

ENQUETE PUBLIQUE
Du 01 juin 2017 au 04 juillet inclus

**PROJET DE REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE CHARMES SUR L'HERBASSE (26260)**



CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
DOCUMENT 2

Documents diffusés à :

Mr Le Maire de la Commune de Charmes sur l'Herbasse

Le 3 août 2017

Mr Le Président du TA de Grenoble

Le Commissaire Enquêteur

Jean BIZET

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jean Bizet'.

Archives du Commissaire Enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : DOCUMENT 2

Les conclusions et avis exprimés trouvent leur fondement dans le dossier de l'enquête et le rapport du Commissaire Enquêteur rédigé à l'issue de l'enquête publique du **Projet de révision du plan d'occupation des sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Affirmant mon entière indépendance, j'exprime ci-après mes conclusions. L'intérêt du Projet pour la commune de Charmes sur l'Herbasse et le cas échéant, les problèmes soulevés, seront évalués à partir des informations fournies, des observations recueillies et de mes propres observations.

Préambule :

Les principales caractéristiques ont été présentées dans le rapport d'enquête publique et je m'attacherai dans les pages suivantes à fonder mes conclusions concernant le Projet de révision de POS valant PLU, ses incidences environnementales et sur ces contraintes éventuelles, sur le bien-fondé de la réalisation du Projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique.

1. Procédure et modalités d'organisation de l'enquête

L'arrêté du Maire de Charmes sur l'Herbasse N° 31 du 28 avril 2017 organisant l'enquête publique, prévoit le déroulement de l'enquête publique d'une durée de 34 jours, jeudi 01 juin 2017 au mardi 04 juillet 2017, afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

Par la décision n° E16000407/38 le Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur.

Conformément aux articles L. 123-15 et R. 123-19 du Code de l'Environnement, j'ai établi le rapport dans un document séparé (document 1), les annexes (document 3) et formule ci-après mes conclusions et donne mon avis motivé sur :

Le Projet de modification du POS valant élaboration du PLU de Charmes sur l'Herbasse

- **Le Commissaire Enquêteur a reçu toutes les informations utiles à l'enquête.**

Il a été informé en amont de l'ouverture de l'enquête et a obtenu du bureau d'études et du pétitionnaire les précisions et informations complémentaires souhaitées.

- **Il a été consulté sur l'organisation de l'enquête.**
- **Les textes régissant l'enquête publique et les dispositions de l'arrêté de Monsieur le Maire de Charmes sur l'Herbasse définissant ses modalités d'organisation ont été respectées.**

Concernant l'enquête et les conditions de son déroulement.

Toutes les mesures relatives à la publicité de cette enquête ont bien été prises pour que l'information à apporter au public soit conforme à la lettre et à l'esprit des textes réglementaires en vigueur,

L'organisation matérielle dans la Mairie, lieu des permanences, a été tout à fait convenable, pour recevoir le public, pour lui permettre de consulter le dossier d'enquête et s'il le souhaitait, pour consigner ou annexer ses observations dans le registre d'enquête,

Dès lors, l'un des objectifs essentiel de l'enquête publique a été satisfait, en offrant aux citoyens toute possibilité d'expression.

Aucune observation du public n'a été émise sur les conditions du déroulement de cette enquête.

2. Sur l'opportunité de la commune de mettre en place une révision du POS valant PLU

La commune de Charmes sur l'Herbasse a décidé de mettre à l'enquête publique son projet de révision du POS valant PLU. En effet le POS datant de 1980, n'était plus adapté au contexte local et réglementaire. L'enquête publique a donc été prescrite par l'Arrêté du Maire n°31 du 28 avril 2017 et s'est effectuée du 1er juin au 4 juillet 2017 inclus, soit une durée de 34 jours.

3. Sur le dossier support de l'enquête publique

Concernant le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique concernant la révision du POS valant PLU comporte bien les éléments requis pour ce type d'enquête et détaillés dans le rapport d'enquête du Commissaire Enquêteur (Cf. Document 1 Rapport du Commissaire Enquêteur)

Le dossier mis à la disposition du public est complet, relativement bien structuré et d'une rédaction assez claire. Il ressort de sa lecture une compréhension suffisamment aisée pour offrir à tous les publics une réponse aux questions pouvant être formulées sur ce projet en ce qui concerne notamment :

- La localisation des zones naturelles et agricoles,
- La localisation des zones urbanisables,
- La localisation de la zone d'activité,
- Les emplacements réservés,
- Le repérage des constructions qui sont proposées à changer de destination,
- Les diverses servitudes,
- Les règlements.

Toutefois, en cas de difficultés de compréhension je me suis tenu à la disposition du public, pendant l'enquête pour y répondre ou/et obtenir des réponses du pétitionnaire si nécessaire.

Dès le 14/02/2017 soit environ 15 semaines avant l'ouverture de l'enquête publique, j'ai demandé au pétitionnaire de visualiser les lieux du Projet et expliquer les points clefs du dossier.

J'ai demandé des éclaircissements suite à la première lecture des documents composants le dossier de la part de Monsieur le Maire de Charmes sur l'Herbasse et signaler les points suivants :

- demander l'avis de l'Autorité Environnementale (absente du dossier). Ce qui a été fait.
- Demander au Bureau d'Etudes en charge du dossier de compléter celui-ci par un résumé non-technique de l'étude environnementale. Ce qui a été fait

Des demandes supplémentaires formulées au cours de la consultation publique ont toujours obtenu des réponses du pétitionnaire ou/et du Bureau d'Etudes.

Je considère que mes remarques et mes demandes, peuvent présenter des ajustements susceptibles d'améliorer la compréhension du dossier soumis à l'enquête publique et amener le pétitionnaire à ajuster éventuellement le projet définitif dans la mesure où il ne met pas en cause son économie générale.

4. Sur l'information du public

• Information du public

Comme signalé dans le rapport les prescriptions relatives à la publicité légale ont été respectées : avis d'ouverture d'enquête publique (1^{ère} et 2^{ème} insertion) dans les délais prescrits dans deux journaux, affichage extérieur mairie, affichage en plusieurs endroits répartis sur la commune et précisés dans le rapport au chapitre 3.4.3. Cet affichage a été vérifié par moi-même lors de mes permanences sur plusieurs lieux et chaque semaine par un employé municipal sur chacun des lieux en totalité. Mr le Maire de Charmes sur l'Herbasse a produit un certificat d'affichage.

La concertation définie par la délibération du conseil municipal du 19 février 2013 a été respectée et le bilan de cette concertation a été tiré par une délibération du 20 décembre 2016.

Compte tenu de tous ces éléments, l'information du public a été complète et régulièrement assurée.

- **Participation du public**

Le public a été assez nombreux à participer à cette enquête publique qui s'est bien déroulée. Une bonne trentaine de personnes se sont présentées au siège de l'enquête pour consulter le dossier ou / et pour formuler ses observations, remettre un courrier (11 observations écrites sur le registre, 15 lettres envoyées ou remises et rajoutées au registre et 2 courriers reçus en Mairie par e-mail rajoutés au registre). J'ai noté que l'ensemble des villageois avait été informé nettement en amont de cette enquête. La municipalité de Charmes sur l'Herbasse a eu tout au long de l'élaboration du projet la volonté affirmée de communiquer avec les administrés. Toutefois, j'ai ressenti à travers certains courriers ou propos échangés au cours des permanences parfois des incompréhensions entre certains administrés et la municipalité, mais concernait un nombre limité de personnes. (Les observations dans ce cas n'étaient pas liées à l'enquête publique et ne pouvaient pas obtenir de réponses puisque hors sujet).

Un poste informatique dans une salle de la mairie isolée accessible au public permettait d'accéder au site internet de la commune à l'adresse : www.charmessurlherbasse.fr comme du reste l'ensemble des citoyens ayant un accès internet et ce, pendant toute la durée de l'enquête. J'ai constaté qu'aucune personne ne se servait de ce poste, préférant consulter le dossier papier ou me poser directement les questions.

Le public avait la possibilité d'adresser par courrier à l'attention du Commissaire Enquêteur en mairie de Charmes sur l'Herbasse ses observations et/ou propositions ou par courrier électronique à la mairie à l'adresse suivante : plucharmes26@orange.fr. Seulement 2 personnes ont utilisé ce moyen de communication.

J'ai pu constater que outre les affichages réglementaire (publications dans la presse, affichages de l'arrêté et de l'avis d'enquête comme détaillés dans le rapport d'enquête du Commissaire Enquêteur (Document 2, 3.4.3) l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 (relative à l'information et à la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement) et son décret d'application du 25 avril 2017 a été respectée.

Dans l'ensemble, je n'ai pas eu à noter d'incidents. L'enquête publique s'est déroulée sans problèmes.

- **Points clés de l'enquête**

Sans reprendre la totalité du rapport il y lieu de mettre en exergue les points importants du dossier. Ils apparaissent clairement dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les objectifs généraux poursuivis : (Cf. PADD PLU – document 2a du dossier d'enquête).

- ✓ Revitaliser le cœur de la commune par du logement attractif, en favorisant au sein de l'enveloppe urbaine du village : la création de logements nouveaux dans les interstices, la remise sur le marché de logements vacants, l'implantation de commerces – services, la reconversion d'anciens bâtiments agricoles en logements. Ce faisant, c'est un village renouvelé, rajeuni comme élément de mieux vivre qui sera obtenu.
- ✓ Inventer de nouveaux concepts et avoir une stratégie d'implantation des activités économiques à partir du potentiel local : agriculture, élevage, circuits touristiques, artisanat.

Objectifs qui se déclinent ainsi ;

- ✓ Poursuivre l'accueil de population en favorisant la diversification de l'offre de logements, en proposant un habitat qui réponde aux besoins et en offrant les différentes étapes du parcours résidentiel sur la commune avec une prévision d'environ 4 à 5 logements nouveaux par an, soit environ 50 à 60 logements par an notamment,
- ✓ Conforter le développement de l'habitat au village en utilisant en priorité les 2 terrains mobilisables dans l'enveloppe urbaine du village (tènements concernés par l'intervention d'EPORA (**voir annexe 1**)), localiser le développement urbain immédiat en continuité immédiate des secteurs urbanisés du village : entrée nord du village, stopper le développement des quartiers excentrés du village et permettre de densifier les quartiers Griotte, Crefsant et Cabaret Neuf,

- ✓ Poursuivre la mise en valeur des espaces urbains – des liaisons,
- ✓ Adapter les équipements communaux,
- ✓ Favoriser le développement des communications numériques,
- ✓ Pérenniser les activités agricoles,
- ✓ Favoriser le maintien et le développement de l'emploi,
- ✓ Maintenir et développer le potentiel touristique,
- ✓ Protéger les espaces naturels et agricoles et les continuités écologiques,
- ✓ Tenir compte des risques,



OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Constat :

- 108 logements réalisés pour une consommation de 20,5 ha
- Soit une densité moyenne de 5,3 logements par ha. Des disparités entre le bourg (densité de 8,6 log/ha) et les hameaux (3,2 log/ha)
- Potentiel disponible du POS : environ 26 ha en 2015 (1,7 ha en U, 14,6 ha en NB, 1,2 ha en NAa et 8,4 ha en NA).

Objectif :

- Respecter le contexte règlementaire (loi ALUR, ...), Tenir compte des objectifs du SCOT
- **Réduire la consommation moyenne d'espace pour l'habitat :**

Objectif fixé dans le PLU : viser une densité minimale de 15 logements à l'hectare en moyenne sur l'ensemble des zones à urbaniser.

- **Privilégier l'urbanisation pour l'habitat dans les espaces compris dans l'enveloppe urbaine du village et en continuité ;**
- **Réduire les surfaces des zones d'urbanisation futures à celles nécessaires aux besoins en habitat.**

Moyen mis en œuvre :

- Secteurs recentrés et limités autour du village,
- Classement des sites stratégiques en zone d'urbanisation (AUa) imposant des opérations d'ensemble,
- Définition d'orientations d'aménagement qui organisent le développement des zones d'urbanisation et imposent une densité minimum.

O O O O O

Après avoir rappelé les points forts et faibles du projet au chapitre 2.5 du rapport, à savoir :

Points forts	Points faibles
Document mieux adapté au contexte communal que le POS : <ul style="list-style-type: none"> - Permettant la maîtrise du foncier - Pour une croissance raisonnée, en phase avec le PLH de 4 à 5 logements par an - Pour conserver le caractère rural de la commune et limiter la consommation de terres agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Incidences négatives au niveau des nuisances de bruit et de pollution dues au trafic de véhicules supplémentaires au cœur du village, qui demanderont d'étudier particulièrement les aménagements prévus dans les zones urbanisées en terme de parkings, de sorties et entrées de véhicules. Toutefois il est noté que le regroupement des nouvelles constructions peut favoriser le transport collectif et le covoiturage, et que le développement des voies douces limitera les déplacements intercommunaux. ○ Pas de commerces en centre village compensé en partie par une opportunité de commerces de proximité à Cabaret Neuf. ○ 1 ha de terres agricoles qui seront nécessaires au développement de Cabaret Neuf, mais finalement compensées par 1,4 ha de terres prévues pour l'urbanisation et seront remises en A (parcelle C15 et % parcelle 391). ○ La densification du centre peut entrainer des nuisances de voisinage pour les gens qui y sont déjà installés. Il faudra veiller particulièrement à respecter des distances par rapport aux constructions existantes et limiter les hauteurs des constructions nouvelles situées les plus près. ○ Les Emplacements Réservés (ER1 à ER12) manquent de détail pour en apprécier le total intérêt. ○ Le chapitre compensation de l'analyse environnementale n'est pas développé.
La qualité du rapport de présentation qui précise parfaitement le contexte dans lequel a été élaboré le projet et énonce très clairement les objectifs d'évolution des constructions et de protection de l'environnement.	
La concertation et l'information du public.	
L'importance des réunions publiques ou/et de travail avec les PPA ou consultées qui ont apporté de nombreux conseils pour la réussite de ce projet.	
Le temps de la réflexion consacré par la commune de Charmes sur l'Herbasse pour examiner et résoudre au mieux l'ensemble des contraintes.	
La compatibilité avec les documents supérieurs ou imposés par les règlements (SCoT, SDAGE, SRCAE, PGRI...).	
Diminution importante de consommation de foncier par rapport au POS (passera de 25 ha à moins de 5 ha). En réalité après enquête publique à moins de 4 ha.	
Le développement prévu de la zone d'activité de Cabaret neuf qui est justifié par des demandes concrètes de volonté de s'y installer (Cf. annexe 4a et 4b) et créatrice d'emploi sera "calée" à 1 ha supplémentaire comme préconisé par le SCoT,	
Conservation du caractère "village" de Charmes sur l'Herbasse.	
Accroissement de la mixité sociale.	
Suppression du "mitage" et donc diminution des frais induits (manque de réseaux notamment)	
Densification du village en utilisant les dents creuses.	

En ce qui concerne la prise en compte des observations du Public et mes propres observations :

Le pétitionnaire a pris soin d'examiner chacune des observations qui sont synthétisées dans le rapport du Commissaire Enquêteur au chapitre 4.1 et développées dans le rapport de synthèse en annexes. Certaines observations étaient "hors sujet". En conséquence ont été prises en compte uniquement les observations qui concernaient le PLU.

Je pense que l'examen de ces observations a permis de préciser certains points notamment en matière d'emplacements réservés, de possibilité de construire, de zones etc...

Le pétitionnaire a répondu sur les 9 thèmes que j'ai identifiés à savoir :

- A. Demandes de constructibilité
- B. Demande de conserver la ou les parcelles en terre agricole
- C. Demandes de construction en changement de destination

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- D. Demandes pour moins de densification et/ou réduction des hauteurs de bâtiment
- E. Demandes concernant les problèmes de sécurité liés à l'augmentation des constructions dans le cœur du village et contraintes particulières
- F. Demandes liées aux emplacements réservés
- G. Demandes liées à la rénovation des anciens bâtiments dans le village et aspect paysager
- H. Demandes liées au renforcement de la zone d'activité de Cabaret Neuf
- I. Demandes diverses

Les réponses formulées par le pétitionnaire et figurant dans le rapport sont rappelées de façon que le public puisse avoir connaissance de ces réponses en consultant mes conclusions :

A Demandes de constructibilité

Repère	Réponses du Maire	Mon appréciation
1	Mmes Billon et Maina : accord. Leur parcelle étant incluse dans la zone UD	D'accord
10	Mme O. Mayet : accord de principe des élus cependant c'est à la famille Varennes de négocier une réserve de foncier à son profit lors de la vente de son terrain.	D'accord, un compromis doit être possible.
L2	Mr B. Dessus : Parcelle située en zone agricole, aucune construction à proximité, non desservie par les réseaux A revoir le cas échéant dans une révision ultérieure du PLU	Pas d'observation.
L3	Mme B. Mantel : Sur le zonage N de la parcelle B848 : était classée en zone NB du POS. La loi sur l'eau de 2002 a rendu inconstructible les terrains trop pentus sans zone d'assainissement individuel possible. La reclassification des zones NB concernées qui s'en est suivie a fait l'objet d'une enquête publique. Le classement demandé en zone UD n'est pas possible au regard de la nouvelle législation d'autant plus qu'il se trouve maintenant inclus dans une zone à risque de mouvement de terrain (hors champ de compétences de la commune).	Je suis tout à fait d'accord avec la position de la Mairie, pour avoir visualisé les lieux.
L10	MM JP. Et H. Ginot : la parcelle 22 section B qui était en zone NA au POS (cf. Repère Lamotte) et parcelle 63 section C NA ? législation et règlement exigeant densification et recentrage sur le centre bourg ont conduit à limiter le périmètre urbanisable en-deçà de ces deux parcelles qui demeurent donc en zone agricole.	Pas d'observation.
L11	Mmes Noyer : Les parcelles 308 et 126 (prolongement de 307) : la maison existante est isolée dans un espace agricole potentiellement exposé à la divagation de la rivière. A savoir que malgré tous les travaux de protection contre les crues, l'Etat ne revient jamais sur un PPRI. Maintien de ces parcelles en zone agricole.	Je me range à cet avis.
L12	Mr JP. Degrange : Les élus entendent les observations et globalement leur pertinence ; cependant, à ce stade ils s'attachent au recentrage sur le village sans nécessité d'activer pour le moment le dispositif STECAL.	Pas d'observation.

B Demandes de maintien des parcelles en terre agricole

Repère	Réponses du Maire	Mon appréciation
3	Mr G. Robert : remarque pertinente mais choix politique des élus de conforter le site de Cabaret Neuf avec l'argumentaire suivant : La zone artisanale et les terrains adjacents sont les seules possibilités de développement économique sur le territoire communal, nœud routier important, accessibilité idéale, commerces déjà implantés en support d'activités artisanales (restaurant, épicerie/produits locaux), soutien	Compte tenu du contexte local je suis d'accord avec la position de la commune (voir mon observation au tableau H ci-dessous.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

	fort de l'intercommunalité comme entrée nord pour Arche aggro.	
4	Mr JL. Lamotte : la parcelle 15 était une des 7 parcelles inscrites au POS en zone NA (à urbaniser ultérieurement) : pour l'instant, dans le projet elle est incluse dans la zone UD	Je souhaiterais si l'économie générale du projet n'en n'est pas affectée que la parcelle 15 soit maintenue en zone A. La réponse du Maires OUI (Cf. observations du Commissaire Enquêteur plus bas.
8	Mr JC. Chuillon : la position de la commune est de maintenir la parcelle 15 pour l'instant.	Mon avis est exprimé ci-dessus.
L4	Mr A. Giraud : La parcelle 541 au quartier de la Griotte était classée en zone NB au POS, les élus sont favorables à son intégration dans la zone UD dont elle est limitrophe. Mr A. Giraud : Sur courrier repéré L I3 : les élus maintiennent leur position sur les terrains objet de l'OAP4	Pas d'observation. La zone concernée pour l'urbanisation dans l'OAP4 pourrait-elle être réduite sans changer l'économie générale du projet. La réponse du Maires OUI (Cf. observations du Commissaire Enquêteur plus bas.

C Demandes de construction en changement de destination

Repère	Réponses du Maire	Mon appréciation
11	Mr L. Rose : on ne peut pas dire qu'il existe 2 fermes sur chacune de ces parcelles ; pour l'une, il s'agit d'une très ancienne petite construction tombée en ruine, isolée en zone A ou N, pour laquelle la commune ne peut pas amener de réseaux. Pour l'autre, les élus se rangent à l'avis défavorable de la chambre d'agriculture.	Pas d'observation.
L16	Mr P. Ginot : Pas d'opposition à la libre rénovation du logement ancien. Si création de logement dans autre dépendance, nécessite changement de destination avec avis des personnes associées.	Je me range à cet avis.
L5	Mr G. Robert : Les élus sont favorables à un changement de destination sur la partie des dépendances exclusivement construites en molasse, sous réserve avis favorable des personnes associées.	Je me range à cet avis.
L13	Mr A. Giraud : Les élus sont favorables à un changement de destination sous réserve avis des personnes associées.	Je me range à cet avis.

D Demandes pour moins de densification et/ou réduction des hauteurs de bâtiment

Repère	Réponses du Maire	Mon appréciation
5	Mr G. Gout : l'équilibrage géographique souhaité ne peut se faire qu'en densifiant les zones déjà fortement urbanisées en vertu de la loi et des prescriptions du SCOT.	Pas d'observation.
7	Mme A. Salenson : la zone AUa2 à proximité de sa propriété comportera des logements en R+1. Avis favorable pour une compensation de l'ER8 à prendre sur la zone AUa2	Pas d'observation.
9	MM Labaume, Granell, Rizzon, Morin, Blanchet : Il convient de mettre en cohérence le règlement avec l'OAP3 qui prévoit un (seul) petit collectif en R+2 en bordure de la RD 67 (en alignement avec les anciennes maisons sur la rue), à noter que le terrain est en contrebas de la route et ne peut pas porter atteinte aux	Pas d'observation.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

	riverains. Le logement collectif correspond à l'obligation de la commune par rapport au PLH de l'interco. (en cours d'élaboration).	
L15	Mr et Mme Boudrand : les constructions correspondent à l'obligation de respecter le PLH.	Pas d'observations.
L9	Mr G. Gout : Point 1 : Les élus ne relèvent pas d'incohérence avec les préconisations du SCOT. L'objectif de densification du cœur de village relève d'une obligation légale. Les élus de la Drôme des collines ont obtenu une inflexion de la densification ; pour Charmes, ils sont soucieux de préserver la qualité du cadre de vie tout en assurant une évolution démographique raisonnée pour faire vivre l'école notamment.	Pas d'observation.

E Demandes concernant les problèmes de sécurité liés à l'augmentation des constructions dans le cœur du village et contraintes particulières

Repère	Réponses du Maire	Mon appréciation
9	MM Labaume, Granell, Rizzon, Morin, Blanchet : Les élus ont pleinement conscience de la question de sécurité soulevée, elle sera traitée dans le cadre de l'aménagement de la zone (possibilité d'envisager un sens unique avec accès au lotissement la Roselière depuis RD 67 et sortie sur une voie communale). A plus long terme, une évolution pourrait possiblement être envisagée au sud à partir d'une parcelle appartenant à la commune dans le lotissement la Roselière. Le secteur où se trouve la pompe de relevage n'est pas impacté par le projet de plan de circulation. S'agissant des constructions par rapport aux clôtures séparatives dans le règlement AUa7, les élus n'ont pas vu de quelle contradiction il peut s'agir : à vérifier avec Beaur. La zone de servitude des égouts sera évidemment préservée de toute construction et les eaux pluviales gérées dans le cadre de l'aménagement.	Je prends acte de la volonté de la commune de traiter le problème de sécurité. Il y aura lieu d'être plus clair dans le règlement des constructions par rapport aux habitations existantes en termes de distances à respecter (Cf. Beau). Pas d'observations particulières sur autres questions.
L15	Mr et Mme Boudrand : Pour les problèmes de sécurité voir la réponse à l'observation repère 9 ci-dessus.	Je prends acte de la volonté de la commune de traiter le problème de sécurité.
E-mail 1 (lettre 7)	Mr et Mme JP et C. Rossier : la réalisation de la zone AUa1 enclenchera de fait la mise en œuvre des aménagements de l'espace public avoisinant et des dessertes afférentes qui prendront en compte les questions de sécurité relatives à la circulation routière et piétonne. La conservation d'une partie du bâti sur parcelle 255 serait souhaitable au plan architectural et patrimonial (bâti en courbure et en pierre de mëlasse) mais risque d'être compromise par vétusté et coût élevé d'une mise en sécurité...	Je prends acte de la volonté de la commune de traiter le problème de sécurité.

F Demandes liées aux emplacements réservés

Repère	Réponses du Maire	Mon appréciation
E-mail 1 (lettre 7)	Mr et Mme JP et C. Rossier : les élus entendent les observations cependant maintiennent leur position sur l'ER 10 en bordure de la route du château. L'ER 10 accompagne au contraire le concept de mobilité douée car sera bien utile pour améliorer le cheminement piéton de cette zone à proximité de l'école ND de la Garde. Un échange pourra être proposé en compensation de l'ER10 sur la parcelle 254.	Pas d'observation.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

6	Mme M. Noyer : l'ER1 est un maillon du cheminement doux reliant le chemin des jardins, le chemin des Falquets et le plateau sportif puis la rivière. L'ER9 permet la création d'un sentier sécurisé pour les piétons le long de la RD121 entre le village et le camping des Falquets.	Pas d'observations.
7	Mme A. Salenson : avis favorable pour une compensation de l'ER8 à prendre sur la zone AUa2	Pas d'observation.

G Demandes liées à la rénovation des anciens bâtiments dans le village

Repère	Réponses du Maire	Mon appréciation
E-mail 2	Mr G. Debeaumont : les élus ont le souhait de conserver au village son caractère authentique et de voir se réhabiliter les anciens bâtiments qui font son histoire, pour autant ils ne peuvent pas se substituer à l'initiative privée, ni contraindre les propriétaires ; pas plus d'ailleurs qu'ils ne peuvent assurer l'animation en lieu et place des associations.	Pas d'observation.

H Demandes liées au renforcement de la zone d'activité de Cabaret Neuf

Repère	Réponses du Maire	Mon appréciation
L6	Mr M. Brunet : RAS - Appui au confortement de Cabaret Neuf comme zone économique à développer, enjeu de visibilité pour la nouvelle intercommunalité Arche agglo.	J'adhère tout à fait à cette position. Cabaret Neuf étant un carrefour avec une densité de circulation importante et étant de mon point de vue la seule opportunité de développement de l'offre d'activité de Charmes sur l'Herbasse et de commerce et répondre à un des objectifs du PADD et du SCoT : développer l'emploi.
L14	Mme M. Germain : la commune réitère sa position en faveur du confortement de Cabaret neuf pour le développement économique de la commune.	Voir ma réponse ci-dessus en faveur de l'extension de la zone de Cabaret Neuf.

I Demandes diverses

Repère	Réponses du Maire	Mon appréciation
2	Mr L. Vercasson : le plan de recollement du carrefour de Cabaret Neuf est en cours d'envoi par le Département.	J'ai demandé que soit rajouté au dossier d'enquête publique un plan représentant le carrefour. Ce qui a été fait.
L1	Mr G. Gout : les élus entendent plusieurs des observations sans nécessairement y apporter de réponses car non directement dans le sujet (évolution de la législation, borne incendie, chemin privé, branchement au réseau d'assainissement sans objet ici, ...) Sur le développement inégalitaire des quartiers : au POS, la Griotte était en zone NB, elle passe logiquement en zone UD, les Guérennes étaient en zone agricole, elle est classée dans la même catégorie, zone N, même si depuis elle s'est densifiée. Pour être admis en zone UD par le SCOT, le quartier des Guérennes devrait être pourvu de l'assainissement collectif. A long terme, la question pourrait se poser à nouveau lors d'une révision ultérieure du PLU. Explication sur les « 144 habitats fantômes » : la mise en place d'un schéma d'assainissement en 2002 a nécessité des projections en terme de développement	Des questions étaient hors sujet et avaient seulement pour but de porter à la municipalité des problèmes qui se posent aux citoyens.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

	démographique le long de la RD67. Cette hypothèse prenant notamment en compte toute une zone du POS classée NA (cf. repère 4 Lamotte) a contribué à l'évaluation de la capacité de la STEP pour sa rénovation en 2004.	
L3	Mme B. Mantel : les élus entendent un certain nombre de récriminations plus ou moins fondées, mais qui globalement n'appellent pas de développement particulier dans le cadre de ce mémoire.	Pas d'observation.
L9	Mr G. Gout : le point 2 concerne le secteur privé. RAS sur point 3.	Pas d'observation.
L8	Mr et Mme P. Julien : des observations d'ordre privé (litige de voisinage, chemin privé). Explications sur les règles d'urbanisme concernant constructibilité : des terrains étaient classés en zone A excluant de fait leur constructibilité.	Pas d'observation.
L14	Mme M. Germain : RAS sur observations d'ordre général	Je n'ai pas de remarques sinon à reconnaître la difficulté pour les élus d'élaborer un PLU avec les contraintes imposées par la réglementation d'une part et la recherche de l'intérêt général.

- **Observations du Commissaire Enquêteur**

Repère	Réponses du Maire	Mon appréciation
a)	Sur toutes les réserves instituées dans le cadre de cheminements piétons ou voirie (soit environ 1 km 100), la commune s'engage à créer des haies paysagères ou des massifs de fleurs. Le parti pris de la commune est de conserver au maximum les espaces naturels existants. Dans le cadre des actions engagées par le SIABH, il a été prévu une liaison douce le long de l'Herbasse (23 kms de Clérieux à Crépol) dont 2 kms sur la commune de Charmes. Ce projet est ajourné pour l'instant dans sa totalité, mais le conseil envisage toujours de le créer et de l'aménager au fur et à mesure que les propriétaires fonciers accepteront le passage sur leurs propriétés.	La plantation arborée et avec plantes dans les massifs prévus va dans le sens d'amélioration du paysage et de la biodiversité. Prévoir des "haies champêtres" car : <i>"Quand on parle de biodiversité, rapidement il devient évident que les arbres et arbustes font partie intégrante de cet ensemble, tant en termes d'espèces que de milieux qu'ils contribuent à créer. Loin des haies mono spécifiques qui bordent trop souvent les habitations et qui n'apportent qu'un intérêt médiocre en termes paysagers et naturels, une haie champêtre¹, composée d'essences variées, fourmille de vie !"</i>
b)	Après appel téléphonique avec les services du Département, la marge de recul peut être ramenée à 25 m suivant un dossier loi BARNIER. Dès acceptation, nous ferons passer un géomètre afin de délimiter une zone AUai uniquement sur la parcelle 173 d'environ 1 ha. Autres informations : la parcelle n°15 sera remise dans la zone A comme souhaitée par la préfecture, La zone UD concernant l'OAP N°3 parcelle 391 sera utilisée à hauteur de 30 %.	Après entretien avec Mr le Maire le 25/07 la zone concernée par la parcelle 391 n'est pas l'OAP N° 3, mais l'OAP N°4 – Zone AUa3 . Il résulte de ces informations importantes que finalement la restitution au monde agricole de l'ensemble de ces surfaces représente plus de 1 ha, ce qui est la surface supplémentaire réservée à la zone d'activité et économique de Charmes sur l'Herbasse.
c)	Pour l'entreprise JULIEN, il y aurait création de 5 emplois et pour l'entreprise BERARD création de 2 emplois.	7 emplois créés est un point fort des objectifs du PLU.
d)	La commune valide la création de 5 logements par an tel que préconisé dans les documents du SCOT et du PLH (4 à 5 logements/an)	Le chiffre à retenir est donc environ 5 logements par an.

J'observe que des demandes ont obtenu des réponses satisfaisantes.

¹ Les haies champêtres ou bocagères sont des associations végétales de plusieurs espèces bien adaptées au sol et au climat, en accord avec le paysage naturel.

AU TERME DE CETTE ENQUETE ET APRES AVOIR :

- ✓ Conduit l'enquête conformément aux dispositions de Mr le Maire de Charmes sur l'Herbasse,
- ✓ Constaté que l'information et la publicité ont été réalisées,
- ✓ Etudié l'ensemble des documents du dossier soumis à l'enquête pour en appréhender les implications théoriques et pratiques,
- ✓ Effectué deux visites de la commune et m'être rendu dans des lieux où le projet de PLU semblait justifier une attention particulière,
- ✓ Réalisé 4 permanences pendant les 34 jours d'enquête publique, au cours desquels j'ai reçu 36 personnes dont parmi lesquelles 11 personnes ont mentionné des remarques, observations, demandes ou propositions, 15 m'ont adressé une lettre et 2 ont adressé un mail sur le site de la mairie. Ces observations, lettres et courriels ont été consignés dans le registre d'enquête.
- ✓ Examiné chacune des observations, chaque courrier, chaque courriel,
- ✓ Consulté autant que de besoin Monsieur le Maire de Charmes sur l'Herbasse et son service d'urbanisme, ainsi que le cabinet BEAUR chargé de l'étude d'élaboration du PLU,
- ✓ Pris connaissance des réponses de Monsieur le Maire aux observations du public et mes propres observations que j'e lui ai formulé à travers un procès-verbal de synthèse,
- ✓ Pris connaissance des avis des Services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées,
- ✓ Demandé des informations complémentaires et éclaircissements sur certains points du Projet et pris connaissance des réponses données par Monsieur le Maire,
- ✓ M'être tenu à disposition du public,

Suite à l'analyse détaillée et aux commentaires développés dans le rapport d'enquête, ont été rédigées les conclusions motivées qui suivent :

CONSTATANT :

- **Que le dossier soumis à l'enquête publique est suffisamment détaillé** et a pu être rendu compréhensible grâce à l'enquête publique pour un public non averti et présente bien les enjeux du projet, afin d'en apprécier l'intérêt
- **Que la concertation qui permet d'informer le public et de l'associer, en amont des décisions prises concernant son cadre et qualité de vie**, a bien eu lieu suivant les modalités réglementaires prévues par l'arrêté du Maire (journaux, affichage en Mairie, Enquête Publique), et complété par l'affichage de l'avis d'enquête en plusieurs points et plusieurs affiches format A2 sur fond jaune dans la commune,
- **Que cette concertation a été correctement et suffisamment réalisée** pendant toute la durée de l'enquête publique,
- **Qu'ainsi un des objectifs essentiels de l'enquête publique** a donc été atteint, en offrant par la publicité et par les informations apportées, une expression citoyenne sur le projet,
- **Que les explications, commentaires, réponses**, apportées par le pétitionnaire ou ma propre documentation sur le sujet, m'ont permis de comprendre les enjeux liés au projet, et en particulier les incidences environnementales,
- **Que les avis des Personnes Publiques Associées ou consultées** ont bien été joints au dossier,
- **Que le Projet de révision de POS valant PLU a été réalisé en tenant compte de la majorité des conseils ou des remarques exprimées par les PPA** et en levant les réserves éventuelles avec cependant une restriction du Préfet sur l'utilisation de bonnes terres agricoles pour agrandir la zone d'activité de Cabaret Neuf, et d'un avis contraire de Valence Romans Agglo pour le développement de la zone économique de Cabaret Neuf,

- **Que les réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité** sont suffisamment dimensionnés au regard du Projet de révision de POS valant PLU présenté dans cette enquête publique,
- **Que les observations formulées ou remarques du public**, ont été soigneusement étudiées, et que des réponses ont été apportées
- **Que parmi ces observations** quelques modifications ne remettant pas en cause l'économie générale du projet, pourront être apportées ce qui donne tout son sens à la finalité de l'enquête publique.

CONSIDERANT :

- **Que le dossier soumis à l'enquête publique est suffisamment détaillé** et a pu être rendu compréhensible grâce à l'enquête publique pour un public non averti et présente bien les enjeux du projet, afin d'en apprécier l'intérêt,
- **Que les impacts environnementaux ne sont pas dommageables au milieu**, car le Projet est suffisamment éloigné de la zone Natura 2000 et de toutes zones ZNIEFF ou tout espace protégé,
- **Que les servitudes ont été prises en compte** et en particulier celle concernant le Transport de Matière Dangereuse (TMD),
- **Que le projet correspond aux orientations et choix définis par la commune** dans sa délibération de projet de révision du POS valant PLU, à savoir :
 - 1) Inscrire les projets d'aménagements et de développement de la commune dans les grands objectifs de lois Solidarité et Renouvellement (SRU), urbanisme et Habitat, Engagement National et pour le logement, Loi Grenelle II, et suivant les principes du développement durable.
 - 2) Remplacer le document POS obsolète qui date de 1980 en adéquation avec le schéma d'assainissement existant et la prise en compte de l'extension du réseau collectif au nord de la commune.
 - 3) Retrouver des capacités de construire pour pouvoir répondre à la demande d'accueil de nouveaux habitants tout en préservant l'activité agricole et en confortant le centre Borg en y développant préférentiellement cette urbanisation : habitat, activités et services, équipements.
 - 4) Maintenir le tissu social de la commune en favorisant la diversification de l'offre en logements (mixité de l'habitat).
 - 5) Prise en compte du plan de prévention des risques naturels.
 - 6) Intégration des espaces de liberté des cours d'eaux et accès réservés sur les berges pour l'entretien des dits cours d'eau avec possibilité de liaison piétonne.
 - 7) Préserver la qualité environnementale du Territoire.
- **Que le projet correspond à un potentiel réaliste de 4 à 5 logements/an** sur les 12 ans en cohérence avec le PLH et le SCoT.
- **Que les surfaces agricoles consommées sont relativement faibles**, comme vu plus haut, dans mes observations au tableau des réponses du Maire (Cf. 1.1) et donc que l'activité agricole n'est pas menacée (**voir observations complémentaires ci-dessous**),
- **Que la zone urbaine définie est essentiellement centrée sur le village** et préserve le bâti existant. Elle n'inclut que des terrains en continuité immédiate de l'urbanisation existante, facilement accessible, de taille modéré raccordables aux réseaux d'assainissement collectif existant, électrique et eau potable,
- **Que l'étirement de la zone constructible** le long de la route du facteur cheval du centre village à cabaret neuf est contenu,
- **Que le PLU concentre l'urbanisation** en grande partie au centre bourg où ces constructions vont occuper des dents creuses sur des terrains peu exploitables AUa1 et AUa2 par exemple,

- **Que la zone AUa3 est en prolongation logique** du bâti existant (**voir observations complémentaires ci-dessous**),
- **Que les zones UD définies** sont également dans la ceinture du bâti existant ou/ et dans des zones très limitées où tous les réseaux sont présents (ex/ Griotes et sud du village...),
- **Que la zone à vocation artisanale essentiellement et de commerce de proximité** occupera une zone supplémentaire qui avoisinera 1 ha après définition du contour exact compte tenu de l'éloignement qui sera nécessaire par rapport à l'axe de RD 538 et que la zone AUai sera réduite en conséquence (**voir observations complémentaires ci-dessous**)
- **Que l'optimisation de la zone Ui et AUai permettra** l'installation de 2 entreprises qui généreront 7 emplois (demandes écrites à voir **en annexe 4** et permettra de satisfaire des demandes orales de commerces de proximité (1 boucher et 1 boulanger),
- **Que les avis des services de l'état et des Personnes Publiques** ont été pris en compte,
- **Que les observations du public et mes propres observations** ont bien été prises en compte,
- **Que finalement, le PLU, représente bien une nouvelle organisation du village** en ce qui concerne le droit à la construction, comme le proposait le POS mais aussi en prenant en considération le développement durable, le respect de la nature, la valorisation du paysage et du patrimoine, les besoins de la population, les risques naturels, les servitudes...et surtout en intégrant le contenu des nouvelles réglementations telles que loi ALUR, loi Grenelle....,

Et faisant observer par ailleurs :

1) Qu'en ce qui concerne la consommation de terres agricoles :

- Comme signalé dans les réponses du Maire aux questions posées par le Commissaire Enquêteur et qui après avoir pris contact avec les services du Département, signale que la marge de recul peut être ramenée à 25 m suivant un dossier loi BARNIER. Dès acceptation, nous ferons passer un géomètre afin de délimiter une zone AUai uniquement sur la parcelle 173 d'environ 1 ha.

Autres informations : la parcelle n°15 sera remise dans la zone A comme souhaitée par la préfecture,

La zone UD concernant l'OAP N°3 parcelle 391 sera utilisée à hauteur de 30 %.

- A ma demande doc, je constate que la commune a accepté de ramener la surface d'extension de la zone de Cabaret Neuf à 1ha comme autorisé par le SCOT avec la démarche qui m'a été signifiée dans le mémoire en réponse à mon questionnement, à savoir : "Après un appel téléphonique avec les services du Département, la marge de recul peut être ramenée à 25 m de la CD538 après élaboration d'une dérogation dans le cadre de la loi BARNIER. Dès acceptation, la commune s'engage à faire passer un géomètre afin de délimiter une AUai uniquement sur la parcelle 173 pour 1 ha.
- De même la parcelle n° 15 sera remise dans la zone A comme souhaitée par la Préfecture et représente une surface de 5340 m².
- La zone UD concernant l'OAP N°4 – Zone AUa3 parcelle 391 sera utilisée à hauteur de 30% de sa surface et passera ainsi de 8980 m² à environ 3000 m² ce qui veut dire que 6000 m² seront ainsi rendu au monde agricole.
- Finalement ont été rendues au monde agricole 3000 m² (diminution de Cabaret Neuf) plus 5340 m² (parcelle 15) plus 6000 m² (réduction de la parcelle 391) soit : **1,5 ha environ**.

Je fais observer que pour toute décision concernant l'Environnement et ici c'est le cas, je me suis posé les questions suivantes pour le secteur de Cabaret Neuf : Eviter ? Réduire ? Compenser.

Peut-on **Eviter** d'occuper ce secteur constitué de bonnes terres pour développer la zone d'activité et de commerces de proximité ? **La réponse est NON** dans la mesure où (sinon ne rien faire du tout ce qui est contraire au souhait de la commune et de Arche Agglo et certains habitants qui l'ont manifesté au cours de la concertation ou l'enquête publique) le seul point de développement économique de la commune ne peut se situer que dans ce secteur qui est un véritable nœud routier avec près de 6200 véhicules par jour (Cf. 1.4.7 du rapport document 1- déplacements) et peut de ce fait constituer un réel attrait pour les entreprises ou particulier qui voudrait y exercer une activité. Force est de constater que le bourg centre n'offre aucune possibilité d'y développer un commerce quel qu'il soit. Les rares commerces existants dans le passé ont dû cesser par manque de rentabilité.

Peut-on **Réduire** la surface prévue ? **La réponse est OUI** puisqu'on ramènera cette augmentation de surface **de 1,3 ha à 1ha**.

Peut-on **Compenser** ? **La réponse est OUI** puisque la restitution de la parcelle 15 et d'une partie de la parcelle 391 représente près de **1,5 ha**.

- Cette enquête a permis de réduire de façon rationnelle la consommation de foncier par rapport au POS (était prévue de passer de 25 ha à moins de 5 ha dans le projet de PLU. Elle passera de 25 ha à moins de 4 ha après enquête publique).

2) Qu'en ce qui concerne l'aménagement de zones AUa...:

- La commune fera porter dans le règlement concernant les zones constructibles la lutte contre l'ambrosie comme le préconise l'Agence Régionale de Santé (ARS) d'une part et s'attachera à résoudre les problèmes de sécurité aux entrées-sorties et parkings dus à l'augmentation des véhicules dans ces zones et en particulier dans les secteurs AUa1 et AUa2.

3) Qu'en ce qui concerne les observations des PPA :

- Une réunion avec Le Maire, les adjoints en urbanisme, le Cabinet BEAUR (Mme Marthouret) et les services de l'état, se tiendra après la remise de mon rapport et de mes conclusions et avant la délibération (prévue en septembre afin de valider les décisions ou les modifications de celui-ci à la marge. **Je souscris à la tenue de cette réunion avant toute prise de décision définitive.**
- La mise en place d'indicateurs élaborés par la commune afin d'évaluer l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements, le suivi de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants : tous les 6 ans le bilan des surfaces disponibles pour connaître le potentiel des années à venir, Logements, amélioration du cadre de vie (aménagement de voirie, cheminements piétonniers,

En conséquence et en conclusion :

Pour toutes les raisons et justifications développées ci-dessus et également dans le rapport d'enquête et après avoir analysé les avantages et les inconvénients du projet, j'estime que les avantages l'emportent sur les inconvénients, au regard des divers arguments présentés. La révision du POS valant établissement du PLU maîtrise autant que possible le foncier disponible dans les 10/12 ans à venir et permet de supprimer le mitage du paysage constaté dans les dernières années en concentrant l'urbanisation au cœur du village et en remettant dans le territoire des terres agricoles et naturelles notamment, sans compromettre le paysage et sans nuire à l'environnement naturel de celui-ci.

Et compte tenu de ces éléments, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

Assorti de 3 recommandations²

Concernant :

Le Projet de révision du plan d'occupation des sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Charmes sur l'Herbasse

Recommandation 1 :

Dans l'hypothèse où le nombre de logements prévus sur 10/12 ans n'est pas remis en cause et donc n'affecte pas l'économie générale du projet, il serait apprécié de limiter autant que faire se peut les constructions en R+2.

Recommandation 2 :

Prévoir de renforcer l'affichage (affichage existant limité) signalant au touriste, promeneur, la zone Natura 2000, sur le territoire de la commune et pourquoi pas le signaler par un logo spécial aux entrées de village.

Recommandation 3 :

Prévoir autant que possible des "haies champêtres"³ dans les emplacements réservés voies douces autant que faire se peut ou/ et des haies avec des essences d'arbres et d'arbustes variées de la région.

Le 3 août 2017

Le Commissaire Enquêteur

Jean BIZET



² **Avis favorable avec recommandation** : le Commissaire Enquêteur exprime des recommandations suggestions ou critique qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : l'avis demeure favorable

³ Les **haies champêtres** ou bocagères sont des associations végétales de plusieurs espèces bien adaptées au sol et au climat, en accord avec le paysage naturel.