l'adresse internet suivante :
<https://www.registredemat.fr/plui-ccpbd>
 - ainsi que par le biais d'une adresse de messagerie dédiée, fournie par le même site :
plui-ccpbd@registredemat.fr
- Sous forme d'écrit :
 - par lettres à l'adresse de Mme la Présidente de la commission d'enquête, au siège de l'enquête,
 - par lettres remises aux commissaires-enquêteurs lors des permanences ou annexées aux registres d'enquête,
 - par écrits directement apposés sur les registres d'enquête à feuillet non mobiles, disponibles dans chaque mairie ainsi qu'au siège, aux heures habituelles d'ouverture.

Les possibilités offertes étaient donc larges et diversifiées.

3.2. PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

L'avis d'enquête a été publié sur le site de la communauté de communes dans les délais légaux.

Il a été affiché sur les mairies du territoire intercommunal, ainsi qu'au siège de l'enquête, sous forme d'une affiche au format A2, jaune fluo, réglementaire.

Les membres de la commission d'enquête ont contrôlé physiquement lors de leur visite de terrain du 12 septembre que l'avis d'enquête était affiché dans les communes parcourues, ainsi que lors de chaque permanence.

L'avis a fait l'objet des affichages légaux dans la presse locale et régionale (cf. scans des avis en annexe 1 du présent rapport) :

- Dauphiné Libéré des 5 et 26 septembre ,
- La Tribune, mêmes dates.

A signaler également que deux articles informatifs sur le déroulement de l'enquête sont parus dans le Dauphiné libéré du 27/09/19, et la Tribune du 3/10/19.

Enfin, en de nombreux points d'affichage lumineux, les permanences de la commission étaient affichées, notamment sur les communes les plus urbaines dotées de tels dispositifs (Joyeuse, Rosières...).

Les mesures de publicité ont donc été conformes à la réglementation, et au-delà.

3.3. DEROULEMENT

Les permanences programmées ont pu se dérouler aux dates prévues, mais avec une très forte affluence qui a conduit à prolonger la plupart des permanences d'une à deux heures, souvent avec réception conjointe par deux commissaires-enquêteurs.

Une réception supplémentaire a été organisée sur rendez-vous à Payzac le 16/10/19, le commissaire-enquêteur n'ayant pu recevoir la veille la totalité des personnes présentes.

Le public, malgré de longs moments d'attente, s'est globalement montré courtois et compréhensif à l'égard des difficultés de réception.

Les locaux mis à disposition par les mairies ont toujours été parfaitement adéquats, munis de grandes tables permettant d'étaler les plans, et permettant même des réceptions conjointes par deux commissaires-enquêteurs. Lorsque ces réceptions à 2 ont dû se faire dans la même salle, qui bien que grande, était commune, il a été demandé préalablement son accord à chaque personne reçue.

Quelques visites de terrain ont été effectuées afin de vérifier le contexte de certaines observations, difficiles à appréhender avec les seuls éléments oraux ou écrits reçus.

A la fin de l'enquête les dossiers et registres ont été récupérés par la commission (dernier registre récupéré le 28/11).

Un Procès-Verbal de synthèse des observations a été rédigé conformément à la réglementation du code de l'environnement. Initialement prévue le 5 novembre, soit 8 jours après la récupération du dernier registre, la réunion de remise du PV de synthèse s'est finalement tenue le 8 novembre. En effet, au vu de la masse très importante d'observations à traiter (et notamment déposées durant les derniers jours de l'enquête), il est apparu à la commission au bout de quelques jours qu'un tel travail était impossible à mener dans le délai imparti. A titre exceptionnel un report de délai motivé a donc été demandé à M. Le Président de la CCPBD, qui l'a accepté (cf. [Annexe 2](#) du rapport d'enquête).

4. BILAN DES OBSERVATIONS ET AVIS REÇUS

4.1. BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au total environ **près de 280 personnes ont été reçues**, dont la plupart ont déposé des observations sous une forme ou une autre. Une quinzaine de personnes environ sont venues pour simple information sans déposer d'observation.

Parmi les moyens de dépôt des observations, ont été recueillies :

- **125 observations par voie numérique** (mail ou registre numérique),
- **83 lettres papier** remise à la commission (qui ont été scannées vers le registre numérique pour faciliter la numérotation générale et l'extraction des données).
- **58 observations portées sur les registres papier** déposés dans les 19 mairies et au siège de l'enquête,
- **80 observations orales**, de personnes n'ayant pas souhaité s'exprimer par un autre biais, mais désireuses que le commissaire-enquêteur rapporte leur demande.

Certaines personnes se sont exprimées plusieurs fois, par les différents moyens accessibles, observations identiques qualifiées de « doublons ». On compte donc au total 346 observations, dont **38 « doublons » ce qui ramène le nombre effectif d'observations à 308**.

On constate que le dépôt d'une lettre papier, malgré le recours grandissant au numérique, reste privilégié par le public. Le site du registre dématérialisé, peu utilisé au début, a cependant peu à peu connu plus de succès au fur et à mesure de l'avancement de l'enquête. Au final un peu plus de 400 visiteurs ont accédé au site, avec 242 téléchargements de documents.

Deux demandes de modération ont été adressées à la Présidente de la commission, à laquelle elle a donné réponse. La présidente n'a pas estimé les demandes de modération justifiées et celles-ci sont restées sans suite.

4.2. CONTENU SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Parmi les sujets abordés, une très large majorité a porté sur des demandes individuelles de changement de zonage (70 %), principalement pour des **demandes de zonage urbain** de type U (54 %). Ceci n'a d'ailleurs rien d'étonnant dans la mesure où une partie du territoire était encore sous un régime d'urbanisme issu des anciens documents d'urbanisme, avec par conséquent des superficies constructibles qui se sont énormément réduites avec le projet de PLUi présenté.

Des remarques en nombre non négligeable se sont portées sur certains E.R. (6%) et certaines OAP (6%), pour contester leur bien-fondé ou leurs caractéristiques.

D'autres sujets ont été abordés de façon marginale : patrimoine, éolien (1%), problématiques liées à l'eau ou l'assainissement (2%), la mise en cause de la concertation (2%) et autres divers (7%), parfois « hors sujet » du PLUi. Quelques personnes ont exprimé une opinion favorable au PLUi, mais ce chiffre ne signifie pas grand chose dans la mesure où usuellement ce sont surtout les personnes qui ont des contestations à présenter qui viennent s'exprimer sur une enquête publique.

Il n'est pas possible ici de détailler ces contenus, essentiellement individuels, qui sont décrits en détail au chapitre 4 du rapport d'enquête.

On retiendra simplement le bilan suivant :

Sur 248 demandes de modification du zonage qui ont faites, la commission en a envisagé 78 pour lesquelles elle a émis un avis favorable (certaines concernant le même site). Soulignons que sur ce nombre, il ne s'agit pas toujours de demandes de constructibilité, parfois le contraire. **Un bilan devra être fait à l'issue de ces prises en compte par la CCPBD et le réexamen de l'Etat**, bilan que la commission n'a pas les moyens de réaliser précisément.

4.3. AMENDEMENTS DU DOSSIER A PRENDRE EN COMPTE SUITE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le tableau suivant récapitule les observations sur lesquelles la commission propose des **modifications du zonage** :

n° Obs.	Auteur	Commune	Localisation	Nature de la modification
167	FAURE Julie	Beaumont	C 337	Extension en greffe sur zone UA limitrophe
151	DUPUY Aurélie	Chandolas	Lengarnayre 707	Permutation sur la parcelle d'un espace « N » dans une zone UBp, sans modification de surface, pour meilleure prise en compte des milieux naturels.
O-CH5, O-CH4, R-CH2, O-CH2	BERARD Julien, CHAZALON Hervé, MAIRE DE CHANDOLAS, THIBON Thierry	Chandolas	COMMUNE	Prise en compte et rectification des zones A communales telles qu'elles avaient été étudiées pour le PLUi.
30	LASTELLA Carole	Dompmnac	Theron-AD10	Intégration en UA d'une ruine accolée au bâti pour réhabilitation.
R-JO10	IFFLY Catherine	Faugères	AB 234, 236, 237	Continuation de la zone Ap sud village sur son côté est à étudier jusqu'aux fermes anciennes restaurées.

O-JO1	BARRIERE Noëlle	Joyeuse	Vinchannes ouest / AB 110, 111, 112	Intégration à la zone UB voisine des parcelles AB 110, 111,112, 115, 333, pour tenir compte de permis accordés dans zone déjà très urbanisée, et 167 pour la cohérence de la zone.
81	CHEPEL Franck	Joyeuse	Vinchannes ouest-AB 115	
18	LESAGE Daniel	Joyeuse	Vinchannes ouest AB 333	
89	LOMBARDI Célia	Joyeuse	AB 352	Prise en compte d'un PC accordé en janvier 2019, parcelle en « dent creuse ».
R-JO6	BEAUSSIER Michel, Pdt. SECTEUR BOULISTE-Jeu lyonnaise	Joyeuse	AE 743,778	Adaptation de l'OAP pour recevoir un boudrome
R-JO3	DELMAZURE Vincent et Anne-Marie	Joyeuse	Jamelle-AM 502	Légère adaptation du tracé UB pour permettre une piscine
177	DUISIT Jean	Joyeuse	Village/AE 308-310	Incorporation à l'OAP voisine
35	GALLET Dominique	Joyeuse	Les Escouls AD 775	Aménagement des contours des zones UB afin d'intégrer des rectifications de PC délivrés au zonage et d'y intégrer 5 nouveaux OC, consacrant définitivement la densification urbaine de cette zone.
R-JO8	PONTIER Jean	Joyeuse	Les Escouls AD 769-768	
45	ROSADO-WALKER Amélie	Joyeuse	Les Fumades nord	Réintégration cohérente en zone N d'un grand tènement
R-JO5	MARTIN Claude	Joyeuse	Houlme, AM 526-729	PC accordés/Intégration à zone UB voisine cohérente avec en sus les parcelles 943 et 940 qui ont aussi fait l'objet d'accord de PC.
49	THERME Michel et Evelyne	Joyeuse	Jamelle-Le Planas AM 554	intégration à zone UB voisine d'une dent creuse
198	ASSOCIATION PAÏOLIVE	Lablachère	ZAE serre du Varlet	Modification du contour pour prendre en compte terrains dégradés ou pouvant être rendus au milieu naturel.
115	BLANC William- transports	Lablachère	Mezard- I-1415	Maintien de la zone UB avec OAP malgré avis contraire de l'état
190	DA CUNHA SANTOS Jose	Lablachère	Mas de Blanchon H 1629	Légère adaptation du tracé UB pour faciliter implantation construction
R-LBL9	DE PINHO ALVES Sandra	Lablachère	La rode sud-village- C 697	Intégration en zone UB d'un tènement en dent creuse, sur terrains sans enjeu agricole ni naturel, physiquement séparés de la zone agricole par un long mur.
118	RAMBAUD Franck	Lablachère	La Thibonne	Déclassement en zone A d'une parcelle prévue UB, sans déstructuration de la zone UB.
30	FABRE Jean Luc et THIRY Geneviève	Lablachère	C 932-1872	Reclassement en UB de parcelles prévues UE par erreur.
72	DOMERGUE Christian et Patrick	Lablachère	Les Salymes 704-709	Réintégration en zone N dans la continuité d'un espace vert public

193	MOUTET Eric	Lablachère	Les Plots 1282	Classement en zone UE parcelle d'accès au futur SDIS
147	PASCAL Simone et Serge	Lablachère	Mezard H 50	Jonction entre deux zones UB d'une dent creuse avec mise en place d'une OAP
68	ROCHE Denis	Lablachère	Pacaude G 686	Adaptation mesurée de la zone UB pour tenir compte constructions récentes formant nouvelle dent creuse
RLBO1, R-LBO2, 7, 34, 80	Citoyens de Laboule	Laboule	OAP village	Adaptation de l'OAP : avis défavorable sur la partie haute, adaptation demandée sur la partie basse pour tenir compte de la topographie et de l'impact paysager
5	CONTRI Jérémy	Laboule	Valos-AE 181-182	Extension très mesurée de zone UA pour réhabilitation de ruines sous le hameau.
O-PA12	DESCHANEL Laurent	Payzac	Le Mont-zone Ut	Adaptation légère zone UT pour bâtiment d'accueil
197	Mairie de PAYZAC	Payzac	AN 96 « Gramaize »	Parcelle dont la topographie est inadaptée à la construction, à sortir du zonage UB.
119	PLANA Frédéric	Payzac	Gramaize AN 188	Adaptation mineure du tracé UB pour suivre une limite physique logique (mur de soutènement terrasse).
O-PA17	VIGOUROUX Sébastien	Payzac	Trescol AN246	Extension très mesurée de la zone UT pour permettre implantation bâtiment d'accueil manquant à la structure.
O-PA8	PERRIN Christine	Payzac	Bres AB 87	Incorporation à UA ou UB d'une parcelle faisant jonction entre ces deux zones, en dent creuse.
60	ALLEGRE Claire	Planzolles	AB 389	Extension très mesurée du zonage UB pour meilleure implantation du bâti projeté, avec garanties paysagères apportées par le permis de construire élaboré.
R-STM3	BASTIDE Bernadette	Ribes	Grandval AH 185	Changement de destination d'une grangette bien située à envisager selon possibilités réelles de desserte par réseaux.
O-RI5	MUNIER Michelle et TONCHIA Richard	Ribes	La Coste AD 81	Ajustement d'une zone UB pour permettre implantation plus cohérente sur la parcelle.
87	BASTIDE Danièle	Ribes	Village AD 759	Maintien de la zone UB malgré avis contraire de l'état, considérant l'enjeu modéré de la parcelle et le manque d'opportunités hors ZPPAUP.
0-RI 7	FAY Claude	Ribes	La Rivière AD386-387	Micro zone UT sur la partie supérieure du complexe touristique pour aménagement d'un bâtiment d'exploitation.

3	ARNAL Celine	Rocles	Salindres A 542 -543	Adaptation du zonage UA avec légère extension et suppression d'une autre partie pour permettre projet d'extension sur parcelle très adaptée et sans enjeu autre.
97	BECHETOILLE Alain	Rocles	Stecal	Mise en cohérence du tracé du STECAL avec l'OAP, en tenant compte nouveau plan masse. OAP a mettre à jour avec localisation de principe des modules d'habitat léger.
131	Indivision PRAT (Pascale, Laurent, Sébastien)	Rocles	Freyssenet B 1202	Extension modérée de la zone UA sur B 1202 pour permettre une annexe, zone UA telle qu'attribuée inutilisable (aire de retournement véhicules).
O-RC5	DEMOULIN Bernard	Rocles	Combe Vernet D 886 et 95	Adaptation mineure du tracé UB avec un bilan surfacique à peu près neutre (à préciser par la CCPBD)
O-RC3	LABROT Fabien	Rocles	Le Thyt C 1139	Adaptation mesurée de la zone UA sur partie de la parcelle en dent creuse.
132	MAIRIE DE ROCLES	Rocles	Croix de Rocles	Adaptation de la zone UA selon demande initiale de la mairie, avec bilan surfacique neutre voire favorable (à préciser par la CCPBD)
14, 15	MIRABEL Martine, SABATINI Julie et SABATINI-REGY Anne-Charlotte	Rocles	Village C308-309-310-314	Adaptation très mesurée du zonage UA sur parcelles C 309, 310 (voire 1275 pour la cohérence de la zone à la discrétion de la CCPBD), pour concrétisation d'un projet social très avancé d'accueil d'enfants « en rupture », nécessitant l'implantation de deux petits modules de vie.
141	BASTIDE Laure	Rosières	Ribeyre-Bouchet D 125, 126, 128, 734	Reclassement en zone A d'un ancien domaine agricole, encore en cultures vivrières irriguées, sans impact sur la cohérence du zonage global.
38	CHAREYRE Bernadette	Rosières	Sabatier G 232, 233	Incorporation à UB voisine, avec en outre parcelle 739 voisine pour tenir compte PC délivré sur cette dernière.
0-RS12	COURTINE Michel	Rosières	Grange Madame F 426	Possibilité d'un changement de destination à examiner par la CCPBD, bâti en zone A mais sur route faisant face à une zone UA.
21	FROIDURE	Rosières	Ravatières E 508-509-516-517	Reclassement en zone N de parcelles boisées (étalement urbain).
24	DOURS Jean Régis	Rosières	Les Vignes F1210-1425	Incorporation à zone UB voisine de deux parcelles avec PC accordés, parcelles sans enjeux majeurs.
R-RS13	GUERIN Sébastien	Rosières	Augnac G 704	Suggestion zone UT sur le domaine d'Augnac, incorporant parcelle G 704 supportant une piscine clientèle, pour août bâtiment annexe à la piscine.

129	MARTIN Agnès et Gérard	Rosières	Gerbaudy D1276, 1278	Exclusion de l'OAP de parcelle sans foncier disponible et correctement reliées au réseau collectif sans passer par l'OAP.
145	OZIL Joël	Rosières	La Blacheyrette B 787	Retrait de la zone UA d'une petite parcelle, pour reclassement en zone A, sans déstructuration de la cohérence de la zone.
113	VINCENT Marc/ indivision VINCENT	Rosières	Le Fayet-Gerbaudy	A l'occasion de l'examen de cette observation, proposition de la commission de reclasser la parcelle E 1096 voisine en zone A.
R-RS4	SERRET Alain	Rosières	Gerbaudy E 1468-1469	Incorporation à l'OAP voisine des deux parcelles assainies via l'OAP, et de faible d'enjeux naturel ou agricole.
O-RS1	TROUILHAS Joëlle	Rosières	Bruguet D n° 774, 776, 779, 784	Jonction entre une zone uA et une zone UB par un petit lopin sans grands enjeux paysagers ou naturels dans un contexte déjà urbanisé, pour une habitation potentielle de densité correspondant aux règles en vigueur.
11, R-SB1	JOUBEAUX Philippe Et pétition, MAGDELAINE Benoît	Sablères	Escouders AD 438-492 et Pratlong AD134	Retrait de la zone UA pour reclassement en zone N des parcelles : - AD 463, 464 et 492 aux Escouders , en accord avec la DDT, - AD 134 à Pratlong, boisée et <u>séparée par un ruisseau</u> de la zone UA, en accord avec la loi montagne.
R-STA1	LOMBARDI Dominique adjoint au MAIRE	St André Lachamp	Village et pont de Vermale (elemnts P)	Inscription d'éléments patrimoniaux non identifiés par le projet, à étudier en détail par la CCPBD.
O-STA1	LORENZO Valérie	St André Lachamp	Revobis C 275-277	Adaptation très mineure aux contraintes topographiques du zonage UA inapproprié, pour édification d'une annexe.
27	BAGNOL Gisèle	St Genest de Bauzon	Charre Crémade AD 854	Incorporation d'une dent creuse classée N (deux parcelles) à la zone UB pour tenir compte délivrance d'un PC.
65	TROUILLAS Bernard	St Genest de Bauzon	Le salet-AB 823-824-855	Adaptation zone UB pour stationnement au droit de 823-824, et intégration zone UB cohérente (bâti récent) parcelle 855 artificialisée.
O-STG5	TROUILLAS Guy	St Genest de Bauzon	La Fabrique AB 879	Extension très mesurée de la zone UBp sur parcelle 879 pour partie, pour un logement/commerce type bistrot de pays.
R-JO2	ESCHALIER Jérémy	St Genest de Bauzon	La Fabrique AB 868	Intégration partielle à la zone UB pour tenir compte de permis accordé en limite de zone urbanisée, parcelle à demi artificialisée.

161, 36, 144, O-STG3	PASCAL Regine, PASCAL Serge, RIVIÈRE Sylvette, TROUILHAS Francis	St Genest de Bauzon	Les Costettes - ER 52 et OAP	Suppression de l'ER 52 et déplacement de l'accès de l'OAP sur parcelle 332 du même propriétaire, sans impact sur foncier privé.
37	MARREL Didier	St Genest de Bauzon	Le Cros AB 372	Incorporation à zone UA d'une dent creuse.
O-STG4	PRAT Eliane	St Genest de Bauzon	Rouache AB830-831	Incorporation à zone UA d'une dent creuse.
121	CHENOT-CAMUS Barbara	St Melany	L'Espèrière AL 638	Intégration à zone UA d'une Grangette à réhabiliter, accolée au bâti UA.
102	CONF. Paysanne 07	Valgorge	Le Vincent AD7	Sortite de la zone UBp d'une partie de la parcelle, prairie homogène exploitée, dont l'incorporation en zone urbaine ne correspond à aucune logique.
57	DEMAN Y J.Paul et Christiane	Valgorge	Le Chalas ER 29 + divers	Suppression d'une partie de l'ER 29 pour raisons technique (inondabilité, érosion). Inscription d'éléments patrimoniaux non identifiés par le projet, à étudier en détail par la CCPBD.
91	FRAGA Bernard	Valgorge	Le Chambon AB 159	Suppression de l'ER 31 dont l'utilité n'est pas avérée, s'inscrivant sur parcelle boisée, et enclavant le reste de ces parcelles.
117	DI SOTTO	Valgorge	Village	Suppression de l'ER 76 gênant une activité commerciale.
33	FERRAT Marius	Valgorge	Le Mazel - AC 637	Adaptation d'une zone UBp pour prendre en compte une DP de trois lots, et cohérence de l'ensemble du quartier.
R-VA2	ROUX Jean Luc	Valgorge	Village- AC 788	Incorporation à la zone UT d'une partie de la parcelle pour projet d'aménagements touristiques permettant de mieux valoriser la situation économique du bien.
48	SEVEYRAC Michel	Valgorge	Village	Incorporation à la zone UE de terrains à usage collectifs pré-existants appartenant à la mairie (parcelles AC 524-525-526-514-515) , ainsi que des parcelles AC 509-510 en cours de négociation pour l'édification d'une crèche communale;
R-VA1	LABROT Elisabeth	Valgorge	Village- AC 542-543	Extension en greffe sur zone UB limitrophe
O-VA1	SEVEYRAC Philippe	Valgorge	Le Chalas ER 105	Suppression de l'ER 105 dont l'utilité collective est insuffisamment justifiée.
51	PIERRON Francis-VANDONGEN Annette	Valgorge	Le Tanarguier ER 104	Suppression d'un ER injustifié et très pénalisant pour l'exploitant.

Des suggestions d'amendements du règlement écrit ont été faites par le public : certaines ont été validées par la CCPBD en réponse au public, elles pourront être reprises (voir chapitre 4.4 du rapport d'enquête).

4.4. AUTRES CORRECTIONS A APPORTER

RAPPORT DE PRESENTATION :

- **Le rapport présente des incohérences dans les chiffres de superficie de la CCPBD**, variable suivant les pages (277 km² ou 279 km²). Cette valeur devra être harmonisée.
- **Tableau page 202** - Potentiel en nombre de constructions : les chiffres paraissent incohérents par rapport aux bases de densité en zone A-B ou C, qui ne sont pas précisées selon le secteur. En outre, la catégorie D n'est pas utilisée dans le calcul et n'aurait donc pas besoin d'apparaître. La CCPBD a répondu que ces chiffres seraient mieux explicités.
- **Tableau page 230** « Besoins en eau par UDI » : Ce tableau comportait des imprécisions, la fiche fournie était illisible. Une proposition d'amendement a été soumise à la commission, qui la valide.

En outre est suggéré ici **un rappel vers les pages 320 à 370 du rapport**, qui confronte les zonages proposés et les parties urbanisables, à l'échelle des parcelles : ce chapitre permet de bien mieux comprendre les choix effectués.

- **Erreur du tableau page 371** sur le calibrage réel de Joyeuse, qu'il conviendra de rectifier (228 au lieu de 232), ainsi que le **calibrage réel des objectifs en fonction de l'évolution des PC récents** sur les principaux secteurs soumis à forte pression urbaine.
- **Evolution des différentes catégories de zonage entre les documents antérieurs et le PLUi** : ce bilan n'est pas suffisamment détaillé ni étayé, en raison de la diversité des documents en vigueur sur le territoire, de la caducité de certains (régime du RNU). La CCPBD a proposé de compléter le rapport de présentation par un bilan précis et chiffré, par commune, des classements /déclassements de zones constructibles (sans afficher les cartes précises). » La commission valide cette proposition, qui permettrait une meilleure justification de ces évolutions, et partant, du PLUi lui-même.
- **La liste des Emplacements Réservés, page 285** comporte des erreurs et les E.R. n'y sont pas suffisamment justifiés. En réponse au PV de synthèse, une liste rectifiée a été donnée (annexée au PV). Cette liste devra être rectifiée, et de préférence présentée de manière indépendante du rapport (annexes ou document individualisé).
- **Les listes « Zones naturelles (N-) », « monuments patrimoniaux (P-) », « arbres remarquables » (logo arbre sur les cartes), et « bâtiments à changement de destination (B-) »** ne semblent pas complètes dans le Rapport de Présentation. La CCPBD a répondu que leur mise à jour serait effectuée dans la version finale.
- **Rajout d'un indicateur de suivi** sur la construction des réserves d'eaux pluviales qui relèvent des prescriptions du règlement.

REGLEMENT ECRIT :

En sus des amendements validés au paragraphe 4.4, la commission propose les amendements suivants :

- La réglementation des terrassements mériterait d'être précisée. En effet, dans un territoire de fortes pentes, l'impact paysager de remblais à base de blocs « cyclopéens » de roches importées de nature très différente du terrain naturel peut être important. Un point pourrait y être consacré.
- Quelques erreurs ou omissions ont également été relevées par la commission (cf. chap. 2.2.5 du rapport de présentation). Elles devront être corrigées.

5. CONCLUSIONS SUR LE FOND DU PROJET

SUR LA FORME, le dossier renfermait tous les éléments de fond nécessaires pour que le public puisse appréhender le bien-fondé du projet. Le tracé des diverses zones avec la réglementation applicable à chacun des cinq secteurs permettait aux citoyens de connaître aisément les normes applicables aux immeubles, parcelles et fonds relevant, notamment, du domaine privé. Par ailleurs, le règlement – véritable outil juridique opérationnel sur le très long terme – renseignera le public et guidera l'autorité chargée de l'instruction des demandes lors de la construction des dossiers d'urbanisme.

Le dossier répondait, dans son contenu et sa constitution, aux obligations légales et réglementaires.

SUR LE FOND, le projet a bien abordé et répondu de manière satisfaisante aux divers objectifs énoncés par l'article L 101-2 du code de l'urbanisme qui fonde les Plans Locaux d'Urbanisme (voir chapitre 5.4 du rapport de présentation).

La synthèse dégage un **PLUi** (dont il faut rappeler qu'il est le premier de type dans le département de l'Ardèche, ce qui renforce la difficulté de l'exercice) **ambitieux sur le plan de la modération de consommation urbaine, par rapport à la situation actuelle du territoire**, ainsi que sur celui **de la préservation des espaces naturels et agricoles**. Le souci d'un équilibrage des fonctions, usages, et dynamiques entre les trois types de territoires très différents qui composent la CCPBD a été réalisé au mieux, en considérant les multiples contraintes à respecter issues des lois de l'urbanisme, de la loi montagne, de la loi biodiversité, etc ...

La forte pression urbaine pesant sur le secteur « Plaine » a été prise en compte avec modération, réalisant l'équilibre entre de nombreuses demandes et la nécessité de renforcer la fonction de cœur de vie de ce secteur, tout en faisant peser sur les objectifs de nouveaux logements, à sa juste mesure, la problématique des ressources en eau contraintes du territoire.

La densification élevée demandée par l'Etat a été parfois adaptée d'une manière mesurée aux spécificités de ce territoire, qui se refuse à une densification à outrance susceptible de mettre en danger son attractivité non seulement pour les touristes (un des piliers de l'économie locale), mais aussi pour les résidents qui sont venus y chercher cette qualité de vie. L'effet serait donc inverse de celui recherché.

La commission a été très sensible aux dispositions visant à favoriser **l'accueil de jeunes familles**, particulièrement sur le secteur de montagne où cette redynamisation des territoires est absolument vitale.

Elle a été également sensible à la **protection visée sur les terres agricoles**, qui constituent un potentiel absolument indispensable à préserver, quelles que soient les difficultés actuelles de ce secteur économique.

Ce PLUi présente inévitablement quelques défauts à amender, mais **il présente une avancée considérable par rapport à la situation actuelle de l'urbanisme sur le territoire Beaume-Drobie.**

La commission a noté, à la suite des observations du public, que de nombreux **Emplacements Réservés** ont été créés, qui ne semblent pas toujours relever de l'intérêt collectif, et sont rarement bien justifiés de ce point de vue, par une liste très synthétique et peu détaillée. **Elle attire l'attention des maires sur le fait que ces ER engagent le cas échéant l'argent public**, les propriétaires pouvant faire jouer leur droit de délaissement, et qu'en conséquence **il est nécessaire que leur utilité collective soit vraiment justifiée.**

Des modifications sont à envisager suite à la consultation des Personnes Publiques (voir synthèse chapitre 3). Ces modifications permettront d'améliorer la sécurité juridique du document et son efficacité.

Des modifications devront être introduites en raison des révisions de zonages réglementaires qui se sont effectuées parallèlement à l'enquête du PLUi, selon des procédures indépendantes. Ces documents sont assimilables à des servitudes et s'imposent au PLUi : **PPRi de Joyeuse et Rosières** (révisions), **SPR de Joyeuse** (qui se substitue à la ZPPAUP jusqu'alors en vigueur).

La commission craint un impact significatif du nombre de PC délivrés en 2019 . La CCPBD, dans sa réponse au PV de synthèse, estime que les objectifs du PLUi ne s'appliqueront qu'après son élaboration. La commission souligne cependant que si le PLUi est prévu pour la période 2020-2032, son « calibrage » sur le terrain en termes de surfaces constructibles, ou disponibles pour de nouvelles constructions a été fait sur la base de la situation du bâti avant l'arrêt du Plan. Or il semble que cette situation a assez largement évolué depuis. Ce serait fragiliser la justification du PLUi de ne pas en tenir compte, et ce d'autant plus en fonction de la problématique **des ressources en eau**.

Il semble donc à la commission qu'un nouveau bilan et « calibrage » devra être effectué à l'issue de cette enquête, tenant compte : des demandes accordées de nouvelles surfaces UA ou UB ; du retrait de ces surfaces de certains terrains ; des rectifications d'erreurs ou omissions ; de la mise à jour des données.

Il semble au vu des premières estimations réalisées, que le bilan présente une certaine forme d'équilibre par rapport aux objectifs initiaux.

A tout le moins ce bilan doit être présenté, et les choix qui en découleraient devront être justifiés.

Des modifications seront également issues de la consultation du public durant cette enquête, synthétisées ci-avant au paragraphe 4.3, ainsi que celles propres à la commission (paragraphe 4.4).

Toutes ces modifications restent mineures, « à la marge » des dispositions initialement prévues, et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

6. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

SUR LA FORME ET LE RESPECT DES PROCÉDURES :

L'enquête concernant le PLUi de la communauté de communes du Pays Beaume-Drobie s'est tenue conformément aux prescriptions réglementaires en la matière, avec une très forte participation du public. La multiplicité des modes de recueil des observations a permis de collecter plus de 308 observations, dont les 3/4 consistaient en demandes individuelles de modifications du zonage. L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, et a bénéficié d'excellentes conditions d'accueil au sein des mairies recevant les permanences.

Le dossier d'enquête était conforme aux requis de la réglementation. Le contenu en était globalement clair et lisible, malgré quelques difficultés de représentation des plans.

La concertation préalable du public et la consultation des personnes publiques ont été régulièrement effectuées.

Cette dernière a abouti à un grand nombre de petites modifications à prendre en compte pour améliorer l'efficacité et la sécurité juridique du document, certaines à titre de réserves, d'autres à titre de recommandations. Ces modifications ne compromettent pas l'équilibre général du projet.

La synthèse des observations du public a été transmise avec un report de délai dûment demandé à M. Le Président de la CCPBD, et accepté par lui, pour tenir compte de la quantité très importante d'observations et de leur complexité à traiter en 8 jours, et dont le niveau essentiellement individuel ne permettait pas une réelle synthèse thématique.

La réponse de la CCPBD est parvenue dans les délais requis à la commission d'enquête.

SUR LE FOND DU PROJET :

Les points forts de ce PLUI sont :

- d'avoir relevé le défi de promouvoir un urbanisme de densité moyenne double de celle aujourd'hui pratiquée (en l'absence de documents d'urbanisme modérateurs sur un grand nombre des communes du territoire), tout en respectant les qualités essentielles du cadre de vie sur la CCPBD : qualité des espaces, du paysage, nombreuses coupures vertes conservées, densification suffisamment modérée pour respecter son attractivité,
- de promouvoir une protection volontariste des espaces naturels et agricoles, en soulignant l'importance pour les générations futures de ce patrimoine peu apparent car surtout « potentiel » ,
- de rechercher une redynamisation de l'économie de ce territoire à la démographie vieillissante, par :
 - * l'accueil de populations jeunes (facilité par la création de logements accessibles),
 - * la rationalisation des équipements commerciaux et des services entre les communes,
 - * des efforts pour améliorer la mobilité (notamment les mobilités douces),
 - * la promotion de techniques innovantes permettant l'émergence de nouveaux modes de travail,
 - * un fonctionnement globalisé à l'échelle du territoire.
- d'avoir pris en compte pour un développement économe de ressources les problématiques d'alimentation en eau du territoire.

L'analyse a montré que le PLUI respecte ainsi pleinement les objectifs visés par l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

Les points faibles de ce PLUI (peu nombreux) sont :

- un manque d'ambition évoqué par l'Etat au niveau de la densification des zones les plus urbaines, jugée encore insuffisante malgré l'effort accompli,
- une propension à user d'Emplacements Réservés de manière immodérée, alors que leur intérêt collectif n'est pas toujours évident, et rarement bien justifié,
- il a été constaté des évolutions significatives du bâti courant 2019, suite à des Permis de Construire déposés et / ou accordés en grand nombre. Il suffit de voir avec quelle précipitation plusieurs dizaines de demandes de PC ont été déposées durant ces dernières semaines, profitant du laxisme relatif des règles d'urbanisme en vigueur, pour s'en convaincre.

Un bilan de ces évolutions au regard des zonages, mais aussi des objectifs du PLUI devra être réalisé afin d'en justifier les éventuelles dérives dues à cet état de fait. En tout état de cause les modifications qui pourraient être apportées aux zonages et à ces objectifs à l'issue de ce bilan ne doivent pas remettre en cause les objectifs globaux initiaux du PLUI et son équilibre général.

En conséquence, ayant constaté que ce PLUi a respecté les procédures d'élaboration, de consultation du public et des Personnes publiques, que les modifications issues de ces consultations ne sont pas de nature à compromettre son équilibre général, qu'il respecte le contenu visé par l'article L 101-2 du code de l'urbanisme qui détermine les objectifs d'un PLU, la commission d'enquête émet un AVIS FAVORABLE au PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BEAUME-DROBIE, avec les recommandations et les réserves suivantes :

RECOMMANDATIONS : celles-ci sont consignées aux chapitres 4.3 et 4.4.

RESERVES :

1/ Modifications du zonage des parcelles suivantes :

161, 36, 144, O-STG3	PASCAL Regine, PASCAL Serge, RIVIÈRE Sylvette, TROUILHAS Francis	St Genest de Bauzon	Les Costettes - ER 52 et OAP	Suppression de l'ER 52 et déplacement de l'accès de l'OAP sur parcelle 332 du même propriétaire
51, 55, 102	PIERON Francis et VANDONGEN Annette, Confédération paysanne 07	Valgorge	Le Tanarguier ER104	Suppression de l'ER dont l'inutilité collective est avérée, est dommageable à l'exploitation.

2/ Corriger la liste motivée des Emplacements Réservés et en faire un document séparé du rapport de présentation ou l'inclure aux annexes

3/ Compléter les annexes du PLUi avec les documents manquants, notamment cartographiques.

Fait à Privas le 24 novembre 2019

La commission d'enquête,

F. BRIAND – LE GUILLOU, Présidente,

J.C MERCIER,

JF. EUVRARD, membres titulaires,



