

COMMUNE DE CHARMES-SUR-L'HERBASSE

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

TENUE DU 6 MAI AU 21 MAI 2024

CONCLUSIONS MOTIVÉES



Olivier RICHARD
Commissaire enquêteur

Juin 2024

Sommaire

1. Généralités	3
1.1. Contexte	3
1.2. Objectifs de la modification N° 3	3
2. Organisation et déroulement de l'enquête	4
2.1. Décisions administratives	4
2.2. Déroulement de l'enquête	4
3. Conclusions motivées	5
3.1. Points n'ayant soulevé aucune observation des PPA, ni du public ni du commissaire enquêteur	5
3.2. Points ayant soulevé des remarques de la part des PPA, du public et du commissaire enquêteur	6
3.3. Conclusions générales	8

1. Généralités

1.1. Contexte

La commune de Charmes-sur-l'Herbasse a approuvé le 17 juillet 2018 son plan local d'urbanisme (PLU). Deux modifications ont été apportées, approuvées les 17 juillet 2018 et 20 octobre 2020. Une mise en compatibilité a eu lieu le 18 mai 2021.

La commune a travaillé sur la modification n° 3 du PLU en vue notamment de modifier le règlement et d'ajuster trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur.

1.2. Objectifs de la modification N° 3

La modification n°3 a pour objectifs de :

- faciliter l'ouverture à l'urbanisation des zones AUa1 et AUa3 : en adaptant les orientations d'aménagement et de programmation, les servitudes de logements et le règlement,
- mettre à jour les emplacements réservés : retirer les ER réalisés, ajouter des ER pour favoriser le bon fonctionnement de l'Herbasse et la Limone,
- ajuster le règlement (UA7, UA11, AUa10, hauteur mur, clôtures, ..),
- fermer la zone AUai de Cabaret Neuf,
- ajouter 3 bâtiments pouvant changer de destination.

Le chapitre concernant l'OAP en zone AUa1 présente l'ancien plan et le nouveau. Je regrette que le nouveau soit peu précis, beaucoup moins que ne l'était le plan précédent. L'objectif de densification est atteint avec une zone de logements collectifs sur le sud de la zone. Sur la partie nord, le choix de construire en lotissement permet de faire le lien avec la trame pavillonnaire déjà existante plus au nord-est.

Sur les deux autres zones AUa, seul le règlement a changé : il permet une densification à proximité du centre-bourg (AUa2) alors que la partie constructible de la zone AUa3 (OAP N° 4) a été réduite à cause de présence de sols tourbeux dans le bas du terrain. Le quota de construction conforme au Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Grand Rovaltain serait donc respecté.

Les plans des emplacements réservés liés à l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau de la Limone et de l'Herbasse sont bien lisibles, les parcelles sont identifiées et nommées. Une partie des parcelles qui appartenaient à la commune a déjà été cédée au Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin de l'Herbasse (SIABH).

Les trois tènements concernés par le changement de destination sont bien présentés avec photos et plan.

Enfin, l'OAP de la zone AUai ouverte à l'activité à Cabaret Neuf est supprimée dans la mesure où il s'est agi, à l'échelle d'Arche Agglo, de compenser l'installation de 4 nouveaux hectares de zone d'activités pour l'accueil de l'atelier Louis Vuitton sur la commune.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Décisions administratives

5 février 2024, demande de la commune au Tribunal administratif pour la nomination d'un commissaire enquêteur.

21 février 2024, désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif.

Le 15 avril 2024, décision de la commune de lancer l'enquête publique.

2.2. Déroulement de l'enquête

Rencontre avec Madame le Maire et son premier adjoint, le 2 mai 2024.

L'enquête du 6 mai à 9 heures au 21 mai 2021 à 17h soit pendant 16 jours consécutifs.

Trois permanences :

- lundi 6 mai, de 9 h à 12 h,
- vendredi 17 mai, de 14 h à 17 h
- mardi 21 mai, de 9 h à 12 h.

Au cours des trois permanences, j'ai reçu :

- Trois personnes lors de la première permanence,
- Un couple lors de la deuxième permanence,
- Un couple et une personne lors de la dernière permanence, en clôture de l'enquête.

Aucune remarque sur le registre déposé en mairie. Un courrier papier au siège de l'enquête. Un courriel sur la boîte mail de la mairie.

Aucun incident n'a été noté durant l'enquête.

PV de synthèse commenté à la mairie le 24 mai. Réponse de la mairie reçue le 6 juin 2024.

3. Conclusions motivées

Je reprends et donne mes conclusions sur chacun des points de la modification.

3.1. Points n'ayant soulevé aucune observation des PPA, ni du public ni du commissaire enquêteur

3.1.1. Règlement de la ZONE UA : Article 6 – implantation / voies

Cette modification est justifiée par la gestion de l'espace dans des zones AUa insérées dans le tissu urbain, ou contraintes par la morphologie de terrain.

Avis favorable

3.1.2. Règlement de la ZONE UA : Article 7 – implantation / limites séparatives

Le recul réduit à 2 m au lieu de 3 est également nécessaire compte tenu de certaines contraintes sur les parcelles.

Avis favorable

3.1.3. Règlement de la ZONE UA : Article 11 – Implantation

3.1.4. Règlement de la ZONE AUa : Article 11 - Implantation

La question de hauteur de talus, de décaissement et de rehaussement est mieux abordée dans le nouveau règlement qui tient compte de la morphologie complexe, non plane, des zones UA et AUa.

Avis favorable

3.1.5. Règlement de la ZONE AUa : Article 10 - Hauteur

Compte de la mauvaise qualité des sols, la partie constructible de la zone est réduite. Pour satisfaire aux exigences de nombre de logements, le fait de permettre d'ajouter un étage à l'habitat collectif va dans le sens de la densification du tissu urbain et réduit l'étalement du chef-lieu.

Avis favorable

3.1.6. Suppression du règlement de la zone AUai et ajout du règlement pour la zone AUi

Pas de remarque. Cette modification est justifiée dans la mesure où il s'est agi, à l'échelle d'Arche Agglo, de compenser l'installation de 4 nouveaux hectares de zone d'activités pour l'accueil de l'atelier Louis Vuitton sur la commune.

Comme demandé par le pôle Aménagement de la D.D.T., ne pas oublier de supprimer la zone lors de la prochaine révision.

Avis favorable

3.1.7. Changement de destination des bâtiments T et U

Pas de remarques sur ces deux bâtiments

Avis favorable

3.2. Points ayant soulevé des remarques de la part des PPA, du public et du commissaire enquêteur

3.2.1. Modification du plan de la zone AUa1

Certaines PPA et moi-même avons mis en avant le manque de précision du point de vue programmatique et de composition. Pas d'orientations sur les espaces verts collectifs, les cheminements doux au nord de la zone. La suppression de l'espace public au sud-ouest est dommageable pour le maillage avec le reste du bourg.

Réponse de la commune au PV de synthèse

- Un cheminement doux est prévu au nord
- La typologie du bâti sera affinée selon les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'instruction du Permis d'Aménager
- L'espace public au sud ouest sera réalisé mais sur une emprise différente

De son côté, le service des routes du Département de la Drôme demande que l'aménagement du débouché sur la RD 67 de la nouvelle voie de desserte du lotissement de l'OAP N°2 soit étudié avec le Département de façon à le sécuriser et à inciter à l'utiliser comme accès principal du lotissement. Il demande également que l'arrivée de la route du château sur la RD soit traitée comme une zone de rencontre, encourageant les habitants du lotissement de ne l'utiliser à titre secondaire.

Réponse de la commune au PV de synthèse

L'accès sur la RD 67 se fera en concertation avec les services du Département (route du château, RD67).

Je donne un avis favorable à cette modification avec la recommandation de bien respecter l'engagement pris par la commune dans sa réponse à mon procès-verbal de synthèse.

3.2.2. Sur la gestion des eaux des zones AUa

Concernant les eaux usées : Arche agglo demande des précisions sur les articles du règlement.

La gestion des eaux pluviales serait non compatible avec les dispositions du Schéma de gestion des eaux (SAGE) demandant de limiter l'imperméabilisation des sols. Le règlement doit prévoir d'inverser la priorité en imposant une gestion à la parcelle et, seulement en cas d'impossibilité technique, un rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

Concernant les eaux de vidange de piscine, Arche agglo demande que des précisions soient insérées dans le règlement.

Ces questions, même si elles sont légitimes, ne font pas partie des modifications du règlement et ne sont donc pas concernées par l'enquête publique.

La commune s'est toutefois engagée, dans sa réponse à mon PV de synthèse, à intégrer ces remarques dans le règlement.

3.2.3. Sur l'ER 14 pour le bon fonctionnement des cours d'eau

Certaines PPA mettent en avant le risque de déstabilisation de l'activité agricole sur 18 hectares. Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du bassin de l'Herbasse (SIABH) pourrait louer ces parcelles avec un bail à ferme soumis au statut de fermage.

La surface de ces emplacements serait disproportionnée au regard des enjeux agricoles dans des secteurs à forte productivité.

Besoin d'une analyse supra-communale justifiant que ces parcelles sont réduites au strict minimum pour assurer le bon fonctionnement des cours d'eau.

Je donne un avis favorable avec la recommandation que la commune insiste auprès du SIABH pour que soient respectés les engagements qu'il a pris vis-à-vis de la commune dans sa réponse au PV de synthèse, à savoir :

Réponses du SIABH aux recommandations de la CDPENAF du 11/04/2024

Recommandation n°1 : le SIABH devra envisager une exploitation des parcelles qui soit uniquement proposée avec des baux à ferme, soumis au statut de fermage pour les exploitants agricoles.

Ce point a fait l'objet d'un échange avec des représentants de la Chambre d'Agriculture lors d'une rencontre le 20/06/2023, concernant un cas similaire de création d'emplacements réservés dédiés au bon fonctionnement des cours d'eau sur une parcelle voisine. Il avait alors été convenu de conserver le principe de prêt à usage gratuit sur les zones identifiées en bleu dans le référentiel du SIABH (terrains érodables à court terme), et de privilégier le bail rural sur les zones identifiées en vert (terrains érodables à moyen terme).

Le SIABH n'envisage pas de revenir sur cette proposition, en raison de la position délicate de conclure un bail sur des terrains voués à l'érosion dans un court délai.

Recommandation n°2 : le SIABH devra également garantir le maintien de la destination agricole de ces emplacements réservés sur les terres labourables afin qu'ils ne constituent pas un frein à la transmission des parcelles ou des exploitations. Sur les terrains cultivés qu'il acquiert, le SIABH propose systématiquement à l'exploitant le maintien de l'exploitation des terres. Il s'engage à poursuivre de la même manière par la suite.

Recommandation n°3 : l'analyse de ces emplacements réservés doit se faire à l'échelle supra-communale. Le SIABH a une bonne vision des espaces à inclure en emplacements réservés, car il se base sur une étude géomorphologique de référence qui avait été réalisée à l'échelle du bassin versant. Cependant, l'intégration de ces éléments dans les PLU ne peut être réalisée qu'au coup par coup à l'occasion des démarches de révision ou de modification lancées individuellement par les communes.

Recommandation n°4 : il doit être justifié que les emplacements réservés dédiés aux espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, sont réduits à l'emprise strictement nécessaire. La délimitation des emplacements correspond aux zones délimitées dans l'étude géomorphologique de référence : zone bleue (terrain érodables à court terme), zone verte (terrains érodables à moyen terme). »

3.2.4. Sur le changement de destination du bâtiment V

Malgré le risque de conflit d'usage avec l'activité agricole du fait de la proximité du bâtiment avec la parcelle cultivée, **je donne un avis favorable avec la recommandation** que l'avis de la CDPENAF soit pris en compte lors de l'instruction du permis de construire.

3.3. Conclusions générales

Compte tenu des avis partiels donnés dans le chapitre 3.2,
considérant que le PLU modifié :

- permet de densifier l'habitat avec une zone de logements collectifs sur le sud de la zone AUa1. Sur la partie nord, le choix de construire en lotissement permet de faire le lien avec la trame pavillonnaire déjà existante plus au nord,
- permet une densification à proximité du centre-bourg (AUa2) alors que la partie constructible de la zone AUa3 (OAP N° 4) a été réduite à cause de présence de sols tourbeux dans le bas du terrain,
- atteint le quota de construction conformément au Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Grand Rovaltain,
- crée des emplacements réservés ER 14 nécessaires pour rétablir un espace de bon fonctionnement des cours d'eau de la Limone et de l'Herbasse, et pour limiter ainsi les risques liés aux inondations,

je donne un **avis favorable à la modification N°3 du PLU de la commune de Charmes-sur-l'Herbasse**
avec les recommandations suivantes :

- respecter l'engagement pris par la commune concernant le plan de la zone AUa1 et les arrivées des voies sur la RD 67,
- insister auprès du SIABH pour que soient respectés les engagements pris vis-à-vis de la commune concernant les emplacements réservés ER 14,
- tenir compte de l'avis de la CDPENAF lors de l'instruction du permis de construire concernant le changement de destination du bâtiment V.



Romans/Isère, le 19 juin 2024

Olivier RICHARD

Commissaire enquêteur