

**Enquête publique relative à la révision du PLU de Colombier-le-vieux (Ardèche)
du lundi 7 mars 2022 au mardi 5 avril 2022**

Rapport du commissaire enquêteur (Hubert Goetz)

La révision du PLU de Colombier-le-Vieux est soumise à enquête publique au titre du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement. Le présent rapport du commissaire enquêteur relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Il respecte le sommaire suivant :

1 objet de l'enquête

- 11-Le contexte géographique et économique
- 12-Le contexte juridique
- 13-Le projet de PLU

2 l'organisation et le déroulement de l'enquête

- 21-la désignation du commissaire enquêteur
- 22-les réunions préalables à l'enquête et modalités retenues
- 23-le déroulement de l'enquête

3 la présentation et l'analyse du dossier mis à disposition du public

- 31- la liste des pièces
- 32-la présentation des pièces du dossiers et les appréciations du CE

4 présentation synthétique des observations du public, des avis des PPA et des décisions sur le projet de PLU (le tout est développé et analysé dans la partie 5)

5 Analyse des observations et propositions du public, des PPA, de l'avis de la CDPENAF et de celles formulées par le commissaire enquêteur et par la commune en réponse au PV de synthèse (classement par thématique)

- 5-a Observations relatives au respect de la loi montagne
- 5-b Observations relatives à l'étalement urbain et à la production de logements
- 5-c demandes individuelles de reclassement en zone constructible
- 5-d observations relatives à la délimitation des zones naturelles et des zones agricoles et aux règles s'y appliquant
- 5-e observations relatives aux bâtiments pouvant changer de destination
- 5-f observations relatives aux STECAL (Secteurs de taille et capacité d'accueil limités)
- 5-g observations relatives aux emplacements réservés (ER)
- 5-h observations relatives aux OAP (Opérations d'aménagement et de programmation)
- 5-i observations spécifiques à l'OAP « Zone d'activité » (classée AUoi)
- 5-j observations relatives aux monuments historiques
- 5-k observations relatives à la prise en compte de l'environnement
- 5-l observations relatives aux Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et aux sites et sols pollués
- 5-m observations relatives au risque inondation
- 5-n observations relatives au risque incendie
- 5-o observations relatives à l'assainissement, et aux eaux pluviales
- 5-p autres observations sur la forme du dossier

1 objet de l'enquête

1-1-Le contexte géographique et économique

Colombier-le-Vieux est une commune rurale située dans le nord de l'Ardèche, à une vingtaine de kilomètres à l'ouest du centre de Tournon-sur-Rhône. Son territoire occupe 1549ha (15,49 km²) sur les plateaux du Haut-Vivarais entre les vallées du Doux et de la Daronne, en surplomb de la vallée du Rhône.

Elle fait partie de la Communauté de Communes d'Agglomération Arche Agglo (41 communes) dénommée ci-après la CC3A. Sa population a connu un pic de 1203 habitants en 1890 avant de décroître régulièrement pendant un siècle (471 habitants en 1982) avant de croître puis de connaître une stagnation entre 2011 et 2018 ; elle compte aujourd'hui 658 habitants (RP2018). Le nombre de personnes par logement a diminué depuis 1990 (ce qui est une évolution constatée au niveau national) pour atteindre 2,25 en 2018 (source Recensement Population P2018).

1-2-Le contexte juridique

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) ont succédé, depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aux « Plans d'Occupation des Sols » (POS) décentralisés en 1983. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristique, de sport, et de culture.

Son contenu est défini aux articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme. Il expose un diagnostic et comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP) un règlement (écrit et graphique) ainsi que des annexes (servitudes d'utilité publique, etc...). Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ce document de synthèse de l'aménagement relatif notamment à des quartiers à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager intègre les dispositions des programmes locaux de l'habitat et des plans de déplacements urbains, dans le cas où le PLU est élaboré au niveau intercommunal.

La commune de Colombier-le-Vieux est dotée d'un PLU approuvé le 16 décembre 2005 et qui n'a pas été modifié depuis ; son actualisation était devenue nécessaire en raison notamment de l'évolution du contexte juridique (exigences réglementaires - issues du Grenelle de l'environnement et de la loi ALUR- de limitation de consommation de l'espace et de l'étalement urbain) et de l'occupation des sols sur le territoire communal. La révision de ce PLU a donc été prescrite en 2014 et est conduite selon une procédure identique à celle d'une élaboration de PLU en raison de l'ampleur des évolutions nécessaires (nb : des procédures simplifiées existent mais ne sont possibles que pour des modifications limitées : « révision simplifiée », « mise à jour », « mise en comptabilité »).

Cette révision est réalisée en tenant notamment compte du fait que la commune :

- a conservé la compétence urbanisme (bien que rattachée à la CC3A) ;
- est située en zone montagne et doit donc respecter les dispositions relatives à l'aménagement et la protection des zones de montagne (article L145-3 du code de l'urbanisme) ;
- est couverte par un PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) ;
- est intégrée au périmètre du SCoT Grand Rovaltain qui doit faire l'objet d'une révision afin d'intégrer des communes (dont celles de Colombier-le-Vieux) qui n'appartenait pas au périmètre initial. Le SCoT approuvé en 2016 ne s'applique donc pas à Colombier-le-Vieux mais la commune a souhaité respecter d'ores et déjà les orientations de ce Schéma.
- doit respecter les dispositions du SRADDET ARA (Schéma Régional d'Aménagement et de développement Durable du Territoire Auvergne-Rhône-Alpes) qui est un document simplificateur qui intègre en son sein divers autres schémas (qui de fait ont disparu) : les deux SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) Auvergne et Rhône Alpes, les deux SRCAE (Schéma Régional Climat Aire Énergie) Auvergne et Rhône-Alpes, le PRPGD (Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets) la PPRI et la PRIT (Planification Régionale de l'intermodalité / des infrastructures de Transport) a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020 ;

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _ Version du 5 mai 2022

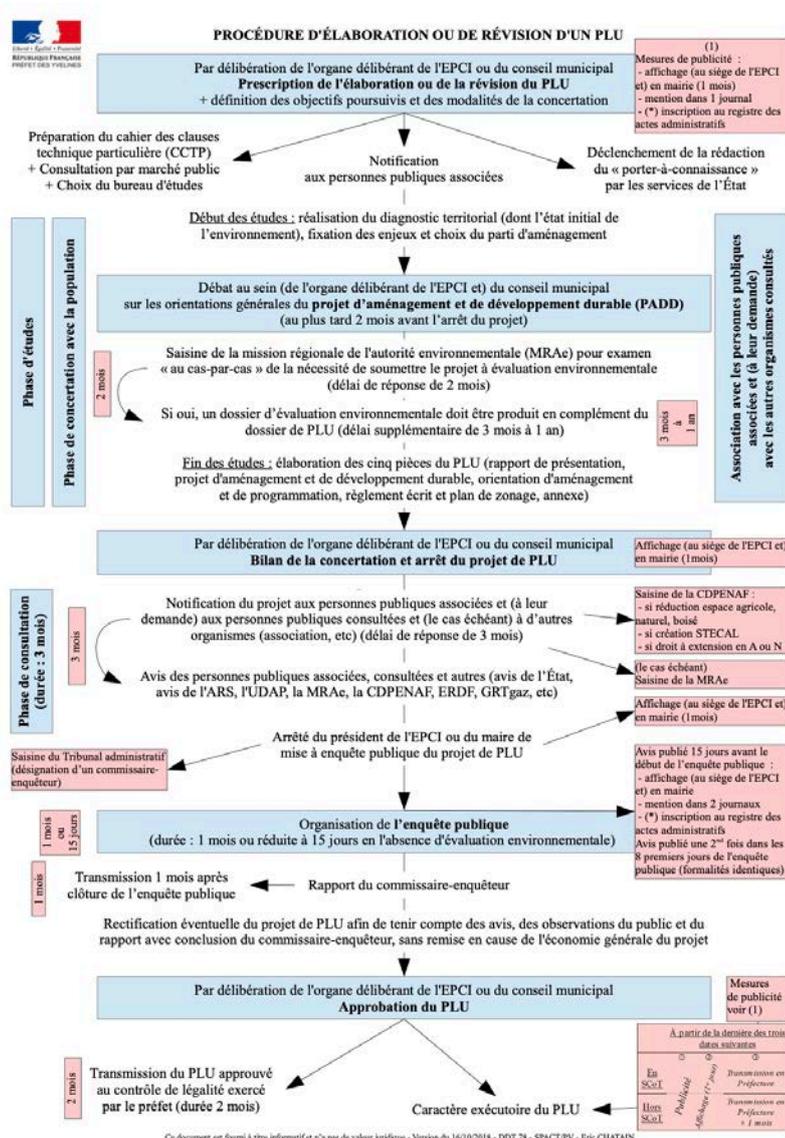
Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

- doit être compatible avec le PLH (Programme Local d'Habitat) d'Arche agglo (approuvé le 6 février 2019) qui couvre la période 2018-2023.

La procédure de révision est conduite en suivant la procédure présentée dans le schéma suivant (communiqué par la DDT de l'Ardèche) et notamment en application des :

- Articles L151-1 à L151-48 et R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme qui définissent le contenu d'un PLU
- Articles L153-31 à L153-35 et R153-11 à du code de l'urbanisme qui définissent les principes de la révision d'un PLU et précisent qu'elle est conduite selon les mêmes modalités que celles d'élaboration d'un PLU
- Articles L153-11 à L153-26 et R153-1 à R153-22 du code de l'urbanisme qui fixent les modalités d'élaboration, d'évaluation et d'évolution des PLU et notamment le fait que le projet de PLU arrêté est soumis à enquête publique (articles L153-19 et R153-19) conduite selon le code de l'environnement
- Articles L123-2 et R123-2 à R123-27 du code de l'environnement qui définissent la procédure et le déroulement de l'enquête publique



Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _Version du 5 mai 2022
 Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021
 Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

13-Le projet de PLU révisé et les évolutions par rapport au PLU actuel

Le PLU actuel (approuvé en 2005) classe :

- 3% du territoire en zones urbaines et à urbaniser (31,45 hA en zone U et 20 hA en zone UA à urbaniser)
- 35 % du territoire en zone Agricole (549hA en zone A)
- 61% en zone naturelles (949 hA)

La consommation d'espaces urbanisables depuis 2005 a été de 4,38 hA (soit environ 0,3 hA par an) et il reste en 2021 d'importantes superficies disponibles (le potentiel théorique disponible étant de 17,46hA situés pour l'essentiel dans le village). Le rapport de présentation indique « Si le même rythme d'urbanisation était maintenu ainsi que les mêmes typologies d'habitat, les 17,46 ha de terrains délimités en vue de la construction dans le PLU seraient suffisants pour les 60 prochaines années ! »

carte page 31 du rapport

illustration : BILAN P.L.U. actuel

consommé depuis 2005 : 2,30 hectares

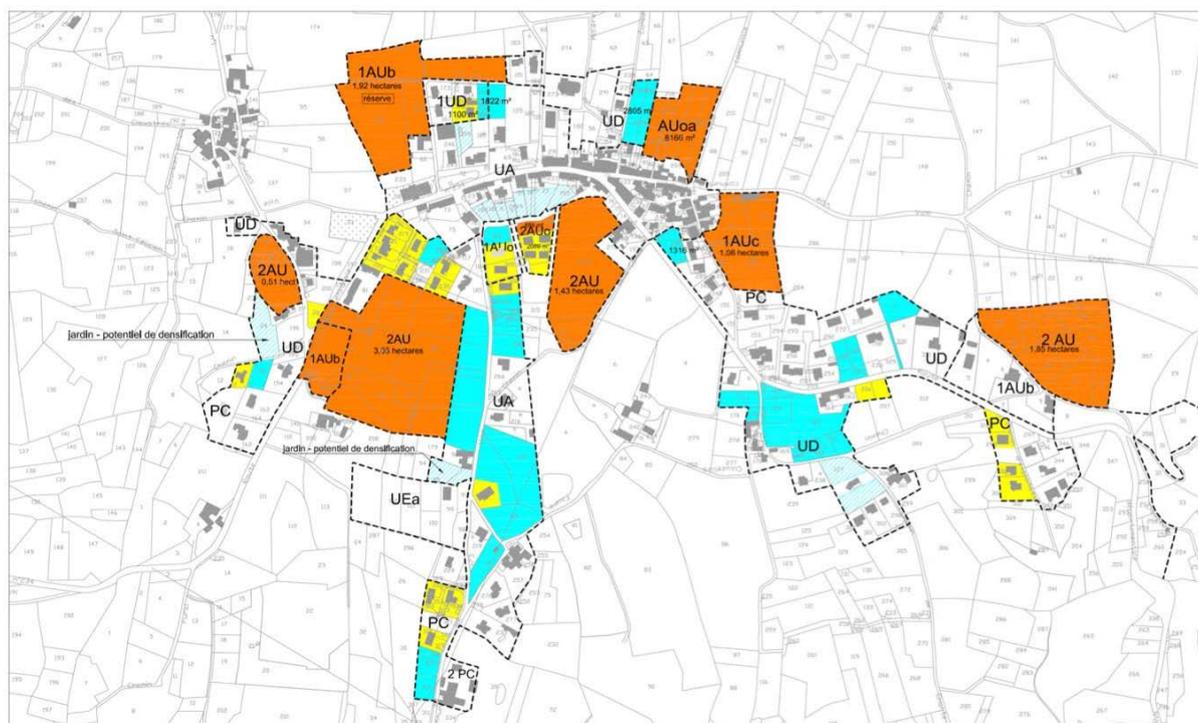
disponible en 2021 : 4,74 hectares

disponible en AU en 2021 :

1AUb.c : constructible après raccordement de la STEP : 3,48 hectares

AUoa : assainissement autonome : 8166 m²

2AU : après modification du PLU : 6,95 hectares



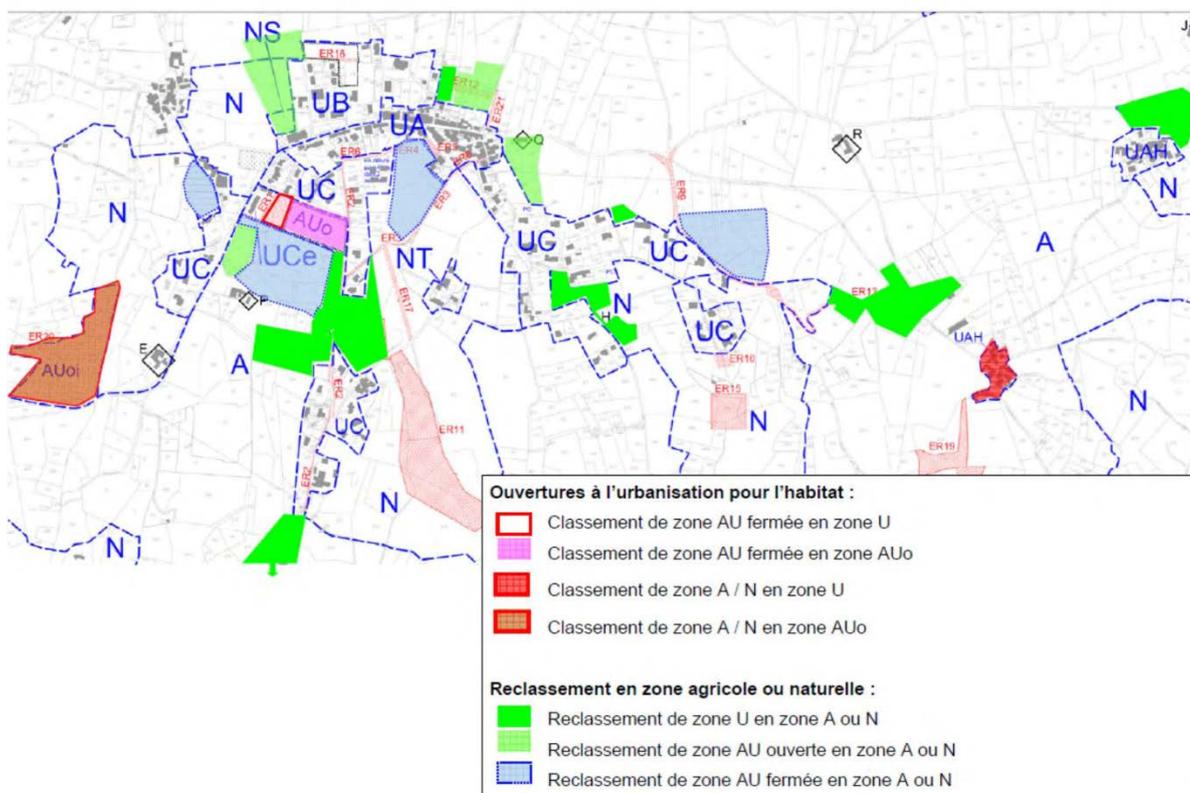
Cette situation n'est pas compatible avec les exigences réglementaires de limitation de consommation de l'espace et de maîtrise de l'étalement urbain (exigences issues du Grenelle de l'environnement et de la loi ALUR) et la révision de ce PLU a été prescrite en 2014. En toute hypothèse l'actualisation du PLU était devenue légitime en raison de son ancienneté.

Les évolutions nécessaires étant importantes elles impliquaient le changement du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) qui énonce les principales orientations en matière d'aménagement

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _ Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

Cartographie de l'évolution du zonage du PLU 2005 au projet de PLU révisé:


Le projet de PLU est établi sur la base du Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) qui a vocation à définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection et préservation de l'environnement, d'habitat, de déplacement. Dans ce cadre le PADD de Colombier -le- Vieux affiche des objectifs généraux

- Poursuivre l'urbanisation du village autour du village en exploitant les potentialités dans l'enveloppe urbaine existante et en prévoyant des solutions adaptées aux besoins ;
- Répondre aux besoins de développement des activités de la commune et d'intercommunalité ;
- prendre en compte l'activité agricole ;
- préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager ;
- préserver les milieux naturels et la trame verte et bleue du territoire.

Ces objectifs généraux se déclinent en objectifs plus précis

- permettre la densification et la diversification de l'habitat
- poursuivre l'accueil de la population (afin d'être compatible avec le PLH le projet de PLU se base sur la production d'environ 40 logements nouveau sur 10 ans soit 4 logements par an
- définir des zones d'extension de l'urbanisation autour du village (à proximité de la place centrale en contrebas de l'école, création de logements par le changement de destination d'anciens bâtiments)
- Préserver les hameaux en permettant les réhabilitations et en stoppant le développement
- anticiper les besoins éventuels des équipements communaux et intercommunaux
- pérenniser l'activité agricole
- maintenir et accueillir les activités agricoles

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

- maintenir et accueillir des activités artisanales des commerces et services à vocation locale (ce qui traduit par la création d'une zone d'accueil spécifique à l'ouest du village)
- valoriser l'attrait touristique
- Limiter les besoins en déplacements motorisés et favoriser les déplacements doux
- fiabiliser et développer les communications numériques
- mettre en valeur les qualités paysagères de la commune et celles du village
- préserver les espaces naturels remarquables (gorges du Doux et de la Daronne)
- prendre en compte les risques naturels
- modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain (limiter l'étalement urbain autour du village , poursuivre l'effort de diminution de la consommation d'espace moyenne par logement
- atteindre une densité de 15 logements/ha conformément aux objectifs du SCoT qui s'appliqueront à terme.

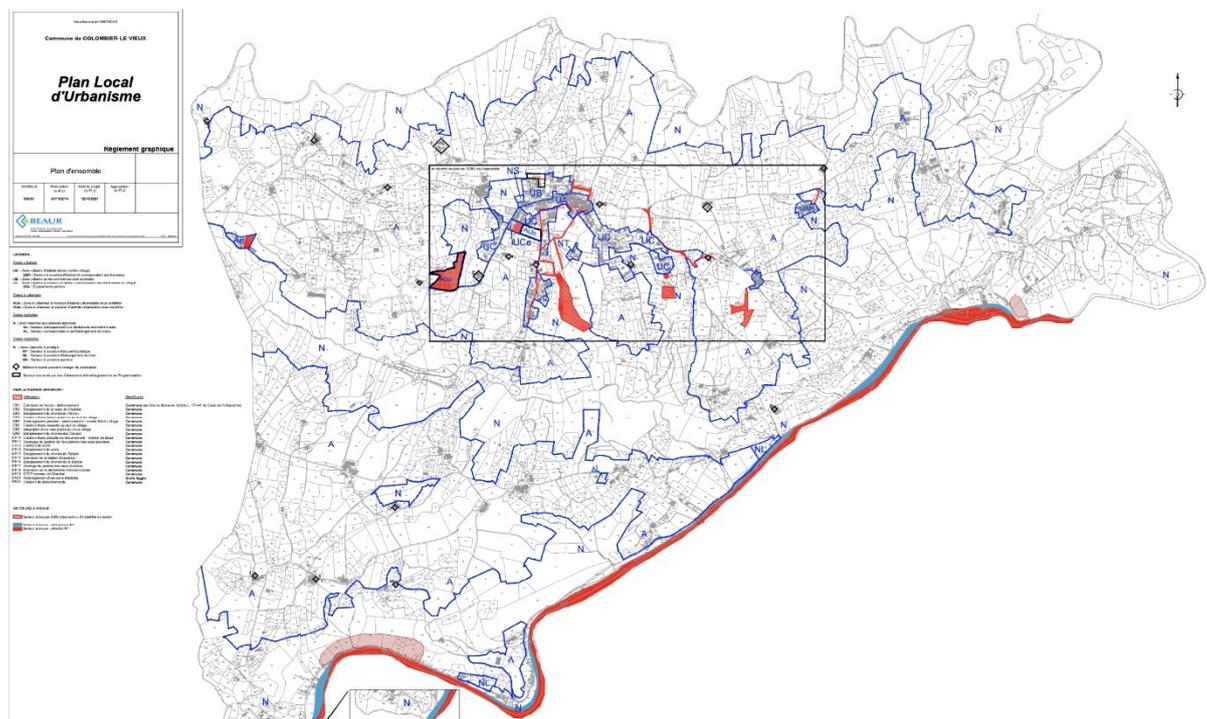
Le règlement (graphique et écrit) découpe le territoire communal en diverses zones et précise les occupations du sol autorisées ou interdites et les règles à respecter (nature des occupations, aspect, implantation...)

- les zones urbaines UA UB et UC
- les zones à urbaniser UA
- les zones agricoles A
- les zones naturelles N

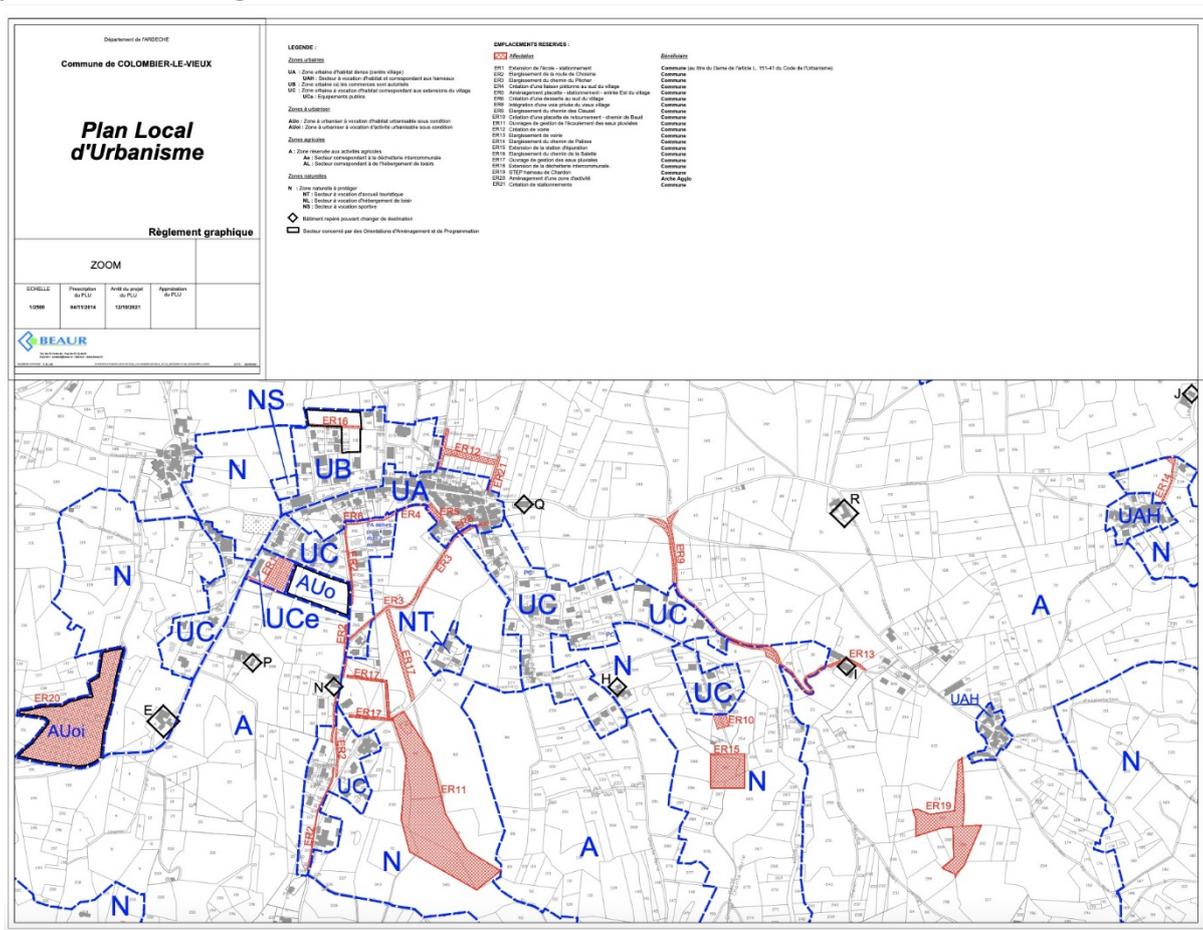
Il identifie également des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) , des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, des emplacements réservés (ER), 2 STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) Ae et Ai.

Le tout est présenté dans 2 plans : un plan d'ensemble qui couvre tout le territoire communal et un Zoom qui concerne plus particulièrement le village.

plan d'ensemble



plan zoom sur le village



Les **zones urbaines** sont des secteurs de la commune déjà urbanisés ou suffisamment équipés pour desservir les constructions à implanter. Ces zones ont une vocation mixte d’habitat et d’activités compatibles avec l’habitat (services, commerces, équipements collectifs, artisanat non nuisant).

Trois zones urbaines généralistes sont distinguées dans le règlement en fonction de la morphologie du tissu urbain et des fonctions :

- le tissu dense et à l’alignement des voies du centre ancien et des hameaux est classé en **zone UA**,
- le tissu pavillonnaire des extensions urbaines où des activités sont présentes est classé en **zone UB**
- le tissu pavillonnaire des extensions urbaines à vocation d’habitat est classé en **zone UC**.

Dans ces trois zones, les règles instaurées en matière d’implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives et en matière de hauteur maximale sont motivées par l’objectif de conserver un tissu urbain dont le rapport à la rue reste homogène avec l’existant, et des hauteurs qui ne dépassent pas les hauteurs existantes dans la zone

La zone UA correspond au centre ancien et dense de Colombier-le-Vieux.

Le périmètre de la zone est réduit pour la partie moins dense située au nord de la RD. Cette partie comprenant de l’habitat individuel est intégrée à la zone UB. Elle comporte un secteur UAH pour les hameaux de Chardon et La Palisse où les commerces sont interdits, afin de conserver la dynamique dans le centre du village. Les règles d’implantation et de gabarit des constructions visent à conserver la typologie dense et à l’alignement des voies du tissu urbain existant et des hauteurs similaires à l’existant (9m au faitage).

La **zone UB** a été créée pour tenir compte des activités existantes et des équipements publics. Cette zone correspond à la partie nord du village de Colombier-le-Vieux. Le périmètre de cette zone intègre une partie de la zone UA du PLU actuel, une partie de

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _ Version du 5 mai 2022
Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021
Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

la zone UD, la zone 1 UD et une partie de la zone 1AUb. Les règles d'implantation et de gabarit des constructions visent à permettre des implantations en limite ou en recul et à autoriser des hauteurs de 9 m au faitage. Une partie de la zone présentant des enjeux forts pour le développement du village est concernée par une OAP (voir ci-après) afin d'assurer notamment une densité minimale aux abords de la place centrale.

La **zone UC** correspond à l'ensemble des extensions du village

La densité y est moindre que dans les zones UA-UB, les constructions étant le plus souvent implantées en recul des limites séparatives et des voies. Les commerces n'y sont pas autorisés comme en UB afin de maintenir un dynamisme des commerces dans la partie centrale du village.

Par rapport à la zone UD du PLU précédent, la zone UC intègre deux zones à urbaniser au sud du village urbanisées (1AUo et 2AUo), la partie urbanisée de la zone 1 AUb à Clauzel, une partie de la zone 1AUC à l'est du village qui est non urbanisée. Elle exclut les parcelles non bâties, situées en limite avec la zone agricole, s'agissant de secteurs non retenus par la commune pour le développement de l'urbanisation (problématique de ruissellement, préservation de cônes de vue, limitation de l'étalement urbain, ...).

La zone UC, comporte un secteur UCe pour la zone réservée aux équipements publics : école.

La **zone AUO** a été retenue pour le développement de l'urbanisation et qui est comprise entre l'école et la route de la Choisine. Elle s'inscrit en continuité des espaces déjà urbanisés du village et dispose de l'ensemble des réseaux en bordure (voirie, assainissement collectif, eau potable et électricité).

Par rapport au PLU précédent, qui délimitait dans le secteur des zones 2AU et 1AUb pour une surface d'environ 4,5ha, la surface de la zone à urbaniser a été réduite, afin d'ajuster les surfaces constructibles aux besoins fixés par le PADD. La zone AUo occupe seulement 0,7 ha. Les orientations d'aménagement et le règlement de cette zone visent à mettre en œuvre les objectifs du PADD de réduction de la consommation d'espace et de diversification de l'offre de logement. Ainsi, les règles instaurées en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives permettront, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation, de proposer des formes urbaines qui favorisent une certaine densité, tout en restant compatibles avec le tissu urbain en continuité duquel elles vont s'insérer. Des reculs vis-à-vis des voies ne sont imposés que pour la RD8. Les constructions sur limite sont autorisées. La hauteur maximale autorisée en zone AUo est similaire à celle des zones UA-UB-UC (jusqu'à 9m).

La **zone AUoi** est dédiée à la création d'une zone d'activités inscrite au PLU en vigueur (UE) n'est pas une zone aménagée et sa localisation pose un problème d'accès et de ruissellement. L'aménagement d'une zone à l'est du village a d'abord été envisagé, mais finalement pas retenu pour les motifs suivants : création de voirie de desserte importante, parcelles agricoles exploitées à fort potentiel. Pour la commune, le critère de proximité du village est un critère prioritaire, afin de maintenir la dynamique de vie dans le village.

La commune a donc recherché un autre site d'environ 2 ha, qui reste proche du village, qui soit desservi par un axe de circulation mais limitant l'impact sur les cônes de vue et sur les terres exploitées par l'agriculture.

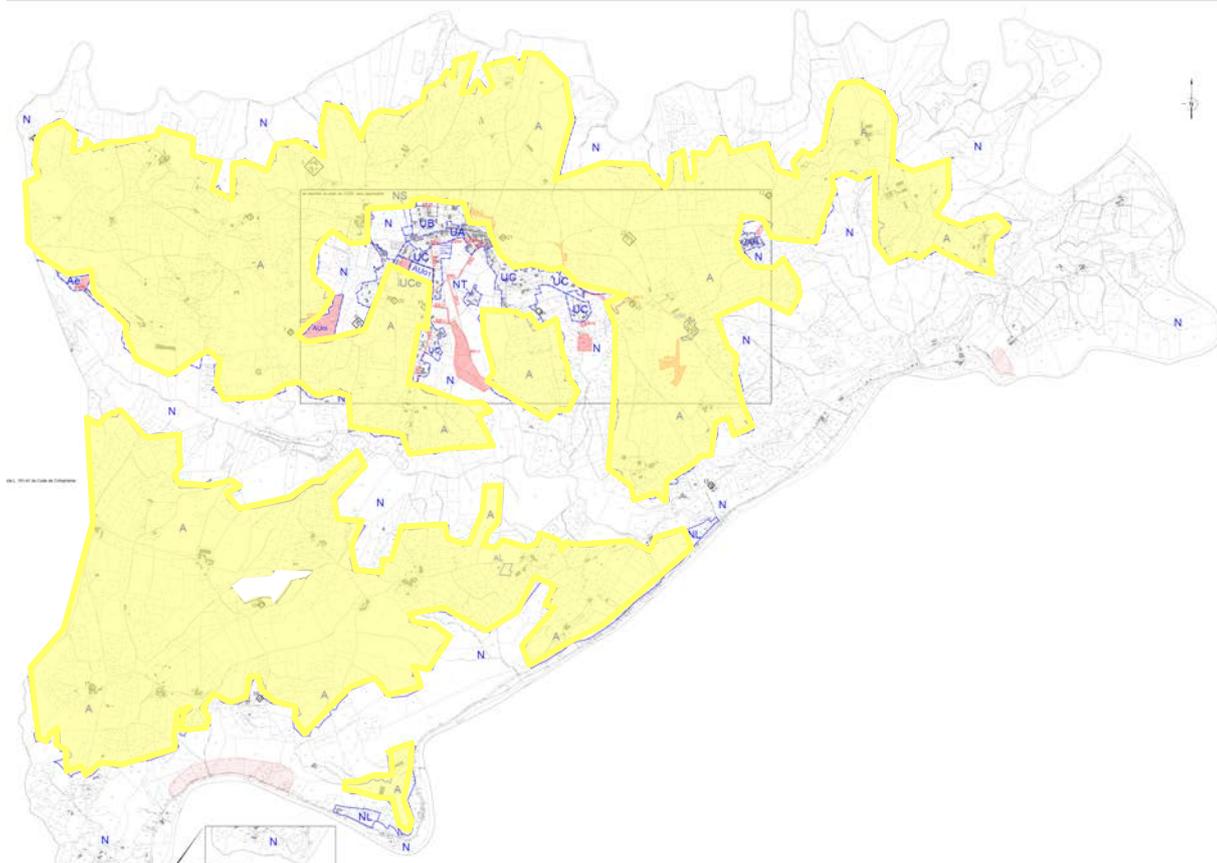
Le site choisi est à l'ouest du village le long de la RD234 au droit d'une section relativement droite qui permet de créer un carrefour ayant de bonnes conditions de visibilité, soit 150m de part et d'autre de l'accès mesurés à 2m en retrait du bord de chaussée.

Compléter

la **zone agricole A** est une zone protégée pour son intérêt agricole ; elle comprend l'ensemble des sièges d'exploitation et les grandes unités exploitées. Les quelques espaces agricoles enclavés dans les grands espaces boisés ou dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS), sont classés en zone naturelle.

Par rapport au PLU précédent, le périmètre de la zone A a évolué : réduction et suppression d'une partie des zones à urbaniser autour du village au profit de la zone A ; réduction de la zone A au profit de la zone AUoi, extension des zones A sur de nombreux secteurs classés en N au PLU en vigueur pour des secteurs ne présentant pas d'enjeux environnementaux et permettant le développement des sièges existants.

plan zone Agricole A



Comme le prévoit le Code de l'urbanisme, seules sont autorisées dans cette zone :

- les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole, à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés ;
- l'habitation peut être autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et dans la limite d'une surface de plancher de 200m². Dans ce cas, elle sera implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. L'emplacement devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation, l'hébergement hôtelier et touristique, ou bureau et services ;
- la réfection des bâtiments existants sans changement de destination.

- l'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter certaines conditions (superficie, localisation..)

Par rapport au PLU précédent, le périmètre de la zone A a évolué : réduction et suppression d'une partie des zones à urbaniser autour du village au profit de la zone A ; réduction de la zone A au profit de la zone AUoi, extension des zones A sur de nombreux secteurs classés en N au PLU en vigueur pour des secteurs ne présentant pas d'enjeux environnementaux et permettant le développement des sièges existants.

Deux **STECAL** (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, tel que défini à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme) « **Ae et AL** » ont été délimités dans la zone A afin de prendre en compte les activités existantes et permettre leur éventuelle évolution :

- Secteur Ae pour la déchetterie intercommunale. Dans le PLU précédent, cet équipement public avait fait l'objet d'un classement en zone 1UEa, mais compte tenu du caractère isolé et de la surface limitée de cette activité au sein de l'espace agricole, la délimitation d'un STECAL a paru plus pertinente ; L'emprise a été adaptée aux besoins d'évolution de la structure : réduction à l'ouest et extension de la zone à l'est.
- Secteur AL pour un « camping à la ferme ». Dans le PLU actuel, il avait fait l'objet d'un classement en zone ULa, mais compte tenu du caractère isolé et de la surface limitée de cette activité au sein de l'espace agricole, la délimitation d'un STECAL a paru plus pertinente ; L'emprise a été adapté aux installations existantes.

Ces STECAL permettent de répondre aux objectifs du PADD « Anticiper les besoins éventuels des équipements communaux et intercommunaux » et « Valoriser l'attrait touristique ».

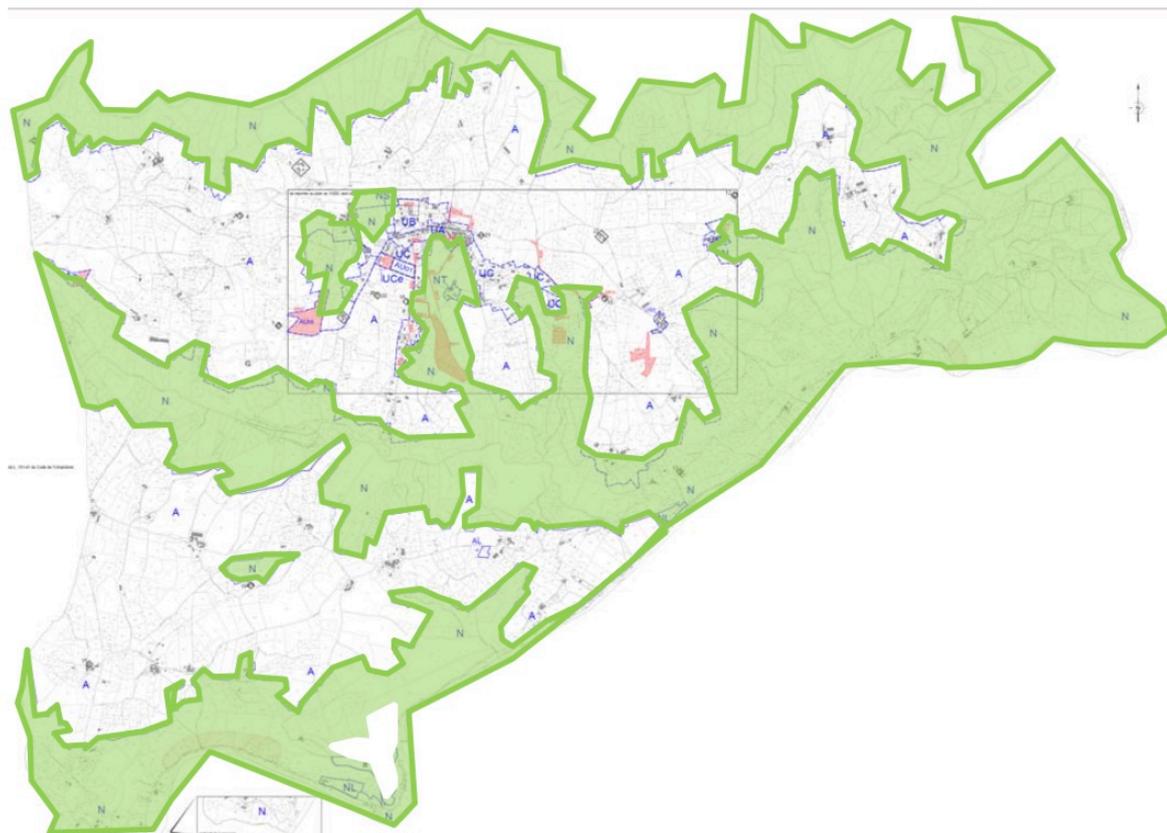
La **zone naturelle N** est une zone protégée pour son caractère naturel et/ou son intérêt écologique. Elle comprend les espaces naturels de la commune correspondant aux secteurs préférentiels de déplacements (lisières, haies, murets, ripisylves...) aux axes préférentiels de déplacements de la faune (secteurs Les Bouvettes, Maison Forte et Grand Besseas), le patrimoine forestier au droit des gorges abruptes.

Comme le prévoit le Code de l'urbanisme, seules sont autorisées dans cette zone :

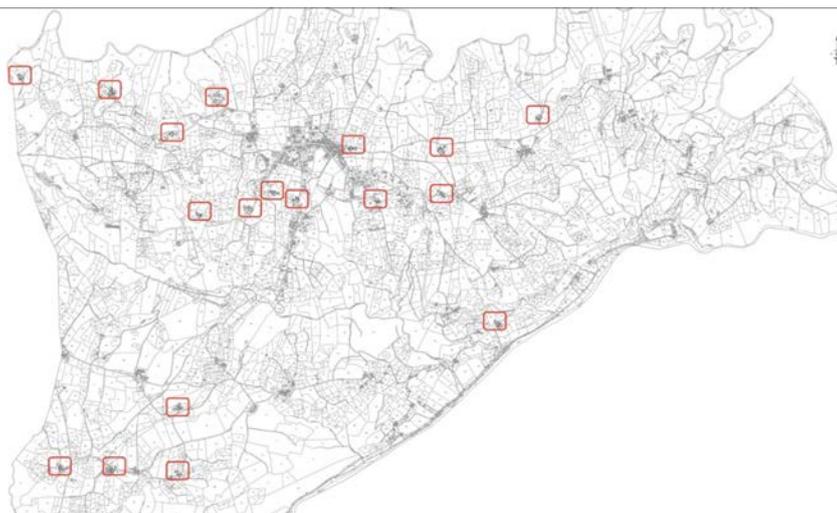
- les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les évolutions limitées des habitations existantes : il s'agit de permettre l'évolution de ces habitations qui constituent un patrimoine familial important et qui représentent un parc de logements non négligeable, tout en tenant compte de la nécessité de protéger les espaces naturels. Ces évolutions sont limitées en termes de surface et une distance maximale vis-à-vis de l'habitation est également fixée pour les annexes, afin de ne pas compromettre l'activité agricole et limiter les impacts paysagers.

Par rapport au PLU précédent, le périmètre de la zone Naturelle a évolué (extension de la zone N aux dépens d'une partie de la zone 1AUB entre les Claustres et le Village, d'une partie de la zone Ua au Faure, de la zone 2AU au nord de BelleCombe, d'une partie de la zone UD au Galant ; réduction de la zone N pour tenir compte de certaines zones agricole

plan zone N



Certains bâtiments situés en zone A ou N (au nombre de 21) ont repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre du 2° de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ; il s'agit d'anciennes dépendances agricoles présentant un intérêt patrimonial pour lesquelles sera autorisé le **changement de destination**. Les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant ces changements de destination seront soumises à l'avis conforme de la CDPENAF commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (pour les bâtiments situés en zone agricole) ou de la CDNPS commission départementale de la nature, des paysages et des sites (pour les bâtiments situés en zone naturelle). L'objectif est de permettre la transformation de ces dépendances pour l'habitat ou l'hébergement touristique (gîte ou chambre d'hôtes), comme le préconise le PADD.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des dispositions particulières permettant de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur certains secteurs de la commune. Ces orientations d'OAP sont définies de la façon suivante (Articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme) :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent notamment de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune. Elles sont juridiquement opposables : les futurs travaux et opérations à réaliser devront être compatibles avec leurs dispositions (art. L.123-5 code urbanisme). Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le PLU de Colombier le Vieux prévoit 3 OAP/

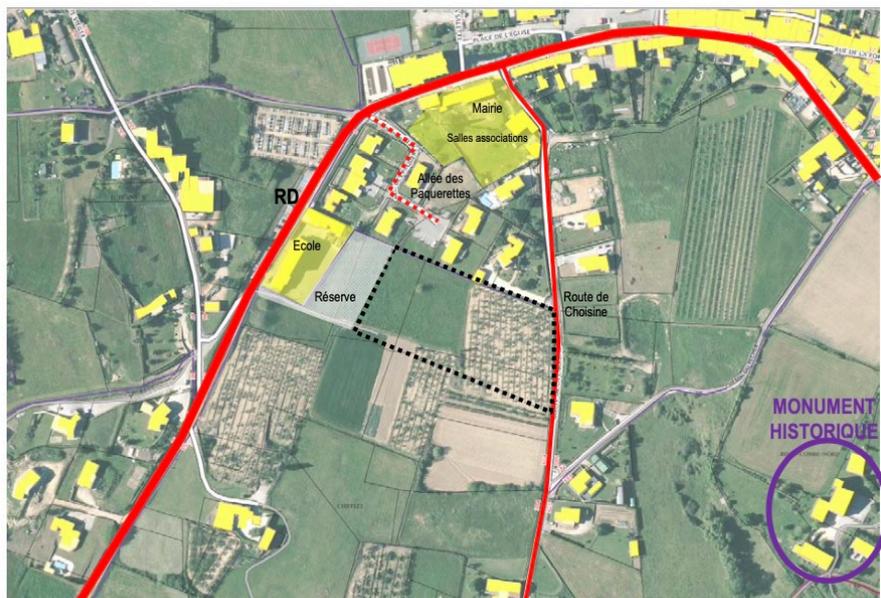
- OAP cœur du village
- OAP contrebas de l'école
- OAP Zone d'Activité

l'OAP Cœur du Village d'une superficie d'environ 5000m² est située en cœur de village et est bordée par la zone agricole, de l'habitat et des espaces publics. Elle a une vocation mixte d'habitat intermédiaire groupé, groupé et/ou collectif avec des commerces et services sur la partie sud du chemin du chemin de Salette (qui est un emplacement réservé ER16). les constructions au nord du chemin seront de l'habitat groupé/ et/ou individuel en R+1 ; au sud il s'agira d'habitat en logements intermédiaires et/ou petits collectifs avec des commerces ou services en RDC



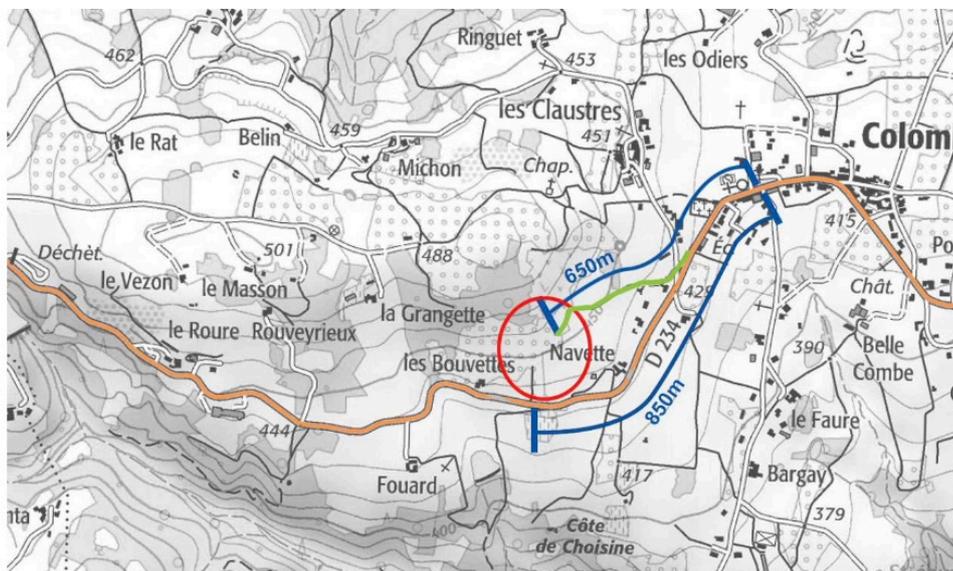
- • • • Traitement paysagé imposé avec plantation de haies en limite nord
- • • • Façade du petit collectif ou de l'habitat intermédiaire en limite de voie ou en recul
- • • • Sens de faîtage principal préconisé

l'OAP Contrebas de l'école d'une superficie de 8000m2 est au sud de la mairie et a vocation d'accueillir de l'habitat intermédiaire groupé et/ou individuel.



- Assurer une liaison piétonne (tracé indicatif)
- Créer une voie de desserte entre l'allée des Paquerettes et la Route de Choisine (tracé indicatif)
- Sens de faitage principal préconisé
- Traitement paysagé imposé avec plantation de haies

l'OAP Zone d'activité (Zone AUoi) est au sud-ouest du village (à 850m) le long de la RD234. D'une superficie d'environ 2,3 ha, le terrain est en pente forte atténuée par la présence de murets. Le projet pourra proposer des lots de 1000 à 5000m² pouvant être rassemblés ou décomposés au besoin



- Une première phase de 1ha environ sur la partie sud pour 3 à 4 artisans ;
- Une seconde phase de 1.3 ha environ sur la partie nord pour 3 à 4 artisans.



2 – le Déroulement de l'enquête

2-1 La désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux, le président du Tribunal Administratif de Lyon a par arrêté n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021 m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour l'enquête publique relative à la révision du PLU (plan local d'Urbanisme) de Colombier-le-Vieux.

Cette décision a été notifiée au CE et à la commune le 15 décembre 2021.

J'ai accusé réception de cette décision le 26 décembre 2021 et ai retourné au TA la déclaration sur l'honneur attestant ne pas avoir été amené à connaître soit à titre personnel soit à titre professionnel quelconque du projet soumis à enquête publique et pouvoir ainsi être désigné en qualité de commissaire enquêteur sans que soient méconnues les dispositions des articles L123-5 et R123-4 du Code de l'environnement.

2-2 Les réunions préalables à l'enquête et les modalités retenues

J'ai pris l'attache de la municipalité et ai rencontré le 16 février 2022 Mme le Maire et deux de ses adjoints. Ce contact a permis d'évoquer le contexte juridique et local du PLU, les modalités de l'enquête et de visiter la commune (singulièrement les sites les plus sensibles au regard de la révision du PLU) ; un exemplaire du dossier de PLU en version papier m'a été remis (les avis des PPA m'ont été communiqués ultérieurement), ce qui m'a permis d'engager la consultation du dossier avant l'ouverture officielle de l'enquête. Je suis ensuite resté en contact avec la mairie et le Bureau d'études BEAUR par téléphone et par messagerie électronique notamment pour échanger sur la définition des modalités de l'enquête. La mairie m'a transmis les liens, codes d'accès et identifiants permettant de consulter le dossier d'enquête en version électronique et d'accéder à la messagerie électronique d'échanges de courriels avec le public (le tout sur le site internet de la mairie de Colombier-le-Vieux).

J'ai également contacté par téléphone la DDT (Mme Anne-Sophie VERGNE du pôle planification territoriale au sein du service urbanisme et territoires) et échangé avec elle sur le contexte de la révision et ses modalités.

Le Maire de Colombier-le-Vieux a ensuite retenu par arrêté n°18/22 du 14 février 2022 prescrit l'enquête publique et en a fixé les modalités :

L'enquête se déroulera du 7 mars 2022 au 5 avril 2022

Le dossier sera consultable en mairie du 28 octobre 2019 au 29 novembre 2019, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- *Lundi de 9h00 à 12h00*
- *Mardi de 13h à 17h*
- *Jeudi de 9h à 12h*
- *vendredi de 13h30 à 17h*
- *Samedi de 9h à 11h30 et de 16h00 à 17h00 - Mercredi de 9h00 à 12h00*

Le commissaire enquêteur recevra en mairie les :

- *lundi 7 mars 2022 de 9h à 12h*
- *samedi 19 mars 2022 de 9h à 12h*
- *vendredi 25 mars 2022 de 16h à 19h*

Le dossier d'enquête peut être consulté sur le site internet www.colombierleieux.fr ainsi qu'en mairie (en version papier et en version électronique) .

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie, et par voie électronique à l'adresse

enqueteplu@colombier-le-vieux.fr

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public. »

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

La période de l'enquête a été calée en fonction notamment de la date limite de réponse des PPA consultés sur le projet de PLU et des délais de publication dans la presse de l'avis d'EP. Le choix des dates et jours des permanences a été fixé avec le souhait d'offrir au public la possibilité de rencontrer le CE en fonction de contraintes personnelles et professionnelles (une permanence en fin d'après-midi en semaine, une permanence en /début de soirée en semaine, une permanence un samedi matin).

2-3 Le déroulement de l'enquête

2-3 a L'information du public et la publicité, la mise à disposition du dossier, l'ouverture de l'enquête

La publication dans la presse agréée a été assurée en respectant les délais et formes réglementaires (l'article R. 123-11.-I. du code de l'environnement précisant « *Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci* »

Publication de l'avis dans le Dauphiné Libéré du 17 février 2022

Publication de l'avis dans l'Hebdo de l'Ardèche du 17 février 2022

Publication de l'avis dans le Dauphiné Libéré du 10 mars 2022

Publication de l'avis dans l'Hebdo de l'Ardèche du 10 mars 2022

Le dossier a été mis à disposition du public en mairie permettant la consultation notamment celle des documents graphiques (de grand format).

J'ai paraphé l'ensemble des pièces du dossier d'enquête et le registre ; j'ai ajouté une mention manuscrite sur le registre pour attirer l'attention du public sur les effets possibles des avis des PPA et la CDEPENAF « *le public est invité à consulter non seulement le projet de PLU mais également les avis des personnes publiques associée, de la CDEPENAF (qui sont susceptibles de conduire à des modifications du projet de PLU révisé)* .

Le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la mairie de Colombier-le-Vieux.

L'adresse électronique permettant d'adresser des observations écrites au CE a été activée :

J'ai constaté que ce site et la messagerie étaient opérationnels et ergonomes.

L'affichage de l'avis d'EP a été assuré.

2-3 b Le déroulement des permanences

Les permanences se sont déroulées conformément aux stipulations de l'arrêté du 5 avril 2022 et m'ont permis de recevoir 15 familles, couples ou individuels (pour un total 21 personnes)

Permanence	Personnes reçues	Observations
Lundi 7 mars 2022 de 9h00 à 12h00	Mme Laurence Pommaret M. Jean-Pierre Vialette	Évoque la situation de 2 terrains (dont 1 bâti) situés dans le village <ul style="list-style-type: none"> • Les parcelles 113 et 114 voient leur partie constructible réduite (et encore plus si les avis du préfet et le CA sont suivis) • La parcelle 3 n'est plus constructible au motif d'un risque de ruissellement (voir page 116) alors qu'un CU positif avait été délivré (suivi d'un autre CU négatif) et qu'une solution technique avait été identifiée. A formulé ensuite ses observations par écrit (par messagerie électronique). Est venu se renseigner sur la situation de sa propriété située 5 place du marché ; n'a pas formulé d'observation ou demande par écrit.

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _ Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

	M. Ivan REY	Est venu se renseigner sur la situation des terrains liés à son exploitation agricole chemin de Champas et demande le classement en zone A des parcelles AS 10,27,29,30 ; a formulé ses observations et demandes par écrit (par messagerie électronique) .
Samedi 19 mars 2022 de 9h00 à 12h00	M. Kevin ZAGO et Mme. Marine Biaggini	Sont en cours d'installation à Colombier-le Vieux dans une propriété (maison d'habitation, annexes, terrains) au sud de la commune) Ils ont le projet de transformer une partie du bâtiment principal en chambre d'hôtes ou équivalent, ce qui implique éventuellement un changement de destination (voir les sous-destinations définies à l'article R121-28 du code de l'urbanisme) et de créer un camping à « usage déclaratif » (de préférence sur la partie classée N). Ils souhaiteraient le classement d'une partie de leur propriété en zone NT (il y a 2 autres zones de ce type mais qui correspondent à des campings) ou à défaut en AL (il existe une zone de ce type ailleurs)? Ont formulé et précisé leurs demandes par écrit (messagerie dédiée à l'EP)
	M. Faure André (et son épouse Nadine), René, Marcel	Ont hérité il y a quelques années d'un ensemble bâti dans le centre village L'ensemble était classé en zone U et en zone AUoa (ce qui permettait une opération d'ensemble du type du type lotissement sous réserve de s'inscrire dans un projet global couvrant un ensemble plus vaste couvrant d'autre parcelles mitoyennes ayant d'autres propriétaires) La partie UA est conservée avec une découpage mieux adapté qui facilite une extension (avant la limite correspondait à celle de la parcelle 269 qui tangentait la maison) et la partie AUoa devient agricole A. De plus un emplacement réservé ER12 « création d'une voirie » coupe les parcelles 72,73 et 268 en 2. Nous discutons des conséquences de l'ER (voir Code urbanisme), de son objectif et de sa largeur 12m (le préfet signale d'ailleurs l'importance de la superficie). Mme le Maire qui se joint à la discussion explique que cette réserve a été prévue pour le long terme dans la perspective d'un aménagement ultérieur de ce secteur. Ont formulé leurs observations et demandes par écrit <i>NB : voir la demande de Mme Comte Catherine qui est dans une situation similaire</i>
	M et Mme Caracuel (Lydia et Rafaël)	Se renseignent sur le statut d'une maison (parcelle 320 chemin de chardon voir plan) dont ils ont hérité récemment ; elle était classée en zone urbaine et passe en zone A ce qui réduit la valeur du foncier. Ils ne formuleront pas d'observations écrites.
	M. Desbos	Se renseigne sur le statut de ses terrains notamment celui classé en réserve ER1 « pour la réalisation d'un équipement public » sous l'école (nous discutons des conséquences des ER selon le Code de l'Urbanisme). N'a pas formulé d'observation écrite.
	M. Maisonnas Michel	Est agriculteur dans la quartier les cimes ;il se félicite du classement en A d'une partie de ses terrains qui étaient en N ce qui permettra la réalisation d'un local agricole qui lui avait été refusé . Il ne formulera pas d'observation écrite.

<p>Vendredi 25 mars 2022 de 16h00 à 19h00</p>	<p>M. Lionneton Wilfrid et Sébastien</p> <p>M.Comte Roland</p> <p>M. et Mme Comte -Catherine et Denis- (représentent également Mme Girodon Eveline qui est la sœur de Mme)</p> <p>Mme Deschamps</p> <p>M.Zyber Romain (représente également Mme Charlotte Deschamps)</p>	<p>Propriétaires de terrains classés en zone agricole (chemin des Clauzettes dans la partie sud est du village) qui sont mitoyens des habitations de leur mère et de leur sœur ils souhaitent qu'au moins une partie (parcelle 234) soit constructible afin que leurs enfants puissent y construire. Ces terrains sont contigus de la zone UC et 3 maisons ont été construites récemment sur un terrain mitoyen (parcelles 301,302 et 298) ; ils sont desservis par tous les réseaux. Ils ont formulé leur demande par écrit.</p> <p>Possède une maison avec une annexe et un hangar situés à l'ouest du village (chemin communal n°1) l'annexe est déjà identifiée « bâtiment repéré pouvant changer de destination » (indice C sur le plan d'ensemble). il souhaite que le hangar bénéficie du même statut (pour faciliter un projet d'aménagement global par un acquéreur) A formulé une demande écrite</p> <p>Propriétaires de divers terrains par héritages dont les parcelles 216 74 et 75) situés « village est ». Ces terrains étaient classés en AUoa (ce qui permettait une opération d'ensemble du type du type lotissement sous réserve de s'inscrire dans un projet global couvrant un ensemble plus vaste couvrant d'autres parcelles mitoyennes ayant d'autres propriétaires). une telle opération ne s'est pas réalisée (ni même été concrètement projetée par les propriétaires concernés) Ils passent en zone A ce qu'ils regrettent. Ils contestent la réserve ER12 (voie nouvelle) qui passe sur le sud des parcelles, d'autant que leur terrain est clos de murs (ancien jardin° Ils ont formulé leurs demandes par écrit <i>NB : voir la demande de Ms Faure qui sont dans une situation similaire</i></p> <p>Habite dans le centre du village ,49 grande rue, et possède un jardin de l'autre côté de la rue (parcelle 17 mitoyenne à une parcelle exploitée par son fils) qu'elle utilise régulièrement. Elle a appris récemment (elle avait participé à une réunion d'information mais le sujet n'avait pas été évoqué) que le projet d'une liaison piétonne -emplacement réservé ER4 -impactait son jardin (elle fait le lien entre la réserve ER6 « création d'une voie de desserte au sud du village » et l'ER 5 « aménagement d'une placette -stationnement ») Il s'agit d'un projet ancien évoqué lors de l'élaboration du PLU 2005 qu'elle a contesté à l'époque (seule l'ER 5 avait alors été inscrite au PLU mais comme « liaison piétonne »). Elle formulera une demande écrite</p> <p>Il signale que le plan d'assainissement n'est pas à jour pour le secteur « Navette nord » Il formule diverses observations sur le projet de ZA qui jouxte son terrain</p> <ul style="list-style-type: none"> • s'inquiète de l'implantation d' ICPE • La trame paysagère ouest doit être sur la ZA et non sur son terrain ; elle doit être renforcée • Faire attention à son accès lors de l'arasement du talus sur la RD <p>La construction « C » pouvant faire l'objet de changement de destination a été identifiée à sa demande Sur le règlement</p>
---	---	---

	<p>Mme Vaux Aurélie (née Comte) au nom de son frère également</p> <p>M Sapet Nicolas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Page 46 & 1.2.4 les piscines sont-elles autorisées lors d'un changement de destination ? • Page 47 II-1 autoriser isolation extérieure même si cela réduit à <5m la distance <p>A confirmé ses observations par écrit</p> <p>Elle rappelle une demande ancienne mais non satisfaite de voir classées en zone constructible des parcelles situées « les Bouvettes » en zone A (pas à proximité de zone urbanisée) A confirmé par écrit sa demande.</p> <p>Est agriculteur et exploite des terrains à l'ouest du village (à proximité de la décharge) avec notamment 2 bâtiments d'élevage (bovins et ovins) il habite dans un mobil-home sur place alors que la construction d'une habitation lui est refusée car en zone N. Il vérifie que le PLU classe maintenant ses terres en zone A ce qui rend la construction possible mais soumise à examen par DDT lors du PC (discussion sur son projet - maison enterrée- et l'intervention d'un architecte >150m2). Ne formulera pas d'observation par écrit</p>
--	--	---

2-3 c Le climat dans lequel s'est déroulé l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat et n'a donné lieu à aucun incident

Les contacts avec la DDT, le Bureau d'études BEAUR et la mairie ont été fluides et constructifs ; mes interlocuteurs ont fait preuve d'une grande disponibilité et réactivité.

Les échanges avec le public ont eu lieu dans un climat serein (lors des permanences en mairie, rencontres occasionnelles lors des visites de terrain) ; les critiques émises à l'encontre de la politique municipale ou de certains élus ont été formulées dans des termes mesurés. Je me suis efforcé d'expliquer le rôle du commissaire enquêteur et de resituer l'élaboration du PLU dans son contexte général (en présentant ou commentant le cadre juridique, évolution des politiques publiques avec le renforcement des préoccupations relatives au développement durable, montée en puissance de l'intercommunalité). J'ai le sentiment que le public rencontré percevait bien les enjeux et particularités de la procédure, le rôle des intervenants. Ceci n'empêchant de les intéressés de regretter, voire critiquer selon les cas, la remise en cause de droits antérieurs, les restrictions à l'usage ou à la valorisation de leurs biens. Ces sentiments me semblent relativement classiques tout particulièrement dans une phase de l'évolution du droit des sols qui conduit à réduire très sensiblement les périmètres des zones constructibles.

2-3 d L'absence de réunion d'information et d'échange avec le public

Il ne m'est pas apparu utile d'organiser une réunion d'information du public et personne n'a d'ailleurs exprimé ce besoin

2-3 e Les échanges avec la municipalité la DDT et le bureau d'études pendant l'enquête

J'ai eu divers échanges par téléphone ou en mairie avec la DDT, le bureau d'études la mairie et Mme le Maire pendant la période de l'enquête que ce soit lors de mes permanences, par téléphone, par messagerie électronique ou lors de réunions et rencontres.)

2-3 f La clôture de l'enquête, et les modalités de transfert des données et du registre

Le registre d'enquête m'a été transmis par la mairie et je l'ai réceptionné le 9 avril 2022 ; je l'ai visé en prononçant sa clôture (page 19 du registre) J'ai relevé les courriers électroniques sur la boîte de messagerie électronique créée par la mairie. A cette date du 9 avril, je disposai donc de l'ensemble des observations et demandes du public :

- formulées lors d'entretiens en permanence (et pour la plupart confirmées par écrit (courrier papier et/ou courrier électronique).
- exprimées par messagerie électronique uniquement pour 2 personnes (M. Bouvet et M. Pleynet)
- une demande manuscrite sur le registre (Mme Monneron Nicole)

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _ Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

2-3 g L'établissement du procès-verbal de synthèse et la collecte des observations

Après clôture du registre d'enquête intervenue le 9 avril 2022 j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse (PV), résumant l'objet de l'enquête son déroulement et présentant l'ensemble des observations émises sur le projet (par les PPA, moi-même et le public). J'ai transmis ce PV par messagerie électronique à Mme le Maire et au BE le 9 avril 2022 (donc en respectant le délai maximum de huit jours fixé par l'article R123-18 du Code de l'environnement) ; ce PV a été présenté et discuté lors d'une visio-conférence le 15 avril 2022. Mme le Maire m'a transmis ses réponses à mon PV le 26 avril 2022.

Ce PV est présenté de façon à permettre à la commune d'y insérer ses réponses à la suite de chacune des observations et demandes qui ont été regroupées par thème par mes soins.

3 -composition du dossier et appréciations du commissaire enquêteur

Le dossier est composé de 2 volets (le volet A correspond au projet de PLU arrêté par la commune le 12 octobre 2021 le volet B regroupe des pièces complémentaires dont les avis des personnes publiques consultées)

A projet de PLU arrêté par la commune le 12 octobre 2021

- 1-rapport de présentation*
- 2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)*
- 2b- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*
- 3 Règlement écrit*
- 4 Règlement graphique*
 - 4-1 plan d'ensemble au 1/5009°*
 - 4-2 plan, centre 1/2500°*
- 5 Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)*
- 6 servitudes d'utilité publique*
 - 6-1 liste*
 - 6-2 plan*
- 7 annexes sanitaires*
 - 7-1 réseau eu potable (notice et plan)*
 - 7-2 réseau d'assainissement (notice et plan)*
 - 7-3 élimination des déchets*

B pièces complémentaires

- 8- demande de dérogation au titre de l'article L14é-5*
- 9- décision MRAe*
- 10 avis des personnes publiques consultées*
- 11- présentation du projet PLU au SCoT*
- 12- Arrêté prescrivant l'enquête et avis d'information. du public*
- 13- note de présentation non technique*
- 14- délibération de prescription du PLU*
- 15- délibération d'arrêt du PLU tirant le bilan de concertation*

Ce dossier est complet et respecte les dispositions de l'article du code de l'urbanisme qui R153-8 urbanisme et R-123-8 code environnement ; ainsi on peut notamment relever que

- le dossier du PLU arrêté comporte les pièces requises par le code de l'urbanisme
- la décision de la MRAe stipule que la révision du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale
- le rapport de présentation comporte une étude sur l'incidence environnementale
- la mention des textes procédures administratives passées et à venir dans lesquelles l'enquête s'insère (voir les délibérations de prescription et d'arrêt)
- le bilan de la concertation préalable figure dans la délibération d'arrêt du PLU
- le dossier comporte les avis requis par les codes de l'urbanisme et de l'environnement les avis et décisions relatifs aux dérogation au principe d'interdiction d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale des secteurs situés en zone agricole, naturelle

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

Par ailleurs, le dossier comporte des éléments d'appréciation complémentaires aux pièces requises par les Codes de l'environnement et de l'urbanisme et qui sont de nature à compléter l'information du public et sa compréhension des évolutions que connaît le PLU à l'occasion de sa révision et les motivations de ces évolutions (comparaison entre le PLU de 2005 et le PLU révisé, présentation au bureau syndical du SCoT,..)

Je considère que le dossier est complet et de nature à permettre une bonne information du public.

Je considère que le rapport de présentation pourra utilement être complété dans la version du PLU adopté non seulement pour tenir compte de diverses observations des personnes publiques consultée et du public mais aussi par une présentation de l'historique de l'élaboration et des évolutions des documents de planifications de la commune.

4 présentation synthétique des observations et propositions du public, des avis des PPA et des décisions relatives au projet de PLU (le tout est développé et analysé dans la partie 5 du présent rapport)

🗨 Le préfet a émis le 24 janvier 2021 un avis favorable assorti de nombreuses réserves

- secteur UC, chemin du Galant est en discontinuité de l'urbanisation ne peut être maintenu en zone U
- adapter le périmètre du camping Le Marchand, en excluant la parcelle AN 347 qui est exploitée
- réduire les extensions urbaines et optimiser les secteurs ouverts à l'urbanisation assurer une compatibilité avec le PLH : en réduisant les capacités constructives d'une dizaine de logements, en identifiant les secteurs pouvant accueillir du logement social, en réduisant le nombre de bâtiments pouvant changer de destination
- prendre en compte la connaissance du risque d'inondation en précisant dans le règlement des zones A et N que le PPRi s'applique, et compléter les annexes du PLU en ajoutant le rapport de présentation du PPRi
- ajouter les périmètres de protection des monuments historiques sur le règlement graphique
- prendre en compte les éléments de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021 (échancier prévisionnel d'ouverture des zones AU, mise en valeur des continuités écologiques dans les OAP)
- adapter le règlement écrit : en interdisant les commerces et services dans la zone AUoi, adapter la règle des annexes en zones A et N des habitations situées en zone U, encadrer la taille des extensions en zone Nt

🗨 le Conseil départemental a émis le 24 décembre 2021 un avis favorable sous réserve

🗨 la Chambre d'agriculture a émis le 24 décembre 2021 un avis favorable sous diverses réserves

- réduire d'environ 1 hA la zone urbaine
- obtenir un engagement des communes voisines pour la ZA
- ajuster le règlement de la zone A (recul des annexes, limites..)
- adapter le zonage des Zones AUo du secteur NL,...
- compléter les OAP avec une zone tampon pour limiter les ZNT

🗨 l'INAO (institut national de l'origine et de la qualité) a émis le 20 décembre 2021 un avis favorable avec diverses observations

🗨 la chambre des métiers et de l'artisanat a émis le 3 décembre 2021 un avis favorable

🗨 le bureau syndical du SCoT Grand Rovaltain Drôme-Ardèche a émis un avis favorable le 21 Décembre 2021

🗨 La communauté de Commune ARCHE AGGLO et l'AOT ont émis un avis favorables le 4 février 2022 assorti de diverses observations

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _ Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

le syndicat mixte du bassin du Doux a le 7 janvier 2022 formulé diverses observations sur le rapport

la CDPENAF (Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) a émis son avis le 14 février 2022

le Préfet a pris le 15 février 2022 une décision (favorable avec réserves) sur la demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme

le Public a formulé diverses observations et demandes (18 auteurs – familles, couples et individuels-) concernant essentiellement :

- le reclassement en zone constructible de divers terrains ;
- les limites et le règlement des zones A et N ;
- les bâtiments repérés en zone A et N comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- les emplacements réservés (ER) ;
- le projet de zone d'activités.

nb : comme indiqué dans le titre du présent & ces décisions, avis, observations, réserves et demandes sont présentés et analysés de façon plus détaillée dans le & suivant

5 Analyse des observations et demandes du public, des PPA, de celles formulées par le commissaire enquêteur et par la commune en réponse au PV de synthèse (classement par thématique)

5-a Observations et demandes relatives au respect de la loi montagne

le Préfet formule 2 observations relatives au respect de la loi montagne

- le secteur UC chemin du Galant aurait dû faire l'objet d'une étude de discontinuité intégrée au PLU et soumise à l'avis de la CDNPS
- le rapport doit éventuellement être complété pour le secteur NL ou le périmètre correspondant être modifié

Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur le respect de la loi montagne

le respect de la loi montagne est nécessaire pour éviter une fragilité juridique

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux

- concernant le secteur UC chemin du Galant : les parcelles en contrebas de la RD seront classées en N

- concernant le secteur NL (camping) : le zonage sera adapté au périmètre de l'autorisation préfectorale. Il s'agit d'une erreur de saisie. La parcelle AN 347 est à classer en zone A.

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur le respect de la loi montagne :

Dont acte, les adaptations envisagées permettent de respecter la loi montagne.

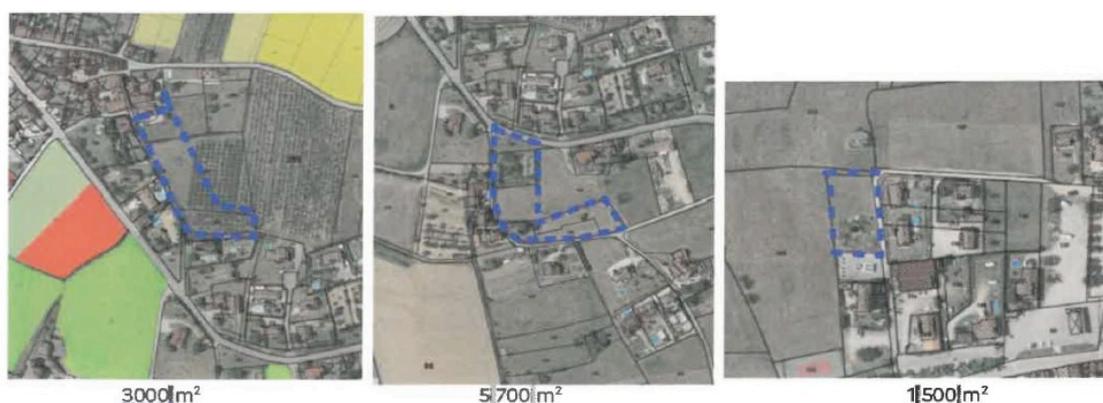
5-b Observations et demandes relatives à l'étalement urbain et à la production de logements

Certes, l'INAO considère que la réduction de plus de 21 ha de zones U et AU par rapport au PLU précédent confirme une volonté communale de modérer considérablement l'étalement urbain, mais de nombreux avis et demandes vont dans le sens d'un effort complémentaire sur la consommation de foncier et d'un rapprochement des objectifs du PLH.

🗨️ **le Préfet** rappelle que « d'après les données de l'observatoire de l'artificialisation des sols, 3,6 ha ont été artificialisés sur la commune de Colombier le Vieux entre 2009 et 2020 (3 200 m²/an). Pour réduire de moitié sa consommation foncière sur les dix prochaines années, le PLU ne devrait pas ouvrir à l'urbanisation plus de 1,6 ha ».

« Le projet de PLU propose à l'urbanisation pour l'habitat une surface d'environ 3,8 ha pour 48 nouveaux logements soit une densité moyenne de 12 à 13 logements/ha, et un potentiel de 21 bâtiments pouvant changer de destination. La commune a également inscrit dans son PLU 2,7 ha pour une zone d'activités. Le PLU permet donc la création de 69 logements sur la commune pour les 10 prochaines années, ce qui est supérieur aux objectifs fixés par le PLH (40 à 50 sur 12 ans).

Plusieurs parcelles classées en zone U ont aujourd'hui une vocation agricole et pourraient faire l'objet d'un changement de classement (A ou N). Ces secteurs en extension de l'enveloppe urbaine, sans orientation de développement, contribuent à l'augmentation de la consommation foncière, et à un excès de production de logements.



Dans un objectif de maîtrise de l'étalement urbain et d'optimisation de la densité des espaces urbanisés, le PLU doit réduire les extensions urbaines et optimiser les secteurs ouverts à l'urbanisation, notamment celui « sous l'école » pour atteindre une densité minimale de 15 lgt/ha (production de 12 logements minimum) pour optimiser le foncier et compenser l'impact agricole sur le potentiel agricole.

Le PLH autorise la commune à un développement moyen de 3 à 4 logements par an, soit une quarantaine sur la durée du PLU. Le volet résidentiel du PLU n'est donc pas compatible avec les objectifs du PLH et génère en conséquence et du fait de densité peu ambitieuses (en moyenne entre 12 et 13 lgts par ha), sur des zones où le développement pourrait être mieux organisé, une consommation foncière excessive affectée au résidentiel.

Le PLU doit diminuer ses capacités constructives d'une dizaine de logements :

- en identifiant les secteurs pouvant accueillir du logement social Le PLH d'Arche aggro prévoit la production de 10% de logements sociaux, soit minimum 4 pour la commune de Colombier le Vieux. Le PLU doit mettre en place les outils permettant la production de logements sociaux. Pour faciliter la réalisation des programmes d'actions définis par le PLH, la collectivité peut identifier des secteurs
- en réduisant le nombre de bâtiments pouvant changer de destination (voir le détail ci-après) »

Par contre le préfet considère possible de reclasser en zone urbaine le **secteur Ns** qui est adjacent à la zone urbaine

🗨️ **Arche Aggro** va dans le même sens « Votre PLU affiche un objectif de création de 58 nouveaux logements. Pour rappel, le volume de logements prévu au PLH est de 23 logements sur 6 ans. Le PLU devra gagner en compatibilité avec le PLH en redimensionnant son objectif de production de logements au plus près des orientations du PLH. Du fait des engagements de la commune de réduire la zone constructible, le PLU, le volume de logement devrait se rapprocher des objectifs du PLH.

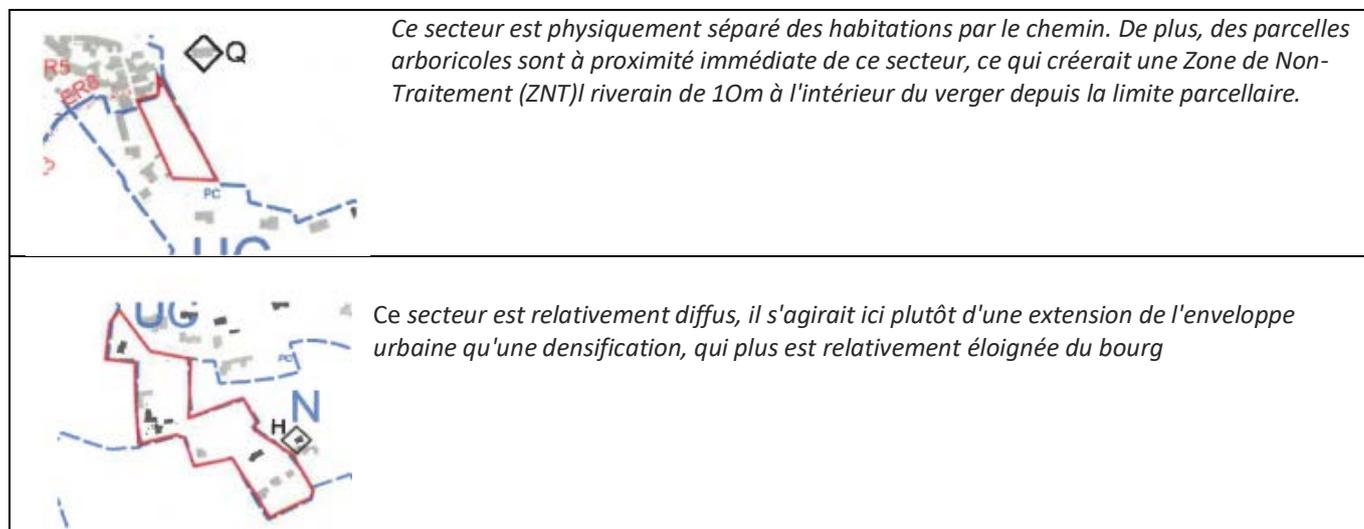
Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _ Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

Le PLH prévoit la production de logements abordables sur votre commune. Cette offre trouvera toute sa place sur les secteurs en OAP du village et en particulier sur les parcelles propriété de la commune ».

🗨️ **Le bureau syndical du SCoT** considère que le potentiel constructible théorique du projet de PLU doit être calibré avec les objectifs de production de logements prévus par le SCoT et par le PLH »



🗨️ **la CDEPNAF** dans son avis au titre de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme

« Avis défavorable. Il est demandé à la commune de réduire certains secteurs en extension de la tâche urbaine d'environ 1 hectare et d'améliorer la densité dans les autres secteurs urbanisables ».

🗨️ **la CDPENAF** dans son avis sur les dérogations sollicitées au titre de l'application de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme

(dérogation au principe d'interdiction d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale des secteurs situés en zone agricole, naturelle) émet les avis suivants portant dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation

- Avis favorable pour le secteur 1- hameau du Chardon Zone Uah 5500m² .
- Avis favorable pour le Secteur 2- Zones AU à vocation d'habitat- 8000 m², sous réserve d'atteindre une densité minimum de 15 logements par hectare (production d'environ 12 logements minimum) pour optimiser le foncier et compenser l'impact agricole
- NB : le cas de la zone AUO est traité dans le & se rapportant spécifiquement à cette zone qui fait l'objet d'une OAP

🗨️ **le préfet** dans son arrêté n°07-2022-02-15-00004 du 15 février 2022 relatif aux demandes de dérogation au titre de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme décide

- La dérogation sollicitée par la commune de Colombier-le-Vieux au principe d'interdiction d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale des secteurs situés en zone agricole, naturelle dans le cadre de sa révision, est accordée pour la zone Uah, hameau de Chardon
- La dérogation sollicitée par la commune de Colombier-le-Vieux au principe d'interdiction d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale des secteurs situés en zone agricole, naturelle dans le cadre de sa révision, est accordée pour la zone AU« sous l'école» sous réserve d'atteindre une densité minimale de 15 lgt/ha, soit en permettant la production de 12 logements minimum.
- NB : le cas de la zone AUO est traité dans le & se rapportant spécifiquement à cette zone qui fait l'objet d'une OAP

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur relatives à l'étalement urbain et à la production de logements

Même si la commune a déjà fait des efforts importants pour limiter la consommation d'espace il apparaît incontournable de suivre en grande part les demandes et décisions des personnes publiques sur la réduction des zones constructibles et le respect du PLH. Le potentiel de construction du PLU révisé est estimé page 14 du rapport à 58 logements et il est affirmé que ce nombre « est cohérent et compatible avec les objectifs du PLH » alors que le préfet indique « Le PLU permet donc la création de 69 logements sur la commune pour les 10 prochaines années..... Le PLH autorise la commune à un développement moyen de 3 à 4 logements par an, soit une quarantaine sur la durée du PLU ». Comment expliquer ces appréciations divergentes ?

Par ailleurs le calcul du potentiel prend en compte les terrains libres situés dans l'enveloppe urbaine et les 21 bâtiments situés en zone A et en zone N pouvant changer de destination (il convient d'ailleurs de préciser comment ces derniers sont pris en compte dans le calcul) . Mais la création de nouveaux logements est également possible par l'aménagement de bâtiments existants en zone urbaine y compris pour des bâtiments qui ne sont pas actuellement destinés à l'habitation (voir à ce sujet la demande de Mme Monneron). Comment cette possibilité est-elle prise en compte ?

Enfin le diagnostic établi dans le rapport de présentation fait état d'une « dynamique démographique constante depuis 1990 » cette appréciation est fondée notamment sur les données issues des recensements. Or le RP 2018 dont les résultats ont été publiés par l'INSEE fin 2021 ne confirment pas cette dynamique : 656 habitants en 2011, 661 habitants en 2016 et 658 habitants en 2018. Comment comptez-vous prendre en compte cette évolution ? (y-a-t- il des éléments d'appréciation nouveaux depuis 2018 à prendre en considération , notamment dans une période de crise sanitaire ?)

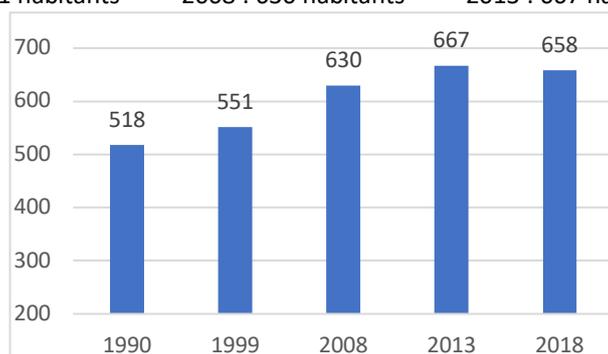
Au total, comment la commune entend- elle prendre en considération les décisions demandes et avis et observations sur la consommation d'espace, le nombre et la densité de logements et la production de logements sociaux ?

On peut constater que les demandes de révision à la baisse sont formulées par les personnes publiques -et qu'il paraît peu envisageable de ne pas les satisfaire au moins en grande partie-, alors que les particuliers qui se sont manifestés lors de l'enquête vont dans le sens inverse...

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux l'étalement urbain et à la production de logements

- population INSEE

1990 : 518 habitants 1999 : 551 habitants 2008 : 630 habitants 2013 : 667 habitants 2018 : 658 habitants



La légère baisse de 2013-2018 ne signifie pas qu'une baisse est confirmée. Entre 2008-2018 : la population augmente.

Depuis début 2022 : 5 familles de jeunes sont en cours d'installation sur la commune, achat des maisons existantes dans le centre du village, 1 dans un hameau et 1 construction en cours. Les maisons qui sont mises en vente sont vendues très rapidement (parfois quelques semaines) ce qui montre l'attractivité de notre commune.

- PLH : objectif : production de 20 à 26 logements sur 6 ans : soit 3,3 à 4,3 log/an

> traduction à l'échelle du PLU : - soit sur 10 ans : 33 à 43 logements - soit traduction sur 12 ans : 40 à 52 logements

- potentiel du PLU

Extrait du rapport de présentation

Le potentiel dans l'enveloppe urbaine est de 18 terrains libres représentant un potentiel théorique de 39 logements sur 3 ha.

Le potentiel prévu en extension, en contrebas de l'école, représente 9 logements sur 0,7 ha. : soit au total environ 48 logements.

A cela s'ajoute le potentiel des bâtiments pouvant changer de destination : 21 bâtiments repérés soit 10 logements à comptabiliser (selon la méthode de calcul du SCOT qui prévoit de comptabiliser un potentiel de 1/2)

La production de 58 logements, dont 48 au village sur 3,7 ha de terrains théoriquement disponibles est cohérent et compatible avec les objectifs du PLH.

- compatibilité

La traduction du PLH sur 12 ans représente la production de 40 à 52 logements

Le PLU prévoit 58 logements théoriques

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

Certes le nombre de logements théoriques est supérieur à la production du PLH mais reste compatible. Le préfet compte 48 logements + 21 changements de destination = 69 logements. L'ensemble des bâtiments pouvant changer de destination ne seront pas mobilisés à l'échelle du PLU. Nous avons appliqué la méthode de calcul du SCOT qui compte 1 logement pour 2 bâtiments. Le calcul du préfet comprend donc une erreur de calcul qui devrait être : $48 + 10 = 58$ et non 69.

- choix de réduction des zones



Au chemin du Galant : réduction validée par les élus (surface disponible 0,5 ha - potentiel estimé : 5 logements)

Impact sur le bilan global : $58 \text{ logements} - 5 = 53 \text{ logements}$



Au chemin des cerisiers : surface 0,25 ha : potentiel estimé : 3 logements : les élus vont étudier la possibilité d'adapter la zone U



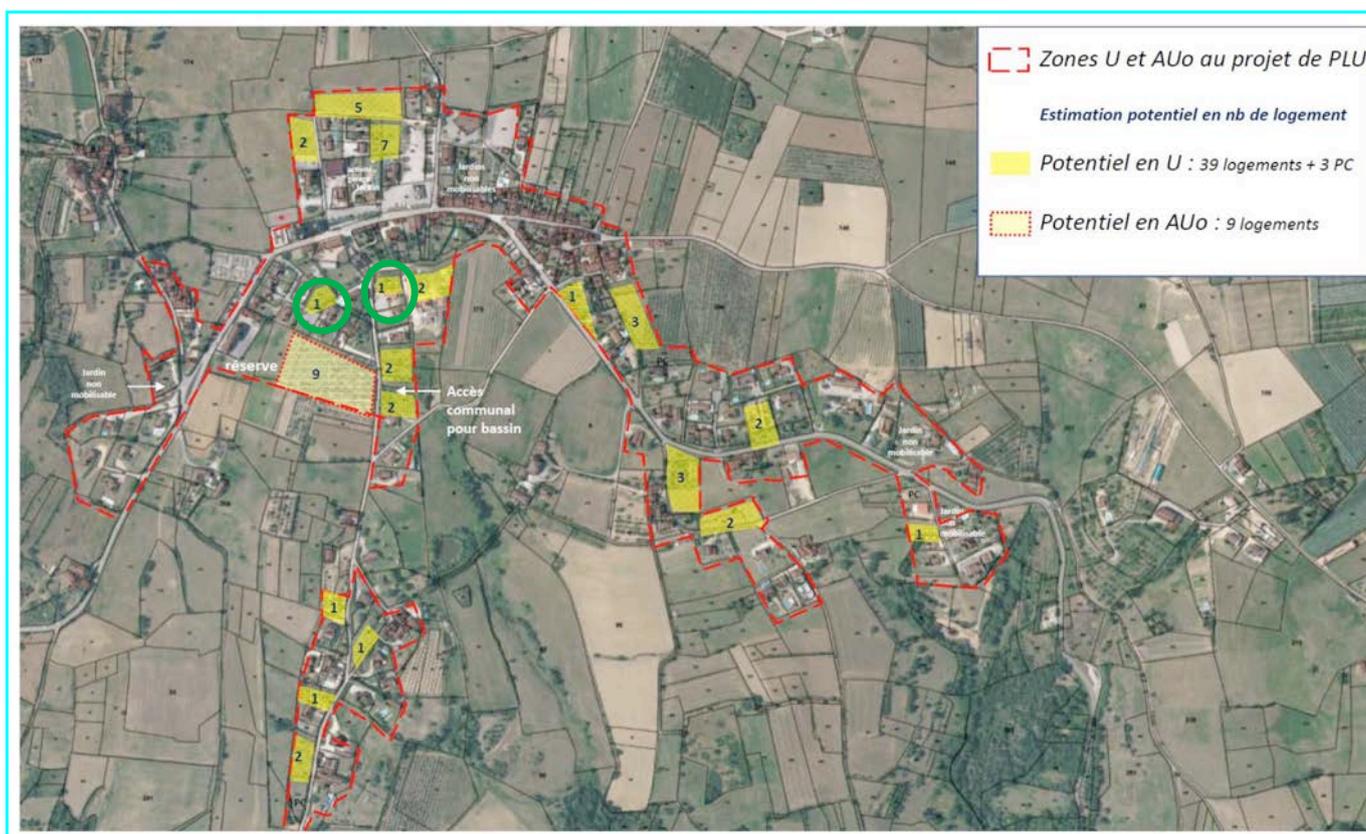
Terrain communal : surface 0,15 ha : potentiel estimé : 2 logements : volonté communale de maintenir ce terrain communal

- Potentiel du PLU

Si réduction validée Chemin du Galant + Cerisiers : le bilan global sera de 50 logements

Depuis la phase d'enquête publique, 2 permis pour 2 maisons situées en lotissement (cercle vert) sont en cours d'instruction, ils sont comptabilisés dans les 50.

Prévoir l'impact de l'évolution de la densité sous l'école : + 3 logements >> BILAN GLOBAL : $50 + 3$ logements.



- Densité

Avis du préfet + CDPENAF + décision préfectorale « La dérogation sollicitée est **accordée pour la zone AU**« sous l'école» sous réserve d'atteindre une densité minimale de 15 lgt/ha, soit en permettant la production de 12 logements minimum : traduction : l'évolution de la densité sous l'école : + 3 logements.

Production de logements sociaux

Avis Préfet : « Le PLH prévoit la production de 10% de logements sociaux, soit minimum 4 pour la commune. Le PLU doit mettre en place les outils permettant la production de logements sociaux. Pour faciliter la réalisation des programmes d'actions définis par le PLH, la collectivité peut identifier des secteurs avec emplacements réservés pour des objectifs de mixité sociale. »

Avis ARCHE Agglo : « Le PLH prévoit la production de logements abordables sur votre commune. Cette offre trouvera toute sa place sur les secteurs en OAP du village et en particulier sur les parcelles propriété de la commune »

Possibilité de prévoir ces 4 logements dans le projet communal au centre bourg : les élus vont étudier ce point

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur l'étalement urbain et à la production de logements

Les réponses de Mme le Maire vont dans le sens d'une prise en compte partielle des demandes et observations. Je prends notamment note de la méthode de calcul pour la prise en compte des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N (en soulignant que les changements effectifs de destination seront conditionnés à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS). L'effort envisagé pour les logements sociaux dans le centre bourg me paraît nécessaire.

A ce stade de la procédure de révision du PLU les évolutions prévues ou envisagées me paraissent donc globalement équilibrées mais le processus doit être poursuivi au sein de l'équipe municipale et dans le cadre d'échanges complémentaires avec les services de l'Etat. Je rappelle que le PLU doit être compatible -et non pas conforme- avec le PLH, or ce rapport de compatibilité impose le respect de l'esprit de la règle de rang supérieure et non son strict respect. De plus le PLH couvre la période 2018-2023 alors que le PLU révisé s'appliquera à compter de fin 2022 (une évolution du PLH est donc envisageable à moyen terme lors de sa mise à jour pour la période commençant en 2024 et qui correspondra mieux à celle de mise en œuvre du PLU) ;

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _ Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

5-c demandes individuelles de reclassement en zone constructible

☛ **Mme Monneron Nicole** demande que la parcelle AO122 située en zone A au quartier de Chardon (est du village soit reclassée en zone constructible comme le hameau voisin car elle est entourée de constructions. Elle demande également que la grange et l'entrepôt quelle possède parcelle AO143 (et qui sont accolés à une habitation) soient aménageables en logements.



Commentaires, observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur la demande de Mme Monneron

la parcelle 122 ne me semble pas accolée au hameau ; les bâtiments mentionnés sont en zone UAH et le règlement écrit (pages 18 à 21) ne semble pas faire obstacle à la création de logements. Comment de tels changements de destination sont-ils pris en compte dans le calcul du potentiel de nouveaux logements ?

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur la demande de Mme Monneron

Cette demande ne peut être prise en compte

- seule la partie urbanisée a été classée en zone UAH : la parcelle AO 122 n'est pas située dans le hameau et ne peut être classée en zone U

- le bâtiment situé sur la parcelle 121 est un bâtiment agricole : risque de conflit d'usage

Le potentiel de changement de destination des 2 hameaux n'a pas été intégré au calcul car non mobilisés depuis de nombreuses années et faible potentiel

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur la demande de Mme Monneron

Les réponses de Mme le Maire sur la parcelle AO122 me paraissent fondées. Concernant le potentiel de création de logements dans des bâtiments existants en zone U je conviens que leur prise en compte serait délicate.

☛ **M. Faure Marcel, André et René** demandent que les parcelles 72 73 et 268 soient maintenues en zone constructible (voir le également le &1 relatif aux ER)

Commentaires du commissaire enquêteur sur la demande de Ms Faure Marcel, André et René

Cette demande est présentée plus en détail dans le & relatif aux ER

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur la demande de Ms Faure Marcel, André et René

Les obligations de réductions du potentiel constructible ne permettent pas de conserver cette zone inscrite au PLU en vigueur

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur la demande de Ms Faure Marcel, André et René

Je considère que les obligations de réduction du potentiel constructible font effectivement obstacle au maintien de cette secteur en zone constructible. Voir par ailleurs le & relatif aux ER (emplacements réservés) ;

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _ Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

☛ **Mme Vaux Aurélie et M.Comte Alain** demandent que les parcelles AX 358 et 359 , AX 357 et 101 lieu-les Bouvettes (desservies par les réseaux) soient classées en zone constructible pour permettre la construction d'habitations écologiques économiques et accessibles aux PMA



Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur la demande de Mme Vaux Aurélie et M.Comte Alain

Ces terrains étaient déjà classés en zone non constructible au PLU de 2005 ; ils sont éloignés des secteurs déjà bâtis ; les numéros de parcelles ne correspondent pas à celles figurant sur le plan du PLU ; une partie des terrains semble être boisée

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur la demande de Mme Vaux Aurélie et M.Comte Alain

Ne répond pas à la Loi Montagne qui prévoit une urbanisation en continuité

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur la demande de Mme Vaux Aurélie et M.Comte Alain

Pas de réserve sur la réponse de Mme le Maire (maintien en non constructible)

☛ **Mme Pommaret Laurence** demande que la parcelle AO 3 soit reclassée en zone constructible alors qu'elle n'est plus constructible au motif d'un risque de ruissellement (voir page 116). Un CU positif avait pourtant été délivré (son renouvellement a ensuite été refusé). Elle indique qu'une solution technique a été identifiée pour évacuer les eaux de ruissellement.

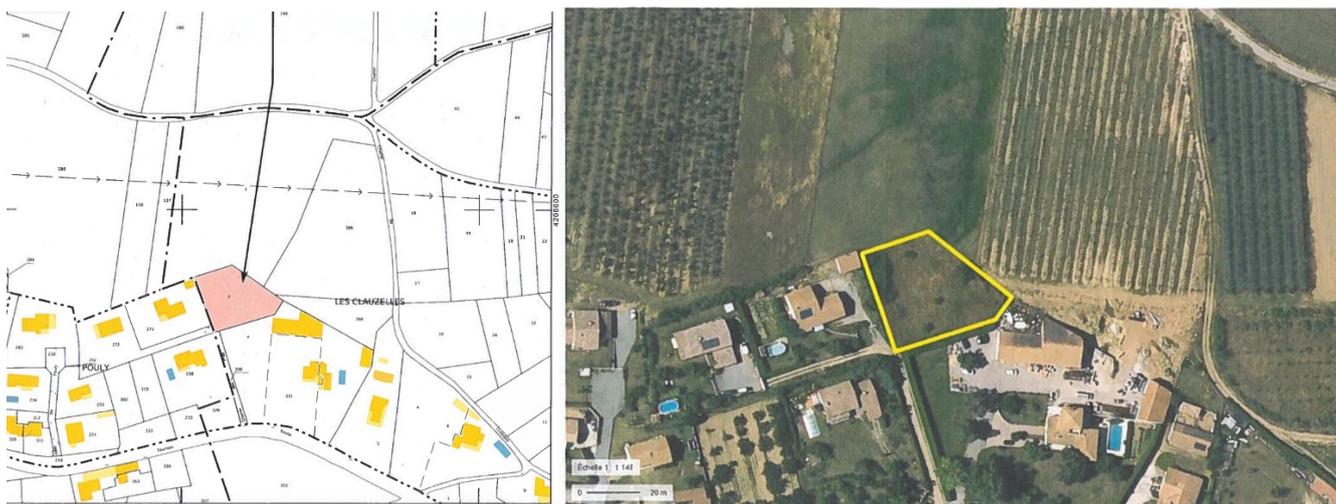
étude des sols et des phénomènes de ruissellement d'eaux pluviales réalisée en janvier 2022 par la société AGEOL spécialisée dans ce type d'étude. La conclusion de cette étude précise qu'il existe des ruissellements qui sont traitables grâce à la création d'un fossé (d'un débit minimal de 257l/s) sur le chemin qui permettrait d'évacuer les eaux ruisselant sur cette propriété ainsi que sur les autres propriétés riveraines). Mme Pommaret considère de plus que ce terrain ne répond pas aux critères d'exclusions de la zone UC.

Par ailleurs elle a relevé que d'autres parcelles (113 et 114) lui appartenant basculent en partie en zone non constructible ce qu'elle ne conteste pas.

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022



Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur la demande de Mme Pommaret

Comment le caractère inondable de la parcelle va-t-il être identifié et qualifié ? un changement de classement sous réserve de réalisation des aménagements identifiés dans l'étude AGEOL évoquée est-il envisageable ?

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur la demande de Mme Pommaret

Réflexion en cours car plusieurs points sont à analyser : ...

1- selon les conclusions de l'étude : il existe effectivement un problème ET la création d'un fossé permettra de gérer les eaux de ruissellement en l'état. Est-ce que ces équipements intègrent l'imperméabilisation en cas de construction ?? est-ce que cet ouvrage est sur le tènement ?? et est ce qu'il doit y avoir un exutoire ??

Extrait du règlement sur la gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- *par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,*

- *par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :*

- *au milieu naturel chaque fois que possible,*

- *sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.*

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

2- selon l'étude : nécessité de réaliser une étude géotechnique pour analyser la stabilité du sol

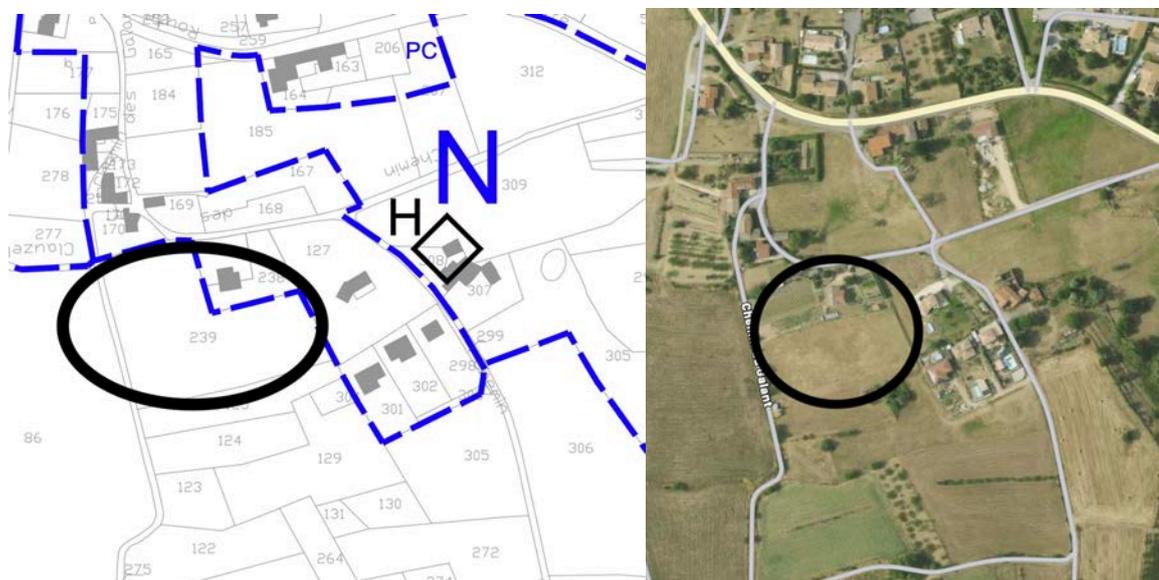
3- comment justifier une extension de la zone urbaine avec un potentiel de 0,16 ha alors que l'ensemble des services demande de réduire le potentiel de logement

4- besoin d'avoir l'avis de la DDT, CA

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur la demande de Mme Pommaret

Il me paraît effectivement difficile de statuer définitivement sur cette demande à ce stade et donc nécessaire de poursuivre la réflexion engagée tout en étant conscient qu'une éventuelle extension de la zone urbaine entre en contradiction avec la nécessité de maîtriser le potentiel de logements

▣ **M et Mme Lionneton** demandent que la parcelle 239 située au Galand et Pleureur soit classée constructible en considérant qu'il est étonnant que ce soit le seul terrain non constructible au milieu des autres habitations et que de plus « il semblerait que ce soit le seul terrain non constructible au milieu des autres habitations. Cette demande s'inscrit dans leur souhait de permettre à leur enfants de devenir propriétaire alors que cela est devenu inaccessible dans la vallée.



Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur la demande de M. et Mme Lionneton

le PLU actuel ne classe pas ce terrain en zone constructible. Il n'est pas vraiment au milieu des autres habitations mais il est vrai qu'il se situe dans un secteur bâti avec notamment 3 maisons récentes sur les parcelles. Sur le fond le classement en zone constructible ne serait pas illégitime mais cela viendrait complexifier l'exercice de maîtrise de l'étalement urbain et de limitation de la consommation foncière qui doit par ailleurs fait l'objet d'efforts complémentaires

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur la demande de M. et Mme Lienneton

La zone U située au nord ne peut être maintenue en zone U suite à l'avis de l'Etat ; la zone doit être déclassée. Une extension de l'urbanisation ne peut être envisagée car les services demandent des réductions du potentiel.

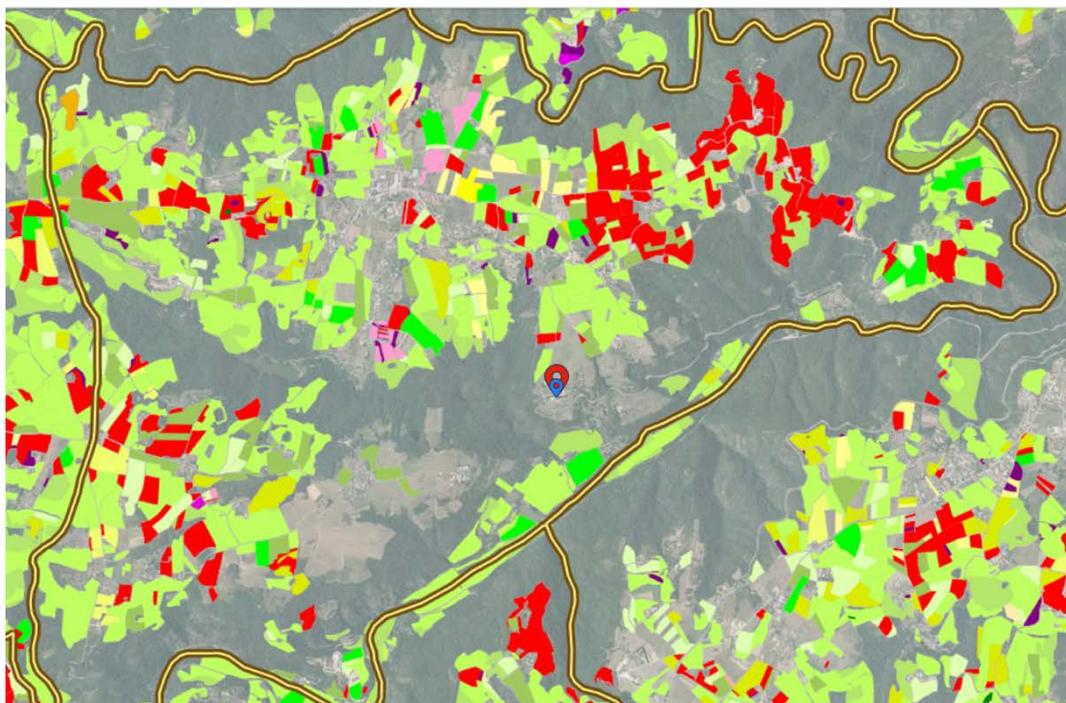
Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur la demande de M. et Mme Lienneton

Pas de réserve (maintien en zone A).

5-d observations relatives à la délimitation des zones naturelles et des zones agricoles et aux règles s'y appliquant

☞ Le **Préfet** considère que pour préserver le foncier agricole productif de la commune, il serait opportun d'autoriser les constructions agricoles en zone naturelle comme le prévoit l'article R151-25 du code de l'urbanisme, hormis sur les secteurs qui présentent un enjeu environnemental.

Beaucoup de parcelles exploitées font l'objet d'un classement en zone naturelle alors qu'elles relèvent d'une activité agricole et devraient donc pouvoir bénéficier d'un zonage agricole. La cartographie des parcelles déclarées à la PAC en 2020 peut permettre d'identifier le foncier agricole exploité.



de son côté la **chambre d'agriculture** (après avoir salué la précision du diagnostic agricole puisque la quasi-totalité des agriculteurs de la commune ont été rencontrés) formule diverses demandes et observations

- Les annexes et les extensions des habitations en zone agricole et naturelle ne peuvent pas être admis pour les habitations existantes en zone U, à proximité d'une zone A ou N, même si les conditions de distances, de hauteur et d'emprise sont respectées. Dans ce cas, il est préférable d'adapter la zone U pour permettre les annexes à une habitation située en périphérie d'une zone A ou N.
- Il convient donc de supprimer le paragraphe : « Ces dispositions sont applicables également pour les habitations existantes en zone U, à proximité d'une zone A ou N, dans la mesure où les conditions de distances, de hauteur et d'emprise sont respectées ».
- Le règlement de la zone Nt doit encadrer la taille des extensions des constructions existantes à usage d'hébergement hôtelier et touristique et permettre aux habitations existantes de ce secteur Nt d'évoluer dans les mêmes conditions que celles de la zone naturelle.
- Pour le camping Le Marchand, la parcelle AN347 qui est exploitée doit être exclue du périmètre de la zone Nt ».
- Pages 39 et 46, article 1.1 : nous saluons l'interdiction d'implanter des centrales photovoltaïques au sol en zone A et N, qui participe à la préservation des espaces agricoles.
- Pages 40 et 46, article 1.2 : concernant les distances entre les annexes non accolées et les habitations existantes, pour ne pas compromettre les activités agricoles, nous vous invitons à supprimer « Ces dispositions sont applicables également pour les habitations existantes en zone U, à proximité d'une zone A ou N, dans la mesure où les conditions de distances, de hauteur et d'emprise sont respectées ».
- Page 40 article 11.1 : la distance entre une construction agricole classée et une limite séparative relève de la réglementation ICPE. La commune n'amenant pas d'éléments particuliers qui viendraient justifier une réglementation plus restrictive sur son territoire, nous vous demandons de **supprimer en zone A l'obligation de maintenir une distance minimale de 10m entre les constructions classées et la limite séparative**. Cette règle étant plus contraignante que le règlement ICPE et pourrait s'avérer être particulièrement bloquant pour l'implantation de bâtiments classés selon la forme des parcelles.
- Page 42 : pour les constructions à usage d'activités agricoles, les toitures à un pan doivent être autorisées même si elles ne sont pas adossées à un autre bâtiment. Il est fréquent que ce type de construction soit utilisé pour des petits bâtiments de stockage, faciles à monter et économique.
- L'emprise de la zone NL du camping Le Marchand doit retirer la parcelle AN 347 à classer en A.

- La parcelle AS 136 classée en zone N dans le projet doit être classée en zone A, car elle se situe à proximité immédiate des bâtiments agricoles et est utilisée pour l'exploitation.
- Compte tenu de l'importance de l'élevage sur la commune, nous souhaitons que soit indiqué dans le règlement graphique ou en annexe du PLU la localisation des sièges d'exploitation. Ceci pour permettre au service instructeur en droit des sols de vérifier l'éventuelle présence d'un périmètre de réciprocité, tel que l'instaure le Règlement Sanitaire Départemental et les ICPE notamment lors d'une demande de changement de destination.

☞ **la CDPENAF** dans son avis (au titre de l'application de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme) sur les conditions dans lesquelles des extensions d'habitation ou d'annexes sont possibles en zone A ou N se déclare favorable sous réserve de supprimer le paragraphe « *Ces dispositions sont applicables également pour les habitations existantes en zone U, à proximité d'une zone A ou N, dans la mesure où les conditions de distances, de hauteur et d'emprise sont respectées* » qui n'est pas légal .

☞ **Le SMVBD** relève que page 6 du PADD (Pérenniser l'activité agricole) Il est précisé « *limiter la consommation de grandes unités agricoles pour l'urbanisation* ». Dans le cas éventuel de consommation d'unités agricoles, cette dernière devrait cibler, en priorité, les terres à faibles réserves utiles. Il faut noter que la Chambre d'Agriculture possède une cartographie des réserves utiles sur la commune.

☞ **M. Zyber et Mme Deschamps Charlotte** demandent si la réalisation d'une isolation par l'extérieur de bâtiments existants en zone N est possible même si cela réduit la marge de retrait par rapport à l'alignement (voir page 46 du règlement)

Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur les avis décisions et demandes relative à la délimitation des zones A et N et aux règles s'y appliquant

les limites entre les zones A et N semblent mériter divers ajustements. Comment la délimitation actuelle a-t-elle été réalisée ? Selon quelles modalités et dans quelle mesure vous paraît-il possible de procéder à ces ajustements des délimitations de ces zones ?

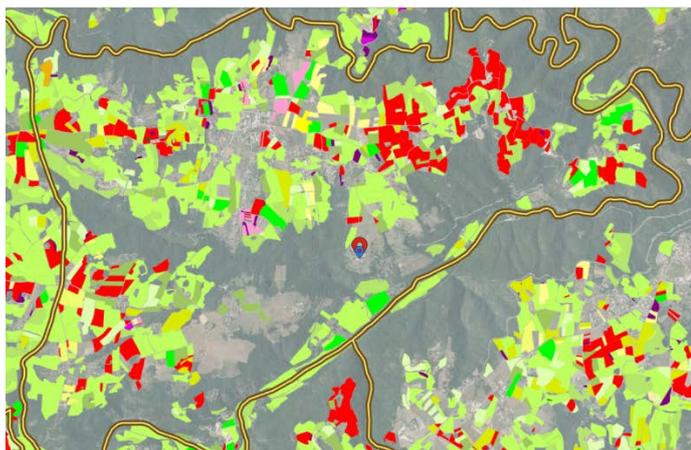
Les adaptations du règlement qui sont demandées apparaissent possibles.

Mais le rapport indique « *sur la commune de Colombier-le-Vieux les énergies renouvelables semblent être particulièrement mobilisables notamment le solaire et l'éolien au niveau du plateau agricole* ». Cette appréciation ne trouve pas de traduction concrète dans le règlement écrit et graphique ; au contraire les centrales photovoltaïques sont interdites (ce dont se félicite la chambre d'agriculture). Comment expliquer cette situation ?

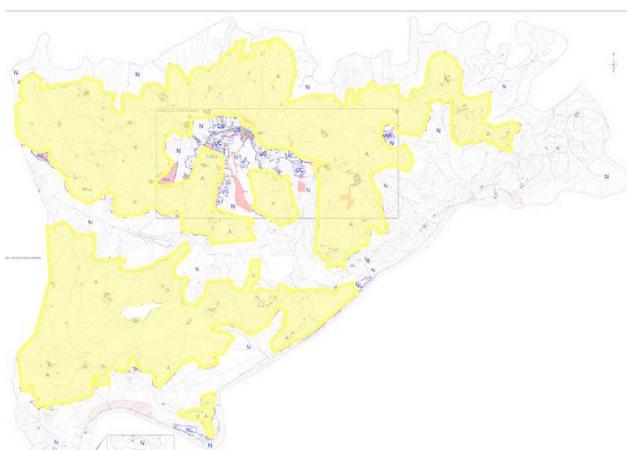
Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur les avis décisions et demandes relative à la délimitation des zones A et N et aux règles s'y appliquant

- SUR LES LIMITES DES ZONES

Le zonage Agricole et Naturelle a été tracé en fonction des terres exploitées et des enjeux environnementaux – à partir du diagnostic agricole (établi suite aux rencontres avec de nombreux exploitants), à partir de l'Etat initial de l'environnement et en concertation avec la commission d'urbanisme composée en partie d'exploitants agricoles.



Carte RGP 2020

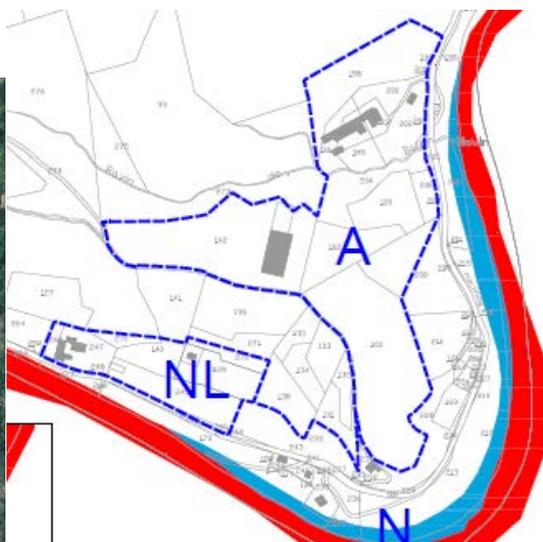
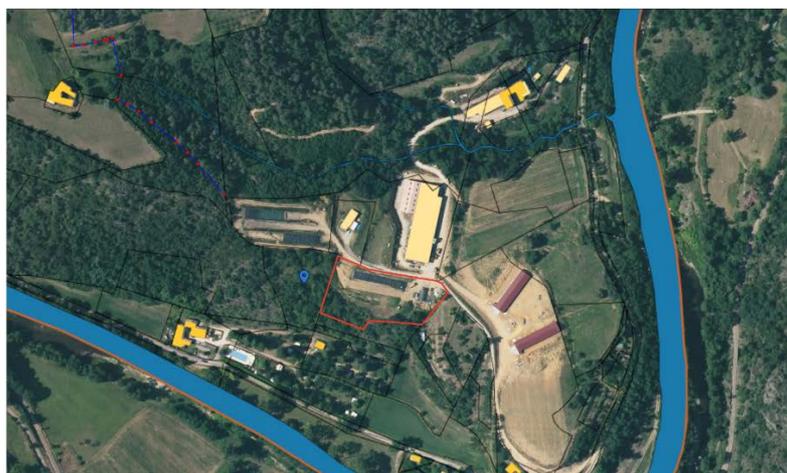


Zones A du PLU

- SUR LA MODIFICATION DE LA ZONE A

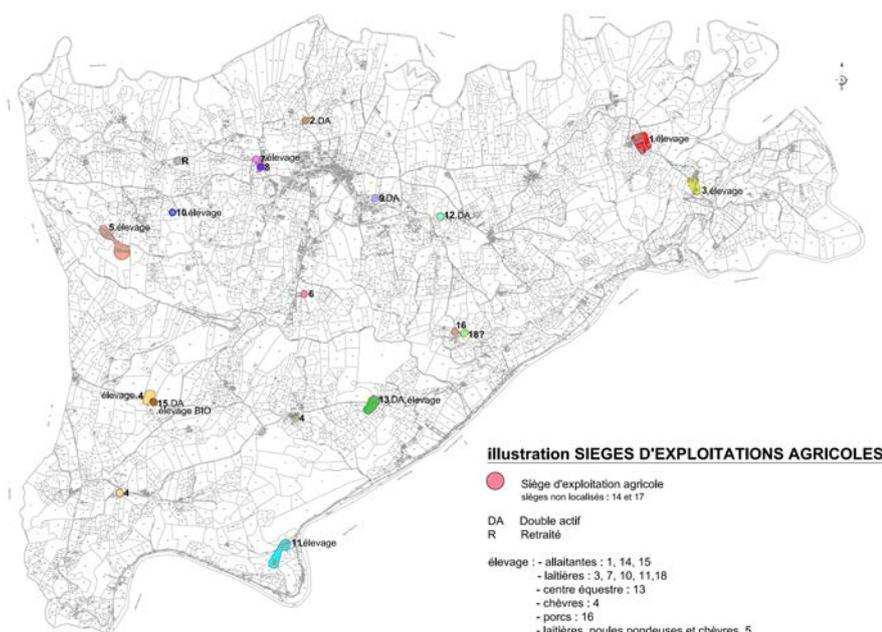
Cette demande d'extension de la zone A ne peut être prise en compte car

- la proximité avec le camping risque de créer des nuisances et des conflits d'usage
- le siège peut évoluer sur d'autres parcelles à proximité.



- SUR LE REPERAGE DES ICPE AU PLAN DE ZONAGE

Il ne semble pas opportun d'ajouter les ICPE car il s'agira d'une donnée qui va évoluer. Par ailleurs, selon les données disponibles issues du diagnostic communal 2015 – localisation des élevages : pas d'info sur les ICPE



- SUR LE REGLEMENT

Remarques du préfet + CA :

« Les annexes et les extensions des habitations en zone agricole et naturelle ne peuvent pas être admis pour les habitations existantes en zone U, à proximité d'une zone A ou N, même si les conditions de distances, de hauteur et d'emprise sont respectées. Il convient donc de supprimer le paragraphe : « Ces dispositions sont applicables également pour les habitations existantes en zone U, à proximité d'une zone A ou N, dans la mesure où les conditions de distances, de hauteur et d'emprise sont respectées ».

Nous ne comprenons pas cette règle de l'Etat, qui pour nous élus est une incohérence, et souhaitons en échanger avec les services de l'Etat.

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur les avis décisions et demandes relative à la délimitation des zones A et N et aux règles s'y appliquant

- Même si. Dans ce cadre je rappelle que ces zones sont ainsi définies par le code de l'urbanisme
R151-22 : Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
R151-24 Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

Je conviens que ce cadre juridique laisse une marge d'interprétation à apprécier au niveau local afin de trouver le meilleur compromis possible alors qu'il peut devenir un « sujet de crispations du fait des difficultés économiques de la profession agricole et des injonctions de préservation et de reconquête de la biodiversité » (extrait de la revue espaces naturels n°56 d'octobre 2016). Pour ma part je ne constate de déséquilibre notable dans les arbitrages déjà rendus alors que la délimitation des zones A a été conduite avec sérieux et méthode en associant les agriculteurs (ce que souligne positivement la chambre d'agriculture) ; cependant une analyse complémentaire apparaît possible afin de procéder éventuellement à quelques ajustements (le cas de la parcelle AS 136 évoqué par la chambre d'agriculture est un de ceux qui pourra être traité dans ce cadre)

- pas de réserve sur le maintien de la zone NL du camping le Marchand
- pas de réserve sur la non mention des ICPE (ceci pour les raisons avancées par la DREAL) ;

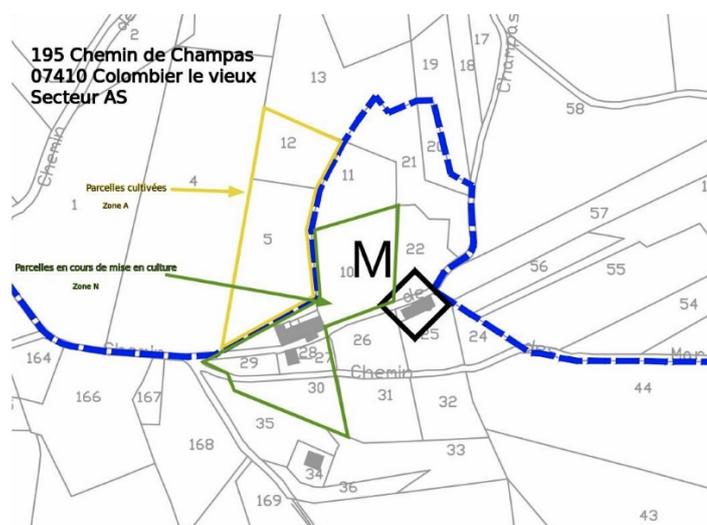
Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _ Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

- la mention des sièges d'exploitation agricole ne me semble pas relever du PLU (dans le même esprit que pour les ICPE)
- des échanges complémentaires avec les services de l'Etat et la chambre d'agriculture sur le règlement sont effectivement nécessaires pour mieux comprendre les souhaits exprimés ; en toute hypothèse le PLU n'a pas vocation à reprendre toutes les réglementations et classifications existantes d'autant que celles-ci sont évolutives et doivent être prise en comptes lors du montage et de la réalisation d'opérations ou activités (le cas de l'isolation extérieure pour cependant être précisé)
- l'interdiction systématique des centrales photovoltaïques reste à justifier pour les raisons mentionnées ci-dessus et alors que des exemples d'intégration de mini-centrales liées à l'activité agricole sont expérimentées ailleurs (par exemple dans la viticulture)

M.Rey demande que les parcelles AS 10,27,29,30 soient classées en zone agricole car il souhaite les mettre en culture (il exploite déjà les parcelles AS 12 et 15)



Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur la demande de M.Rey

Les parcelles concernées par la demande ne sont pas boisées contrairement à d'autres secteurs mitoyens. Par ailleurs la parcelle 168 -non concernée par la demande de M.Rey- semble être exploitée alors qu'elle est classée N

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur la demande de M.Rey

Un classement en zone Naturelle n'empêche pas l'exploitation des terres. La zone N interdit la construction de bâtiments agricoles. La présence d'habitations à proximité ne justifie par le classement en zone A de ce secteur

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur la demande de M.Rey

A traiter dans le cadre de l'analyse complémentaire évoquée précédemment (pas d'objection à la position de la commune pour ce cas particulier)

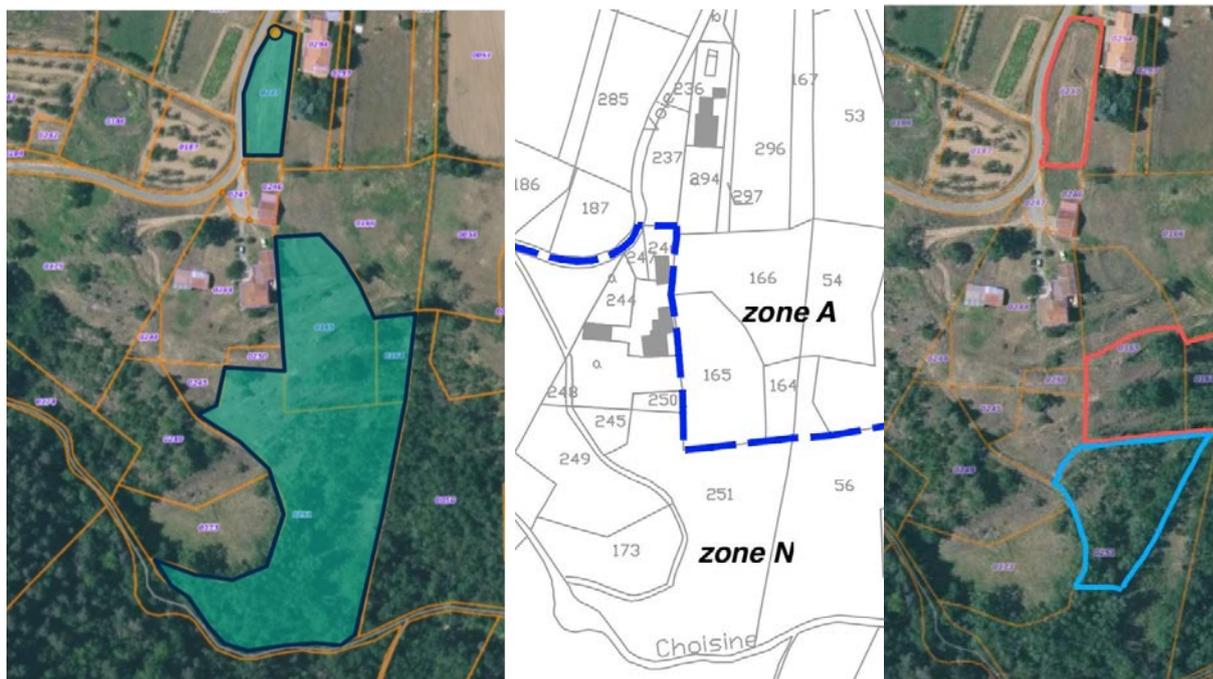
Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

☛ **Mme Biaggini et M.Zago** sont en cours d'installation à Colombier-le-Vieux sur une propriété (au sud du village) qui comporte une habitation, un garage, une grange et des terrains attenants. La demande porte sur certaines parcelles qui sont classées au PLU révisé en zone N (parcelle AP 261) et en zone A (parcelles AP164, 165, 166 et 237). Ont le projet de transformer une partie du bâtiment principal en « location de courte durée » (verbalement ils ont évoqué le concept de « chambre d'hôtes » mais ils s'adapteront aux contraintes réglementaires) ce qui implique éventuellement un changement de destination (au sens du code de l'urbanisme -voir les sous-destinations définies à l'article R121-28 du code de l'urbanisme) et de créer un camping à « usage déclaratif ». Ils demandent donc

- le classement en secteur AL (correspondant au « camping à la ferme » cf page 39 du règlement) d'une partie des parcelles actuellement classées en zone A
- le classement en secteur AL (le cas échéant en Nt) de la parcelle AP 251 actuellement en zone N



Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur la demande de M.ZAGO et Mme Biaggini

Il existe plus au sud un autre terrain repéré AL ; comment les terrains concernés par un tel zonage ont-ils été identifiés ? La commune peut-elle préciser les dispositions qu'elle entend mettre en œuvre concernant les « locations de courtes durée » et vérifier si ces locations impliquent un changement de destination au sens du code de l'urbanisme ?

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur la demande de M.ZAGO et Mme Biaggini

Le terrain, plus au sud, a été classé en AL car il fait l'objet d'un projet en partie réalisé.
 Les locations de courte durée ne sont pas réglementées par le code de l'urbanisme : il s'agit soit d'habitat soit d'un camping.
 S'il s'agit de location dans la partie bâtie : il n'y a pas de démarche à prévoir (sauf si il s'agit d'un ancien bâtiment agricole)
 S'il s'agit d'un projet de camping > 6 emplacements : la création d'un STECAL est nécessaire + PASSAGE EN CDPENAF
 OBLIGATOIRE AVANT L'APPROBATION DU PLU
 La commune ne souhaite pas créer un STECAL à ce jour

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur la demande de M.ZAGO et Mme Biaggini

Pas de réserve sur la position de la commune (le projet devra s'inscrire dans le cadre juridique ainsi rappelé)

5-e observations relatives aux bâtiments pouvant changer de destination

☛ comme indiqué ci-dessus le **Préfet** demande de

« réduire le nombre de bâtiments pouvant changer de destination (afin de contribuer à la compatibilité avec le PLH.

Changer la destination d'un bâtiment vacant va dans le sens de la limitation de la consommation foncière. Cependant certains facteurs comme la présence des réseaux, la proximité avec des exploitations agricoles ou la présence de risques naturels sont à intégrer lors de l'identification de bâtiments pouvant changer de destination.

À ce stade, les projets K, M et O ne présentent aucune mesure vis-à-vis de la prise en compte du risque d'incendie de forêt. Il convient d'intégrer dans le règlement des prescriptions sur le déboisement et le débroussaillage pour maintenir l'espace boisé à plus de 50 mètres de ces futures habitations.

Le bâtiment Q doit conserver son usage agricole »

☛ l'**INAO** relève que « Le PADD inscrit dans ses objectifs notamment la volonté d'autoriser le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ce qui pourrait permettre la création de gîtes.

Attention cependant, ce dernier point n'est pas forcément compatible avec le précédent (limiter les conflits d'usage). Par ailleurs, certains bâtiments repérés semblent très proches de parcelles cultivées. Dans tous les cas, les mesures de protection ne devront pas être à la charge des agriculteurs mais des pétitionnaires. »

☛ la **Chambre d'agriculture** considère de son côté « les bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne suscitent pas d'observations de notre part, compte tenu du fait qu'ils sont tous accolés à des habitations déjà existantes ou qu'ils sont intégrés à une propriété plus grande. Autrement dit, ils ne viennent pas créer du mitage au sein de l'espace agricole. Néanmoins, nous insistons auprès de la commune quant à l'importance d'informer que la présence de l'activité agricole sur l'ensemble de territoire communal peut parfois générer du bruit, des odeurs et nécessite le traitement des cultures végétales ».

☛ M.Zyger demande si les annexes et piscines seront dans la cas d'une demande de changement de destination autorisées dans les mêmes conditions que pour les bâtiments existants (page 46 du règlement)

☛ **M. et Mme Comte Roland** sont propriétaires d'un terrain (1155 route vieille -Michon-) classé en zone A avec 3 constructions (habitation annexe, hangar). L'annexe est déjà repérée comme « bâtiment repéré pouvant changer de destination » avec l'indice C ; ils demandent que le hangar (parcelles 283 et 287) puisse lui aussi changer de destination. Il s'agit de faciliter un aménagement global de l'ensemble des 3 bâtiments existant sur la propriété par un futur acquéreur



Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur les bâtiments situés en zone A et N repérés comme pouvant changer de destination

Le Projet de PLU identifie au titre du 2° de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme des bâtiments (au nombre de 21) qui bien que situés en zone A ou N peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Quand bien même les demandes d'autorisation d'urbanisme correspondantes seront soumises à l'avis conforme de la CDPENAF (e, zone A) ou de la commission des sites (zone N) et ne seront donc pas nécessairement effectivement autorisés, le nombre de ces bâtiments mérite d'être fait l'objet d'une analyse complémentaire.

La commune peut-elle préciser comment ces bâtiments ont été identifiés et comment elle entend prendre en compte les observations et avis formulés sur ce thème afin notamment de respecter le PLH (la page 144 du rapport qui dresse le bilan du potentiel de construction du PLU révisé indique « *potentiel des bâtiments pouvant changer de destination 21 bâtiments repérés soit 10 logements à comptabiliser selon la méthode de calcul du SCoT* ».

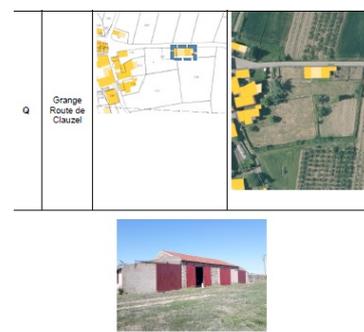
Par ailleurs, le règlement pourrait utilement mentionner les références des textes qui définissent les notions de « destinations » et « sous-destinations » (code de l'urbanisme)

Il me semble que les dispositions sur les annexes et piscines pourraient s'appliquer aux changements de destination

Le hangar faisant l'objet de la demande de **M. et Mme Comte Roland** est en zone A et une autre construction rattachée à la même propriété (qui compte déjà une habitation) a déjà été identifié comme bâtiment pouvant changer de destination (repère C) ; le hangar ne semble pas avoir une qualité architecturale intéressante

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur les bâtiments situés en zone A et N repérés comme pouvant changer de destination

- Plus de 60 bâtiments avaient été identifiés, nous avons établi un tableau d'analyse avec les critères suivants :
 - présence des réseaux (eau, électricité)
 - proximité du village
 - proximité d'un siège d'exploitation
 - desserte voirie
 - valeur patrimoniale
- Seulement 21 bâtiments ont été retenus sur 60
- La suppression du changement concernant le bâtiment « Q » suite à la remarque des services de l'Etat pourrait être étudiée par les élus, pour autant il est précisé que depuis longtemps ce bâtiment n'a aucun usage agricole et que la parcelle située devant ce bâtiment n'a aucun usage agricole, aussi les critères retenus par les élus paraissent pertinents)
- Il n'est pas prévu d'apporter d'autres modifications sur ce recensement qui permet de réhabiliter du bâti existant sans consommation de foncier
- concernant la demande de **M. et Mme Comte Roland** : Il s'agit d'un bâtiment en structure légère (tôle) avec aucune qualité architecturale qui ne permet pas de justifier ce repérage



Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur les bâtiments situés en zone A et N repérés comme pouvant changer de destination

- Un échange complémentaire avec les services de l'État est nécessaire sur ce dénombrement tout particulièrement sur le bâtiment Q. Il serait utile de compléter le rapport par la présentation de la méthode suivie pour l'identification des bâtiments.
- Les modalités de prise en compte dans l'évaluation du potentiel de logements ont été précisées par ailleurs et ces précisions me semblent satisfaisantes (d'autant que les changements nécessitent un avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS pour être réalisés)
- il serait utile de préciser que les annexes et piscines sont autorisées en cas de changement de destination.
- pas de réserve sur la position de la commune concernant la demande de **M. et Mme Comte Roland**

5-f observations relatives aux STECAL (Secteurs de taille et capacité d'accueil limités)

la CDPENAF donne son avis au titre de l'application de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme

- avis favorable pour le secteur Ae déchetterie intercommunale 8800m2

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _ Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

- avis favorable pour le secteur AI hébergement de loisirs camping à la ferme 2700m2
- Avis favorable Pour le Secteur Nt d'accueil touristique- château de Bellecombe - 5100 m² sous réserve d'encadrer la taille des extensions des constructions existantes à usage d'hébergement hôtelier et touristique et de permettre aux habitations existantes de ce secteur Nt d'évoluer dans les mêmes conditions que celles de la zone naturelle
- avis favorable pour le secteur Nt camping les berges du Doux 13.000m2
- Avis favorable pour le Secteur NI-Camping Le Marchand -10700 m² sous réserve d'adapter le périmètre à l'autorisation préfectorale et de supprimer la parcelle AN347 qui est exploitée.

Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur relatifs aux STECAL

la satisfaction de ces demandes qui ne semble pas soulever de difficulté, est-elle envisageable ?

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur les STECAL

- Pour le secteur Nt, château :

- > La surface des extensions autorisées doit être définie et étudiée par les élus
- > La possibilité de permettre aux habitations existantes de ce secteur d'évoluer dans les mêmes conditions que celles de la zone naturelle est à valider par les élus avec la DDT

Pour le Secteur NI-Camping Le Marchand

-le périmètre sera adapté en retirant la parcelle AN347.

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur les STECAL

dont acte

5-g observations relatives aux emplacements réservés (ER)

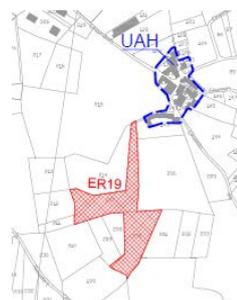
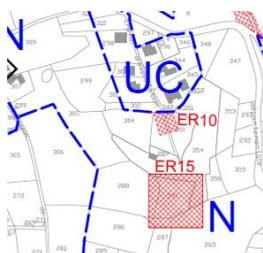
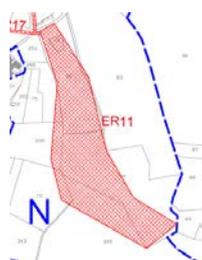
Arche agglo indique « La déchèterie étant sur des terrains appartenant à l'intercommunalité, il nous apparaît cohérent que l'emplacement réservé n°18 en vue de son extension soit à destination de ARCHE agglo ».

le préfet

Les surfaces dédiées aux emplacements réservés sont également conséquentes notamment pour :

- ER 11 - ouvrage de gestion de l'écoulement des eaux pluviales pour améliorer le dispositif actuel - environ 3 ha;;
- ER 12- Création d'une voirie qui va scinder en 2 des parcelles agricoles ;
- ER 15- Extension de la station d'épuration- environ 4 000 m2 ;
- ER 19- extension de la station d'épuration hameau de Chardon- 8 700m2

La commune doit affiner le besoin en foncier de ses équipements de façon à limiter les impacts sur les terres agricoles.



ER 12 création voirie
ER15 : Extension station épur.

ER 11 Gestion eaux pluviales
ER 19 Step hameau

l'ensemble formé par les emplacements réservés ER 4 « création d'une liaison piétonne au sud du village » et ER5 « aménagent d'une placette – stationnement) - est contesté par les propriétaires et occupants des parcelles concernées (Mme Deschamps, M.Pleynet, M.Bouvet)

- Me Deschamps Yvette conteste la réserve ER4 qui impacte la cour dont elle est propriétaire (parcelle AE17) et qui est utilisée par elle-même et son fils (pour des vergers attenants). Elle s'oppose également à la réserve ER 5 qui est grevée par une servitude notamment à son profit
- M.Pleynet est le propriétaire de la parcelle 16 qui fait l'objet de la réserve ER5 s'oppose à celle-ci et

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

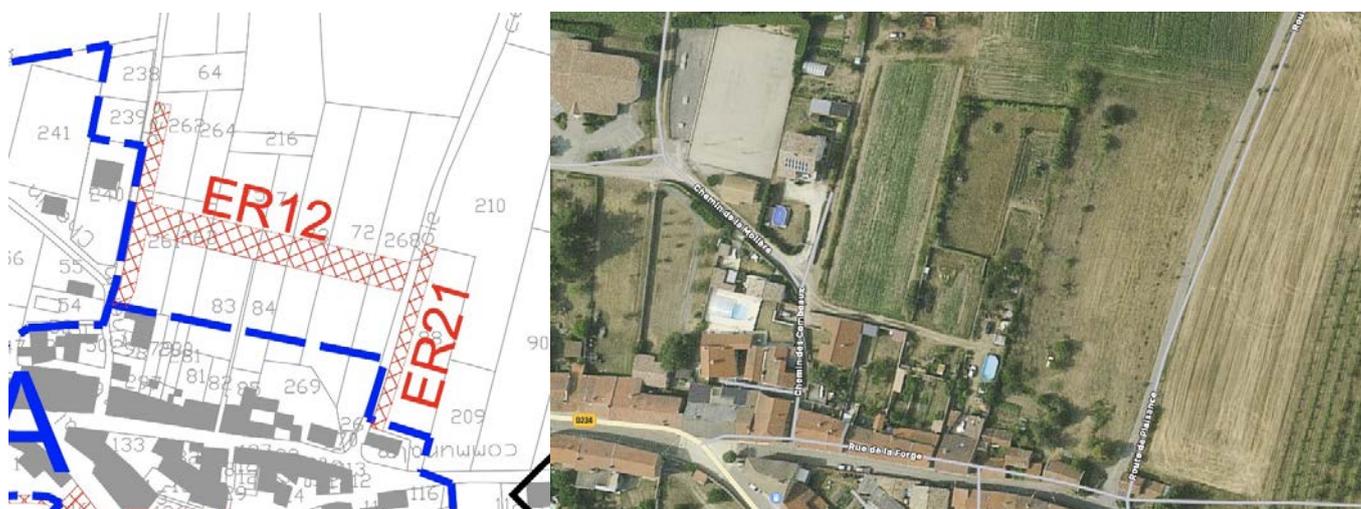
Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

- M. Bouvet qui utilise actuellement la parcelle 16 comme parking et est en train d'acheter les parcelles 14, 15 et 16 exprime la même opposition



la réserve ER 12 « création d'une voirie » et la réserve ER 21 « création de stationnements » sont contestées par divers propriétaires et occupants

- Ms Faure Michel André et René propriétaires en indivision des parcelles 72, 73 et 268 voient ces parcelles reclassées de AUoA à A et coupées en deux par l'ER12 ; ils ne comprennent pas la cohérence de ces 2 évolutions qui impactent lourdement leur terrain de façon non cohérente et demandent soit la suppression de la réserve soit sa réduction et le maintien du classement du terrain reste classé en AUoA
- Mme Comte Catherine et Mme Girodon Eveline propriétaires de divers terrains par héritages dont les parcelles 210, 216, 75 et 88 à l'est de la salle communales. La parcelle 75 était classée en AUoA ce qui permettait une opération d'ensemble du type lotissement sous réserve de s'inscrire dans un projet global couvrant un ensemble plus vaste couvrant d'autres parcelles mitoyennes ayant d'autres propriétaires ; une telle opération ne s'est pas réalisée (ni même été concrètement projetée par les propriétaires concernés). Elles demandent le maintien de la parcelle 75 en zone constructible (lors qu'elle passe en zone A). Elles contestent également la réserve ER12 (création d'une voirie) qui passe sur le sud de la parcelle 75, d'autant que leur terrain est clos de murs (ancien jardin) et la réserve ER 21 en s'interrogeant sur l'utilité des opérations prévues d'autant qu'il existe d'autres options pour desservir ce secteur..



Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur les ER (de façon générale et sur les demandes du public concernant les ER 4 et 5 , ER12 et 21)

Les justifications et les caractéristiques (notamment la superficie) des divers emplacements réservés doivent être précisées. Ceci vaut tout particulièrement pour les réserves ER 12 et 21 (pourquoi anticiper une éventuelle future et hypothétique urbanisation de ce secteur avec une voirie dont on ne sait pas en quoi elle correspondra effectivement au plan d'ensemble qui sera alors établi ?) et les réserves ER 4, 5 et 6.

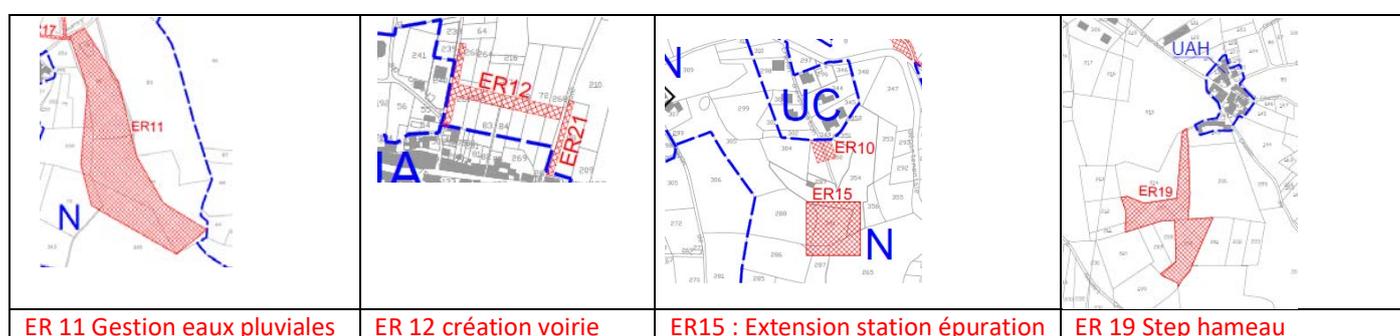
Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur les ER (de façon générale et sur les demandes du public concernant les ER 4 et 5 q , ER12 et 21)

CONCERNANT LA DEMANDE DES SERVICES DE L'ETAT

Les surfaces dédiées aux emplacements réservés sont également conséquentes notamment pour:

- ER 11 - ouvrage de gestion de l'écoulement des eaux pluviales pour améliorer le dispositif actuel - environ 3 ha;;
- ER 12- Création d'une voirie qui va scinder en 2 des parcelles agricoles ;
- ER 15- Extension de la station d'épuration- environ 4 000 m2 ;
- ER 19- extension de la station d'épuration hameau de Chardon- 8 700m2

La commune doit affiner le besoin en foncier de ses équipements de façon à limiter les impacts sur les terres agricoles.



Les élus vont affiner le besoin en foncier pour ces équipements (en se rapprochant des BE ayant préconisés ces ouvrages).

CONCERNANT LA JUSTIFICATION DES ER 12 et 21

ER 12 : Vision à long terme du développement du village.

Le classement en ER12 permettait à la commune d'acquiescer le foncier sans pour autant réaliser les travaux. : la commune envisage et étudie la possibilité de retirer cette réserve.

ER 21 : besoin de stationnement réel sur le secteur : volonté de conserver cette réserve – voir si ajustement de l'emprise possible

CONCERNANT LA JUSTIFICATION DES ER 4 -5-6

ER 4 : maillage piéton : reste à étudier avec le conseil municipal.

ER 6 : création d'une desserte : elle est conservée par la commune car elle desservira à terme tous les jardins situés au-dessus de cette espace réservé

ER 5 : Aménagement placette – stationnement : cette modification éventuelle de réserve sera étudiée par les élus en concertation avec la DDT.

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur les ER

- Dont acte sur les intentions de réflexion complémentaires et la concertation avec la DDT
- Le retrait de la réserve ER12 me paraît légitime car les modalités d'aménagement de ce secteur s'il devient un jour constructible (étant noté que le reclassement en zone constructible dès maintenant est écarté par ailleurs) sont incertaines.
- En toute hypothèse les justifications sur les diverses réserves et leurs caractéristiques devront être précisées dans le rapport de présentation et le règlement.

5-h observations relatives aux OAP (Opérations d'aménagement et de programmation)

☞ la chambre d'agriculture souligne que « d'une manière générale, l'implantation d'une zone urbaine en zone agricole crée une nouvelle interface entre de nouveaux riverains et l'activité agricole. depuis fin décembre 2019, une Zone de Non-Traitement (ZNT) riverain s'applique depuis la limite parcellaire de 10m à l'intérieur de la parcelle agricole. Cette ZNT riverain concerne principalement sur la commune les productions arboricoles.

C'est pourquoi nous demandons que soit renforcé les traitements paysagés. Ce renforcement doit passer par la création d'une bande tampon intégrée dans l'OAP, qui devra être non constructible, non aménagée et non fréquentée, ceci afin de diminuer la distance de la ZNT riverain à l'intérieur des parcelles agricoles. Cette bande tampon devra être le plus large possible et d'au moins 5m.

L'OAP la plus sensible à cet enjeu est «*Contrebas de l'école*», mais nous vous invitons également à intégrer une bande tampon pour «*Coeur de Village*», ne serait-ce que pour faciliter le voisinage entre les activités agricoles et les riverains.

Au regard de sa surface et de sa localisation à proximité immédiate à l'ouest de l'OAP «*cœur de village*», la parcelle non bâtie classée en zone UB mériterait d'être intégrée dans l'OAP afin de mieux encadrer son développement

Le PLH prévoit la production de logements abordables sur votre commune. Cette offre trouvera toute sa place sur les secteurs en OAP du village et en particulier sur les parcelles propriété de la commune ».

Le PLH prévoit la production de logements abordables sur votre commune. Cette offre trouvera toute sa place sur les secteurs en OAP du village et en particulier sur les parcelles propriété de la commune ».

Le découpage de la zone AUo interpelle puisqu'il empiète partiellement sur un îlot planté en arbres fruitiers qui vient compromettre son exploitation. Il serait donc pertinent de redessiner l'emprise de la zone AUo afin de respecter les limites de plantation.

Nous rappelons que l'éviction d'un exploitant agricole fait l'objet d'une indemnisation. Nous vous invitons à vous rapprocher de la Chambre d'Agriculture pour connaître les modalités de calcul.

☞ **Arche Agglo** « Le PLH prévoit la production de logements abordables sur votre commune. Cette offre trouvera toute sa place sur les secteurs en OAP du village et en particulier sur les parcelles propriété de la commune ».

☞ le Préfet rappelle que « certains points de la loi Climat Résilience **du 22 août 2021** sont applicables aux PLU arrêtés après sa publication :

- l'article 199 de la Loi climat Résilience prévoit que les OAP devront comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et, le cas échéant, de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles;
- l'article 200 prévoit que les OAP doivent définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

☞ le Préfet indique « Dans un objectif de maîtrise de l'étalement urbain et d'optimisation de la densité des espaces urbanisés, le PLU doit réduire les extensions urbaines et optimiser les secteurs ouverts à l'urbanisation, notamment celui « sous l'école » pour atteindre une densité minimale de 15 lgt/ha (production de 12 logements minimum) pour optimiser le foncier et compenser l'impact agricole sur le potentiel agricole »

Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur les OAP

Des compléments sont à apporter notamment pour tenir comptes des demandes de façon générale et pour l'OAP « contrebas de l'école »

Comment les ZNT sont-elles mises en œuvre sur la commune ? la demande de la chambre d'agriculture « *diminuer la distance de la ZNT riverain à l'intérieur des parcelles agricoles* » vous paraît-elle juridiquement fondée ?

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur les OAP

CONCERNANT DEMANDE DE LA CA :

Les ZNT seront étudiées par les élus en concertation avec la DDT après vérification du fondement juridique de la demande

CONCERNANT DEMANDE DE arche agglo :

Possibilité d'imposer la production de 4 logements abordable dans le centre : sera étudiée par les élus

CONCERNANT DEMANDE DU PREFET :

Pour échéancier : non concerné car pas de zone AU fermée et il existe qu'une seule zone AU ouverte.

Il est possible de compléter les OAP avec actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques : qui se traduit par la réalisation de haies par exemple

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _ Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur les OAP

- dont acte pour les ZNT et les précisions sur les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (mais il me semble que la ZNT ne doit pas se transformer en zone d'éloignement des zones traitées qui s'imposerait aux terrains mitoyens)
- la densification en logements (notamment sociaux) dans le secteur sous l'école mérite d'être abordée positivement.
- la modification de la zone AUo (qui concerne pour partie des arbres fruitiers) ne me paraît pas indispensable (une indemnisation est possible)

5-i observations relatives à l'OAP « Zone d'activité » classée AUoi

☞ Le **Préfet** dans sa décision du 25 février 2022 décide « la **dérogation** sollicitée par la commune de Colombier-le-Vieux au principe d'interdiction d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale des secteurs situés en zone agricole, naturelle dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, est accordée pour la zone AUoi dédiée aux activités artisanales et industrielles, sous réserve:

- que le règlement de la zone AUoi autorise uniquement l'accueil d'activités générant des nuisances incompatibles avec le voisinage de secteurs habités, et interdit les commerces et les services qui sont à implanter dans les zones urbaines UA, UB ou UC;
- que le développement de la zone AUoi soit phasé en 2 tranches ».

☞ Le **Préfet** relève que « le règlement de la zone AUoi admet les commerces et les services. La zone d'activités doit strictement être réservée à l'accueil d'activités générant des nuisances incompatibles avec le voisinage de secteurs habités. Les commerces et les services sont à implanter dans les zones urbaines UA, UB ou UC.

☞ L'**INAO** indique « La zone AUo est prévue sur des parcelles de vergers (à priori abandonnés) mais sa localisation est justifiée au regard de sa proximité avec l'urbanisation existante. Par ailleurs la surface prélevée ici (0,7 ha) est nettement inférieure à celle prévue au PLU précédent (4,5 ha). ;Compte tenu de sa disposition, un phasage en deux tranches de la zone AUoi -artisanale-permettra de mieux encadrer son développement traduit dans le projet d'OAP. »

☞ **pour Arche agglo** « l'aménagement de la zone artisanale méritera d'être phasé en deux tranches et en conditionnant la réalisation de la seconde tranche par l'occupation des lots de la première »

☞ La **chambre d'agriculture** relève que « la commune prévoit la création d'une zone d'activité AUoi de 2.3ha pour répondre aux besoins de développement des activités artisanales existantes sur la commune et à proximité. Le SCoT du Grand Rovaltain, qui s'appliquera à terme à la commune, permet la création d'1ha de zone d'activité par commune et peut être mutualisée (page 58 et suivantes du DOO). Nous attendons donc un engagement clair et acté de la part de 2 communes d'Arche Agglo de la mutualisation d'1,3ha auquel elles ont droit, par l'intermédiaire d'une délibération du conseil municipal. Afin d'éviter la délocalisation de commerces essentiels à la vie d'un bourg, tels que les commerces de bouche, nous vous invitons à durcir la réglementation des activités autorisées en zone AUoi (pages 34 et suivantes du règlement écrit).

☞ le **Département** formule une remarque : en cas de réalisation d'un bassin de rétention, celui-ci ne devra pas être à proximité immédiate avec la route départementale afin d'éviter les chutes en cas de sortie de route.

☞ **M.Zyber** et **Mme Deschamps** demandent de renforcer la trame paysagère et de préciser sa composition en soulignant son intérêt pour limiter l'impact visuel de la zone depuis l'entrée du village. Ils demandent de veiller à ne pas impacter l'accès existant à la parcelle AD01. Ils s'inquiètent des nuisances gérées par la zone.

Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur la zone d'activités

Quelles sont les démarches conduites pour confirmer la vocation intercommunale de cette zone d'activités ?

Le phasage en 2 tranches peut-il être précisé ?

Y-at-il une difficulté à renforcer et préciser la trame paysagère sur l'emprise de la zone ?

La délimitation de la zone (nonobstant l'observation de la chambre d'agriculture) ne me paraît pas devoir être remise en cause ; les autres remarques et demandes ne me semblent pas soulever de difficulté particulière.

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur la zone d'activités

Concernant le règlement de la zone AUoi

Demande du préfet + CA : interdire les commerces et les services A étudier avec les élus

Concernant le phasage

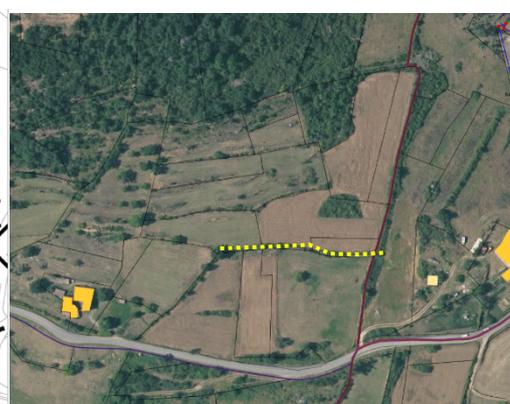
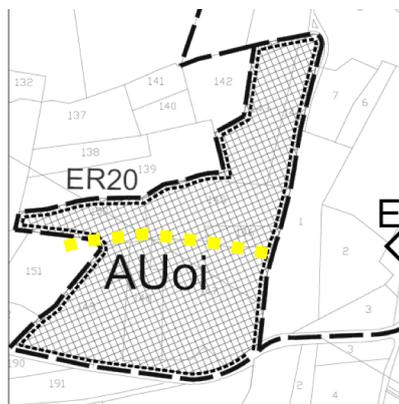
Le phasage a été demandé par SCOT et Arche Agglo, phasage possible : A étudier avec les élus

Concernant la vocation intercommunale : L'étude de la zone a été réalisée en concertation avec Arche Agglo, 2 communes Vaudevant et Pailharès ont cédé leur droit d'un hectare à notre commune, afin de réaliser cette zone

Concernant la trame paysagère : Nous en avons tenu compte, notamment avec la plantation de haies à l'intérieur de la zone.

 Une première phase de 1ha environ sur la partie sud pour 3 à 4 artisans ;

 Une seconde phase de 1.3 ha environ sur la partie nord pour 3 à 4 artisans.

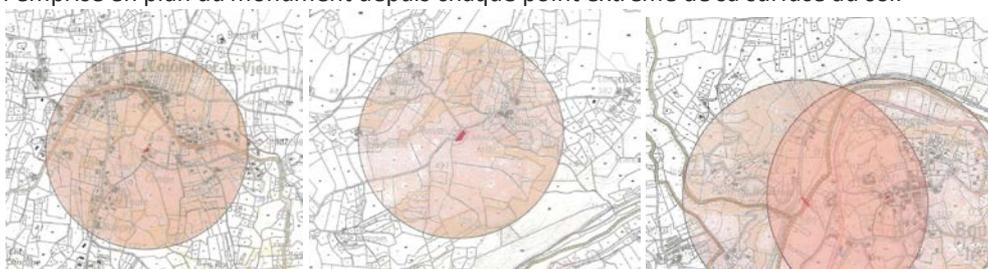


Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur l'OAP « Zone d'activité » classée AUoi

- dont acte pour ce qui concerne le phasage et la nature des activités (réflexions complémentaires avec les élus) les demandes formulées me paraissent légitimes ; le disposition retenues devront être intégrées au PLU ;
- les engagements des autres communes pourront être mentionnés dans le rapport de présentation ;
- il serait préférable de préciser les caractéristiques de la haie prévue (nature largeur, emplacement..) et qui doit être implantée dans la zone elle-même.

5-j observations relatives aux monuments historiques :

☞ Le Préfet souligne qu'il convient d'inscrire sur le règlement graphique les périmètres de protection des monuments historiques : - Château de Bellecombe, - Maison Forte du Ruissas, - Vieux Pont sur le Doux de Boucieu-le-Roi. Le périmètre représenté sur le règlement graphique est un cercle de périmètre constant ayant pour centre un seul point du monument. Or, le tracé du périmètre de protection de 500 mètres autour d'un monument historique doit correspondre à l'emprise en plan du monument depuis chaque point extrême de sa surface au sol.



Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur les Monument historiques

Pas d'observation

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur les monuments historiques

L'ajout des servitudes sur le plan de zonage n'est pas une obligation. Selon le code de l'urbanisme les servitudes doivent être annexées au PLU : ce qui est le cas.

Le tracé sur le plan des servitudes est à adapter à la forme du bâti.

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur les Monument historiques

dont acte

5-k observations relatives à la prise en compte de l'environnement

☞ le SMVBD formule diverses observations et demandes

Compléter l'état initial de l'environnement concernant les espaces naturels sensibles (page 77) : *L'Espace Naturel Sensible des gorges du Doux, du Duzon et de la Daronne figure parmi les 16 Espaces Naturels Sensibles de l'Ardèche. D'une superficie de 2 540 ha, le site est géré depuis 2015 par ARCHE agglo, en partenariat avec les communes et le Département de l'Ardèche. L'ensemble des 3 vallées et des 3 gorges est un lieu de confrontation entre un climat montagnard et des influences méditerranéennes. En découle une diversité floristique, faunistique et paysagère constituée de roches, boisements, landes, prairies, cours d'eau où cohabitent de multiples usages (pêche, chasse, agriculture, tourisme). Le site présente également un patrimoine géologique remarquable où s'observent toutes les étapes de la formation du Massif Central.*

Le Plan de gestion, élaboré en concertation avec les acteurs locaux et régulièrement mis à jour, prévoit un certain nombre d'actions en faveur de la connaissance, du suivi et de la préservation du patrimoine naturel ainsi que pour l'accueil des publics, la sensibilisation et la communication. Une animation foncière est également engagée auprès des propriétaires de zones à enjeux. Si le statut d'ENS ne confère aucun pouvoir réglementaire, les objectifs partagés entre élus, usagers et partenaires scientifiques visent à maintenir le bon état de conservation de la biodiversité en limitant les menaces à l'intérieur et à proximité du site.

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _ Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

L'inventaire du Conservatoire du patrimoine naturel Rhône Alpes n'est pas exhaustif (Page 79 : Zones Humides) et de nombreuses petites zones humides non répertoriées sont présentes sur la commune. Les zones humides permettent d'écarter les crues, d'améliorer la qualité de l'eau, de faire du soutien d'étiage et de favoriser la biodiversité. Il est souhaitable que des prescriptions liées à la séquence : Eviter, Réduire, Compenser, soient mentionnées dans le PLU pour les nouveaux projets affectant des zones humides.

La Daronne (Page 83 : Obstacles) a deux obstacles à Sibila et Pourchet. Le Doux présente 4 obstacles : le seuil du pont des étroits, le passage à gué busé de Clauzel, le barrage de Clauzel, le radier de Clauzel. Le ruisseau d'Allige présente deux obstacles dues à des barrages d'irrigation. Le barrage de l'ASA de la Choisine est un obstacle sur la Choisine.

En plus de la renoué du Japon (Page 92 : 3.4.3. Flore invasive) on note la présence de plusieurs espèces floristiques invasives : la Balsamine de l'Himalaya, la Balsamine de Balfour, l'Ailante, le Robinier faux acacia, l'Ambroisie.

Concernant la faune invasive, on note la présence d'écrevisses américaines (orconectes et pacifastacus) qui ont pris la place de l'écrevisse à patte blanche.

Les termes mares, étangs et petits lacs (Page 93 : Carte des habitats naturels) ne sont pas appropriés car ces termes désignent une étendue d'eau naturelle. La majorité des étendues d'eau de la commune sont des retenues. Les termes « étang et mares » devraient être remplacés par « retenues » dans la légende de la carte.

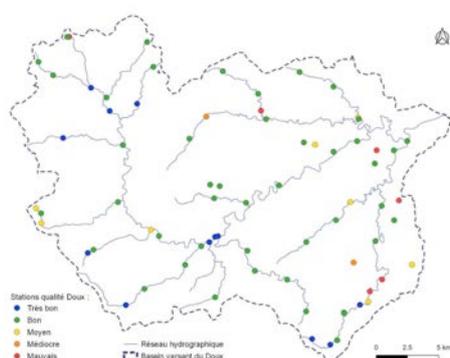
La Daronne (Page 94 : 3.5. Sensibilités et synthèse des enjeux)

est classée en réservoir biologique sur la commune de Colombier le Vieux et devrait être intégré dans les zonages patrimoniaux.

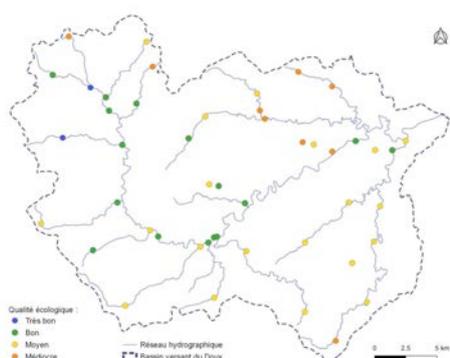
Il est noté (Page 99 : Synthèse et hiérarchisation des enjeux / Eaux superficielles) « Pas de déficit quantitatif avéré des eaux superficielles ». Hors le déséquilibre quantitatif est avéré via le classement en ZRE, l'Etude volume prélevable de 2012, le PGRE Doux de 2018, le SDAGE et futur SDAGE.

Il est noté : « Qualité chimique et écologique... la Daronne ». Une étude qualité de l'eau sur le Doux, la Choisine et la Daronne a été réalisée par le SMBVD en 2018.

Synthèse de la qualité physico-chimique sur le bassin versant du Doux :



Synthèse de la qualité écologique sur le bassin versant du Doux :



Dans la mesure du possible, il serait intéressant qu'un des objectifs du PLU soit d'interdire les prélèvements à l'étiage et de prendre en compte l'EBF (Espace de Bon Fonctionnement) de la Choisine. La récupération des eaux de toiture devrait être préconisée, voire imposée afin de : limiter le ruissellement urbain et de réduire les prélèvements dans les milieux aquatiques.

🗨 le SMBVD formule d'autres remarques et demandes

« faire référence au Plan de Gestion de la Ressource en Eau Doux (Pages 47 à 49 : 1.2. Contexte Institutionnel de gestion des eaux) qui définit le partage de la ressource en eau entre les acteurs par sous bassins versants et permet, via le plan d'actions de maintenir et/ou de rétablir l'équilibre quantitative. La commune de Colombier le Vieux se situe sur les sous bassins versants de la Daronne et de la Moyenne Vallée du Doux, tous deux, en réduction des prélèvements. C'est-à-dire que les prélèvements sont supérieurs à la ressource disponible et l'équilibre doit être rétabli.

Il est à noter que le Doux est en Zone de Répartition des Eaux comme le stipule l'arrêté préfectoral n°2015-250-DDTSE02 portant classement en zone de répartition des eaux du bassin versant du Doux en date du 07/09/2015

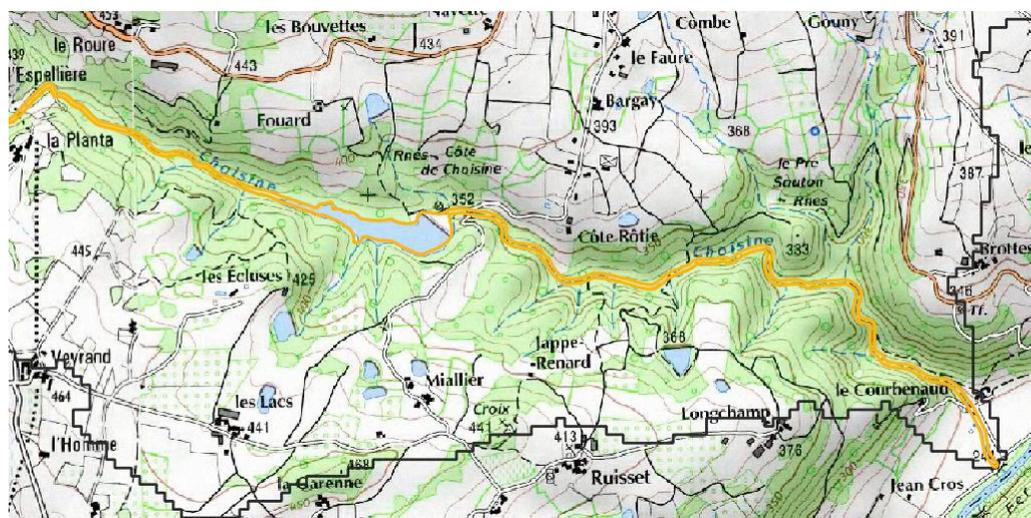
Les données de débit mentionnées - Pages 51 et 52 : 1.4. Hydrologie et qualité des eaux sont inexactes : la crue quinquennale à Colombier le Vieux est de 200 m³/s et non de 120 m³/s. Les crues décennale et cinquantennale n'ont pas encore été définies à la station du pont des Etroits. Le module est de 4,99 m³/s et le QMNA5 est de 0,075 m³/s.

Il est noté que le cours d'eau de la Choisine est intermittent. Cette phrase peut donner l'impression que le cours d'eau est intermittent naturellement. Hors l'intermittence peut avoir deux origines : soit une origine naturelle, soit une origine liée aux prélèvements. Il est souhaitable soit de retirer cette affirmation, soit de préciser que l'intermittence peut être due à la présence de prélèvements trop importants.

Le nombre de retenue (stockage d'eau d'origine anthropique) est de 53 avec l'ASA de la Choisine. Les termes génériques mares, étangs et petits lacs ne sont pas appropriés car ces termes désignent une étendue d'eau naturelle. La majorité des étendues d'eau de la commune sont, en fait, des retenues. Il est donc souhaitable de le préciser.

Le SMBVD a mandaté le bureau d'étude CEREG pour réaliser une étude sur l'espace de bon fonctionnement (EBF) de la Choisine. Cette étude est en cours et l'EBF de la Choisine n'a pas encore été validé par le COPIL mais devrait se concentrer aux abords du cours d'eau ou des retenues (largeur de plein bord + 5 m sur chaque rive).

Cartographie de l'ébauche de l'EBF de la Choisine sur la commune de Colombier le Vieux



Les termes mares, étangs et petits lacs (page 89 les mares et retenues collinaires) ne sont pas appropriés car ces termes désignent une étendue d'eau naturelle. La majorité des étendues d'eau de la commune sont des retenues. Les retenues collinaires sont des retenues alimentées strictement par ruissellement. Or la plupart des retenues sur le territoire de la commune sont des barrages (alimentée par un cours d'eau) ou des retenues sur source.

De plus, la description des plans d'eau est pertinente dans le cas d'une retenue sans marnage, c'est-à-dire sans prélèvement. Les prélèvements diminuent fortement la valeur écologique d'une retenue.

Un titre « Les retenues et barrages sans marnage » serait plus approprié.

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _ Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

Il est noté « La Choisine, affluent du Doux, forme également ... le cours d'eau est souvent à sec. » (Page 90 : Les cours d'eau). L'origine n'étant pas connue, il serait intéressant de noter que les assecs sont accentués par les nombreuses retenues sans débit réservé.

L'écrevisse à patte blanche n'a pas été repéré sur la commune de Colombier le Vieux par le SMBVD ou la Fédération de pêche de l'Ardèche.

La renoué du Japon, espèce invasive, est fortement installée sur les berges des cours d'eau.

Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur la prise en compte de l'environnement

De façon générale je considère que le dossier comporte une analyse complète de l'état initial de l'environnement les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose correctement la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur les principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu. Cependant je relève que le rapport indique « sur la commune de Colombier-le-Vieux les énergies renouvelables semblent être particulièrement mobilisables notamment le solaire et l'éolien au niveau du plateau agricole ». Cette appréciation ne trouve pas de traduction concrète dans le règlement écrit et graphique ; au contraire les centrales photovoltaïques sont interdites (ce dont se félicite la chambre d'agriculture). Comment expliquer cette situation ?

La prise en compte des demandes et observations du SMVBD ne me paraît pas soulever de difficulté.

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur la prise en compte de l'environnement

Seuls les parcs photovoltaïques au sol, sont interdits.

Le rapport pourra être complété afin d'intégrer une partie des remarques du SMBVD

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur la prise en compte de l'environnement

Dont acte pour la prise en compte des remarques du SMVBD

L'interdiction systématique des centrales photovoltaïques reste à justifier pour les raisons mentionnées ci-dessus et alors que l'intégration de mini-centrales solaires liées à l'activité agricole sont expérimentées ailleurs (par exemple dans la viticulture)

5-I observations relatives aux Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et aux sites et sols pollués :

☛ le **Préfet (DREAL ARA)** souligne que la déchetterie de la Communauté de Communes est soumise au régime de déclaration d'ICPE. Cet élément doit être mentionné en page 74 du rapport de présentation dans le paragraphe « Site industriel ». En page 101, il est mentionné qu'il n'existe aucune installation classée. Il convient de préciser « aucune installation soumise au régime de l'autorisation ou de l'enregistrement ».

En page 74, il convient de prendre en compte les données de la base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS) qui recense trois sites sur la commune.

- transformateur électrique (EDF) lieu dit « grand-pré »
- Desserte d'essence (Mr Bouvet) 53 grande rue
- garage de réparation de matériel agricole et automobiles (SARL Vert Danie et fils) 5 place de l'église

le rapport fait état par erreur de 'absence de carrières (page 21 alors que la carte de la page 26 en repère une

☛ la **chambre d'agriculture** indique de son côté (nb : observation déjà évoquée ci-dessus dans le 1 relatif à la zone A) « Page 40 article 11.1 : la distance entre une construction agricole classée et une limite séparative relève de la réglementation ICPE. La commune n'amenant pas d'éléments particuliers qui viendraient justifier une réglementation plus restrictive sur son territoire, nous vous demandons de supprimer en zone A l'obligation de maintenir une distance minimale de 10m entre les constructions classées et la limite séparative. Cette règle étant plus contraignante que le règlement ICPE et pourrait s'avérer être particulièrement bloquant pour l'implantation de bâtiments classés selon la forme des parcelles. »

Enquête publique révision PLU Colombier-le-Vieux _ Rapport du Commissaire enquêteur _ Version du 5 mai 2022

Arrêté M. le président du TA Lyon n°E21000178/69 000200/69 du 15 décembre 2021

Arrêté n° 18/22 Mme le Maire de Colombier-le-Vieux du 14 février 2022

Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur les ICPE et les sites pollués

la prise en compte de la demande de la chambre d'agriculture me paraît problématique car il me semble paradoxal d'introduire une souplesse spécifique pour les ICPE alors que des contraintes plus strictes s'appliqueraient à d'autres bâtiments

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur les ICPE et les sites pollués

Extrait du règlement

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 5 m. Ce minimum est porté à 10 m pour les installations classées pour la protection de l'environnement.

La municipalité réétudiera ce point.

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur les Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et aux sites et sols pollués

- il est souhaitable de prendre en compte les demandes de la DREAL
- pour le recul des bâtiments en zone agricole je maintiens mon observation (à voir avec la DDT)

5-m observations relatives au risque inondation

🗨 Dans son avis le **Préfet** rappelle que la commune de Colombier-le-Vieux est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 avril 1999.

Dans le règlement écrit : Articles 1 et 2 de la zone A et N : Les articles 1 et 2 des zones agricoles et naturelles (page 46) doivent rappeler que dans les secteurs délimités par le zonage du PPRi annexé, ses prescriptions réglementaires sont applicables.

Dans les annexes Aux termes de l'article L562-4 du code de l'environnement, le PPRi vaut servitude d'utilité publique. À ce titre et conformément à l'article L 153-60 du code de l'urbanisme, le PPRi doit figurer en intégralité en annexe du PLU. Or, il apparaît que le rapport de présentation du PPRi ne figure pas dans le document arrêté. Il convient donc de corriger cette omission.

Le territoire de la commune de Colombier-le-Vieux est doté d'un réseau hydrographique relativement important avec la rivière Daronne notamment : le document doit donc prendre en compte les différents ruisseaux, talwegs et fossés présents sur la commune qui risquent de déborder en cas d'épisode pluvieux important. Or le règlement n'impose pas de mesures visant à intégrer ce risque.

L'article 2 de chaque zone pourrait donc être corrigé pour prendre en compte le principe de précaution en imposant des dispositions réglementaires régissant le recul des constructions par rapport aux ruisseaux, fossés et talwegs existants sur tout le territoire communal

🗨 le **SMVBD** considère

Il est inscrit Page 53 : 1.5.1. Risques inondations « Par ailleurs, la carte de zonage montre l'existence d'une zone inondable en cas de rupture de digue quelques habitations du lieu-dit « Courbenaud » seraient envahies par les eaux. » Il nous semble préférable de remplacer l'expression « envahies par les eaux » par le terme « inondées » et « digue » par « barrage ». Par ailleurs, n'existe-t-il pas de risques d'inondations liées à la rupture d'autres ouvrages (barrages ou retenues) ?

Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur le risque inondation

pas d'observations

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux

Le règlement sera corrigé afin d'ajouter la référence au PPRi dans l'en-tête de la zone A (p 39) et de la zone N (p 46). « La zone A / N est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation : se reporter au plan de zonage réglementaire et au règlement du P.P.R.I. figurant en annexe au PLU pour connaître les secteurs concernés et les dispositions applicables, qui s'appliquent en plus de celle du règlement du PLU. »

L'annexe a été complétée en ajoutant le rapport de présentation du PPRi

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur le risque inondation

dont acte

5-n observations relatives au risque incendie

☞ Le Préfet souligne qu'en application de l'article L 134-15 du code forestier, l'arrêté préfectoral N° 2013-073-0002 portant réglementation de l'emploi du feu et du débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention des incendies de forêts dans le département de l'Ardèche, est à ajouter dans les annexes du PLU.

En page 55, Il serait opportun de préciser que la commune de Colombier-le-Vieux ne dispose d'aucun équipement (piste ou citerne) destiné à la défense des forêts contre l'incendie

Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur le risque incendie

pas d'observation

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux

Demander aux services de l'Etat si l'arrêté préfectoral N° 2013-073-0002 est remplacé par l'arrêté N°07-2017-07-28-004.

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur le risque incendie

dont acte

5-o observations relatives à l'assainissement et aux eaux pluviales

☞ Arche Agglo suggère de modifier le règlement :

- Rajouter ou modifier la phrase pour les zones UA et UAh p20, UB p23, UC p27, AUo p33, AUoi p37 : « *En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas de difficultés techniques de raccordement après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur* »
- Rajouter ou modifier la phrase pour les zones A p47 et N p49 : « *En l'absence de réseaux publics d'assainissement, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur* »
- Aujourd'hui la compétence eau potable est exercée par le syndicat Cance-Doux et non par ARCHE Agglo Page 56 : 1.6. Eau Potable .
- La compétence assainissement collectif est assuré par ARCHE Agglo depuis le 01/01/2020. Pages 57 et 58 : 1.7.1 Assainissement collectif
- La compétence Gestion des Eaux Pluviales Urbaines (GEPU) est exercé par Arche Agglo depuis le 01/01/2020 compétence SPANC est géré par Arche Agglo depuis 2017 Page 58 : 1.7.2. Eaux pluviales

☞ M.Zyber et Mme Deschamps relèvent que la carte de zonage d'assainissement et le plan des réseaux ne sont pas à jour (quartier « Navette -nord »)

Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur l'assainissement et les eaux pluviales

pas d'observation

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur l'assainissement et les eaux pluviales

- Rédaction actuelle pour UAh, AUoi, A et N : « *en l'absence de réseau public d'assainissement : les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur* »

- Rien de noté pour les zones UA, UB, UC

Possibilité de compléter le règlement avec recommandation d'Arche Agglo

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur l'assainissement et les eaux pluviales

- dont acte pour l'assainissement individuel
- apporter les autres corrections et compléments demandés

5-p autres observations sur la forme du dossier

En complément aux observations avis et décisions mentionnés ci-avant ou en confirmation de celles-ci on peut mentionner

arche agglo

Par ailleurs, nous vous invitons à prendre en compte les observations suivantes pour améliorer la cohérence générale de votre document :

Dans le rapport de présentation :

- Le Programme Local de l'Habitat est entré en vigueur le 9 février 2019, la page 40 du rapport devra être mise à jour en ce sens. De la même façon, les données en matière de rythme de production de logements page 39 notamment méritent d'être actualisées.

- Page133, la localisation aérienne du bâtiment ne semble pas correspondre pas à l'extrait cadastral.

- Votre projet de PLU mentionne une réflexion sur la création d'une aire de covoiturage, cette aire étant réalisée, il n'est plus nécessaire d'y faire référence

Commentaires observations personnelles et demandes du commissaire enquêteur sur la forme du dossier

- le rapport de présentation pourrait présenter un historique succinct de l'évolution du droit des sols sur la commune et mentionner quelques références juridiques (définition de « destination » au sens du code de l'urbanisme,).
- comment vous semble-t-il possible de prendre en compte le dernier recensement partiel de la population ?
- -le rapport soit mentionner le SRADET ARA

Réponse de Mme le Maire de Colombier-le-Vieux sur la forme du dossier

- Les références juridiques des destinations apparaissent dans le règlement
- Il n'est pas nécessaire de compléter le rapport avec le recensement partiel
- le SCOT intègre le SRADET, le PLU étant compatible avec le SCOT : une simple référence au SRADET pourra être ajoutée au rapport.

Analyse par le CE de la réponse de Mme le Maire sur la forme du dossier

- la non prise en compte du dernier recensement est certes regrettable mais d'une part le calendrier d'élaboration du PLU ne permet pas de prendre en compte toutes les évolutions du contexte et d'autre part des explications ont été fournies par ailleurs sur la dynamique communale. En toute hypothèse les objectifs de production de logements du PLH et la maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain sont les déterminants essentiels du PLU révisé et restent valables
- Quelques compléments ou corrections sont souhaitables (y compris pour la nomenclature des « destinations » et sous-destinations qui est définie dans les articles R123-27 et R123-28 du code de l'urbanisme que -sauf erreur de ma part- le règlement ne mentionne pas)

.....

Sur la base du présent rapport, j'ai établi des conclusions et un avis qui font l'objet d'un document distinct.

le commissaire enquêteur
le 5 mai 2022



Hubert Goetz