

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

06/06/2018

N° E18000182 /38

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commission ou commissaire**

Vu enregistrée le 30/05/2018, la lettre par laquelle le maire de MORAS EN VALLOIRE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

*la révision du plan local d'urbanisme de la commune de MORAS EN VALLOIRE (Drôme) ;*

Vu le code de l'environnement ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Madame Anne MITAULT est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée au maire de MORAS EN VALLOIRE et à Madame Anne MITAULT.

Fait à Grenoble, le 06/06/2018

Pour le Président,  
Le Vice-président,



T. PFAUWADEL

COMMUNE DE MORAS EN VALLOIRE (Drôme)

Département de la Drôme  
Arrondissement de Valence  
Canton Drôme des Collines

COMMUNE DE MORAS EN VALLOIRE  
REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE  
ARRETE n° 25/2018

prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Moras en Valloire

**LE MAIRE,**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-19 et R 153-8,  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2224.10,  
Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, et le décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985,  
Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement pour l'environnement,  
Vu le décret du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,  
Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2016 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définissant les modalités de la concertation en application de l'article L 103-3 du code de l'urbanisme,  
Vu le débat au sein du conseil municipal en date du 12 septembre 2016 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,  
Vu la délibération du 14 mai 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,  
Vu les pièces du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique et comprenant les avis des personnes publiques consultées, ainsi que le bilan de la concertation,  
Vu l'ordonnance en date du 6 juin 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, désignant Madame Anne MITAULT, juriste, en qualité de commissaire-enquêteur, domiciliée pour l'enquête publique en mairie de Moras-en-Valloire - 1 Cour Pierre Davity 26210 Moras-en-Valloire,

**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Moras-en-Valloire pour une durée de 1 mois à compter du 10 septembre 2018 jusqu'au 11 octobre 2018 inclus. L'enquête publique prendra fin à 12 heures le jeudi 11 octobre 2018.

**ARTICLE 2 :** Madame Anne MITAULT, juriste, domiciliée pour l'enquête publique en mairie de Moras-en-Valloire - 1 Cour Pierre Davity 26210 Moras-en-Valloire, a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

**ARTICLE 3 :** Les pièces du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme auxquelles ont été annexés les avis des personnes publiques consultées ainsi que le bilan de la concertation seront tenues en mairie de Moras en Valloire à la disposition des intéressés pendant toute cette période, aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie : Lundi, Mardi, Jeudi et Samedi de 8 heures 30 à 11 heures 30 et le Vendredi de 13 heures 30 à 17 heures.  
Le dossier complet pourra également être consulté et téléchargé sur le site internet de la commune de Moras-en-Valloire ([www.moras-en-valloire.fr](http://www.moras-en-valloire.fr)).

**ARTICLE 4 :** Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, sera ouvert par Monsieur le Maire le 10 septembre et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les intéressés pourront y consigner leurs observations. Ils pourront aussi les adresser par écrit en mairie de Moras-en-Valloire et par voie électronique [mairie.moras@wanadoo.fr](mailto:mairie.moras@wanadoo.fr) au commissaire-enquêteur (en précisant « enquête publique PLU Moras-en-Valloire), celui-ci les visera et les annexera au registre d'enquête.

**ARTICLE 5 :** Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Moras en Valloire les déclarations des habitants et intéressés : lundi 10 septembre de 9 heures à 12 heures, samedi 15 septembre de 9 heures à 12 heures et jeudi 11 octobre de 9 heures à 12 heures.

**ARTICLE 6 :** Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra éventuellement prolonger l'enquête pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

**ARTICLE 7 :** Il est précisé que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Moras en Valloire n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une étude d'impact.

Les informations environnementales se rapportant au projet se trouvent dans le rapport de présentation du PLU.

**ARTICLE 8 :** Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux (Le Dauphiné Libéré et Drôme Hebdo) diffusés dans le département, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci. Avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en mairie. Cet avis sera publié en ligne sur le site de la commune ([www.moras-en-valloire.fr](http://www.moras-en-valloire.fr)) quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

**ARTICLE 9 :** A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre et les documents annexés seront remis au commissaire enquêteur qui examinera les observations consignées ou annexées au registre. Après réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera dans la huitaine le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations. Le commissaire enquêteur établira ensuite son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces au maire dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête. Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et à la Préfecture de la Drôme aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**ARTICLE 10 :** A l'issue de l'enquête, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme pourra éventuellement être modifié et la décision pouvant être adoptée est l'approbation de ces documents par le conseil municipal de la commune de Moras en Valloire.

**ARTICLE 11 :** La personne responsable du projet est Monsieur FERLAY Aurélien, Maire de Moras-en-Valloire. L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est le conseil municipal de la commune de Moras-en-Valloire.

Fait à Moras en Valloire, le 10 juillet 2018.  
Le Maire,  
Aurélien FERLAY.



Acte rendu exécutoire après affichage en mairie le 10/07/2018





# MAIRIE DE MORAS-EN-VALLOIRE

République Française - Département de la Drôme

## ATTESTATION DE PUBLICITE

Monsieur le Maire de Moras-en-Valloire certifie que l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune a été affiché en mairie à compter du 10 juillet 2018, et pendant toute la durée de l'enquête qui s'est déroulée du 10 septembre 2018 au 11 octobre 2018 inclus.

Les avis à insérer dans deux journaux locaux diffusés dans le département (quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête) sont parus :

Pour le 1er avis :

- dans le journal Dauphiné Libéré le 14 août 2018
- dans le journal Drôme Hebdo le 23 août 2018

Pour le rappel :

- dans le Dauphiné Libéré le 11 septembre 2018
- dans le Drôme Hebdo le 13 septembre 2018.

L'avis d'enquête publique (indiquant la durée de l'enquête pour consultation du projet de PLU arrêté et les dates des permanences du commissaire enquêteur) a par ailleurs été diffusé du 24 août au 11 octobre 2018 inclus sur le panneau d'information électronique de la commune et sur les panneaux d'affichage de quartiers, dans le bulletin municipal distribué dans toutes les boîtes aux lettres des habitants le 3 septembre 2018, ainsi que sur le site internet communal ([www.moras-en-valloire.fr](http://www.moras-en-valloire.fr)) avec l'ensemble des pièces du dossier.



A Moras-en-Valloire, le 12 octobre 2018.  
Pour servir et valoir ce que de droit.  
Le Maire,  
Aurélien FERLAY.

**Dauphiné Libéré 14 août 2018**

**AVIS**

---

**Plan local d'urbanisme**

---

**COMMUNE DE MORAS-EN-VALLOIRE**

---

**Avis d'enquête - Révision du PLU**

Par arrêté n° 25 en date du 10 juillet 2018, Monsieur le Maire de Moras-en-Valloire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme. A cet effet, Madame Anne Mitault a été désignée comme commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

L'enquête se déroulera en mairie du **10 septembre 2018 au 11 octobre 2018 inclus** aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie les **10 septembre 2018, 15 septembre 2018 et 11 octobre 2018, de 9 heures à 12 heures.**

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de révision du P.L.U pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit et par voie électronique au commissaire-enquêteur à la mairie.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, dès qu'ils seront transmis en mairie.

**Le Maire.**

---

101019800

**Dauphiné Libéré 11 septembre 2018**

**Enquêtes publiques**

---

**COMMUNE DE MORAS-EN-VALLOIRE**

---

**Rappel d'avis d'enquête - Révision du PLU**

Il est rappelé que par arrêté n° 25 en date du 10 juillet 2018, Monsieur le Maire de Moras-en-Valloire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme. A cet effet, Madame Anne Mitault a été désignée comme commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

L'enquête se déroulera en mairie du **10 septembre 2018 au 11 octobre 2018 inclus** aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie les **10 septembre 2018, 15 septembre 2018 et 11 octobre 2018, de 9 heures à 12 heures.**

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de révision du P.L.U pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit et par voie électronique au commissaire-enquêteur à la mairie.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, dès qu'ils seront transmis en mairie.

**Le Maire.**

---

101022200

**Drôme Hebdo 23 août 2018**

**COMMUNE DE MORAS-EN-VALLOIRE**

---

**AVIS D'ENQUÊTE RÉVISION DU PLU**

Par arrêté n° 25 en date du 10 juillet 2018, Monsieur le Maire de Moras-en-Valloire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme. A cet effet, Madame Anne MITAULT a été désignée comme commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Grenoble.

L'enquête se déroulera en mairie du **10 septembre 2018 au 11 octobre 2018 inclus** aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie les **10 septembre 2018, 15 septembre 2018 et 11 octobre 2018, de 9 heures à 12 heures.**

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de révision du P.L.U. pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit et par voie électronique au commissaire-enquêteur à la mairie.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, dès qu'ils seront transmis en mairie.

**Le Maire**  
**1810142**

**Drôme Hebdo 13 septembre 2018**

**COMMUNE DE MORAS-EN-VALLOIRE**

---

**RAPPEL D'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RÉVISION DU PLU**

Il est rappelé que par arrêté n° 25 en date du 10 juillet 2018, Monsieur le Maire de Moras-en-Valloire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, Madame Anne MITAULT a été désignée comme commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Grenoble.

L'enquête se déroulera en mairie du **10 septembre 2018 au 11 octobre 2018 inclus** aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie les **10 septembre 2018, 15 septembre 2018 et 11 octobre 2018, de 9 heures à 12 heures.**

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de révision du P.L.U. pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit et par voie électronique au commissaire-enquêteur à la mairie.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, dès qu'ils seront transmis en mairie.

**Le Maire**  
**1811205**

Anne MITAULT  
Commissaire enquêteur  
Chemin du Crêt des Vignes  
38330 Saint Ismier

Saint Ismier le 16 octobre 2018

A Monsieur FERLAY, maire de Moras en Valloire,

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement et plus particulièrement de l'article R.123-18, je vous transmets le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Moras en Valloire.

L'enquête que vous m'avez confiée s'est déroulée du 10 septembre au 11 octobre 2018.

La population ne s'est pratiquement pas manifestée.

Hormis quelques demandes de précisions concernant le zonage de certaines parcelles, seules deux observations ont été relevées dans le registre d'enquête. Ces deux observations font état du souhait des propriétaires de deux anciens bâtiments agricoles de pouvoir faire évoluer ces constructions vers un usage d'habitation.

Ces deux constructions, d'ores et déjà répertoriées dans le rapport de présentation comme « bâtiments susceptibles de faire l'objet d'une réhabilitation », sont situées :

- Bâtiment 1 : route de Manthes. (propriété SIVAZ)
- Bâtiment 2 : route de La Fabry. (propriété BERUT)

Je vous remercie de bien vouloir me confirmer les intentions de la commune quant au devenir de ces constructions.

Je vous remercie également de me faire connaître les réponses que vous entendez apporter aux avis des Personnes Publiques Associées, notamment aux services de l'Etat.

Votre mémoire en réponse devra me parvenir avant le 1 novembre 2018.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la meilleure.

Anne MITAULT





# MAIRIE DE MORAS-EN-VALLOIRE

République Française - Département de la Drôme

Moras-en-Valloire, le 29 octobre 2018

**Madame Anne MITAULT**  
**Commissaire enquêteur**  
Chemin du Crêt des Vignes  
38330 SAINT ISMIER

*Objet : Enquête publique PLU de Moras-en-Valloire*  
*Votre courrier du 16 octobre 2018*

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous remercie pour la transmission de votre procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique portant sur le projet de PLU de Moras-en-Valloire.

Concernant les demandes des propriétaires de bâtis sis Route de Manthes et Route de La Fabry, je vous confirme la volonté de la commune de désigner ces anciens bâtiments agricoles comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers un usage d'habitation au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Ils sont effectivement repérés comme tels sous les lettres B et H du rapport de présentation p.131 à 134.

Concernant les avis des différentes Personnes Publiques Associées, vous trouverez en annexe une synthèse des projets de réponses que la commune entend apporter. Ceux-ci seront naturellement affinés par le Conseil Municipal et rediscutés avant approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Restant à votre disposition et vous remerciant du temps consacré à la commune de Moras-en-Valloire,

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en mon dévouement,

Le Maire,  
**Aurélien FERLAY.**



*Pièce jointe :*  
*Projets de réponses aux avis des PPA*

**Communauté de communes Porte de Drôme Ardèche**

*Demandes / Projet de réponse*

*Interdire dépôt de véhicules dans ZA Val d'Or*

Pourquoi pas - à voir avec notre urbaniste

*Débord de toiture de bâtiment sur limite à clarifier*

à voir avec notre urbaniste

---

**SCOT des Rives du Rhône**

*Demandes / Projet de réponse*

*Interdire « artisanat et commerce de détail » dans la ZA Le Val d'Or*

Impossible de scinder cette sous-destination ainsi rédigée dans le code de l'urbanisme. Et il faut quand même autoriser l'artisanat dans une zone artisanale...

La sous-destination « industrie » ne permet pas d'accepter toute forme d'artisanat (seulement celui lié à la construction ou l'industrie, mais pas un artisan des métiers du cuir, d'ameublement ou un paysagiste... comme il en existe localement).

La communauté de communes est propriétaire de l'ensemble du foncier de la ZA et inclut une clause PROPTER REM interdisant les commerces dans tous les actes de vente.

Par ailleurs, sont autorisés en zone UI et AUai les constructions relevant de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », qui inclut la sous-destination « industrie ».

*Limiter à 300 m<sup>2</sup> les surfaces de vente en zone UA/UB*

D'accord, ce qui permettrait d'éviter l'installation de superettes dans le village susceptibles de concurrencer la boulangerie-pâtisserie-épicerie existante et d'entraver d'éventuelles installations d'activités de proximité.

*Revoir offre de foncier constructible*

Déjà 18,7 ha de zones à urbaniser supprimées dans les hameaux (Moureton, Siberton, La Fabry + terrains constructibles rendus à l'agriculture Rue des Terreaux).

Les limites urbaines ont été resserrées sur le seul village. Efforts déjà conséquents soulignés dans l'avis de la communauté de communes.

En outre, comme cela est détaillé pages 148 et 149 du rapport de présentation, le total des capacités du PLU, de 68 logements (selon les méthodes de calcul du SCOT, donc en décomptant les logements locatifs abordables relevant du bonus « bonnes pratiques » ainsi que les logements potentiels estimés par changements de destination et par divisions de terrains bâtis), est parfaitement compatible avec les orientations du SCOT qui permettent la production de 60 logements. Remettre en cause les capacités en logements du PLU n'apparaît donc pas fondé, le SCOT et le PLH (avec lequel le PLU est également compatible) étant les seuls documents opposables encadrant l'offre maximale en logements.

*Emplacements réservés pour cheminements dans OAP*

Volonté de ne pas faire des OAP trop précises en positionnement qui seraient inévitablement à modifier en phase de réalisation.

En outre, inscrire des emplacements réservés :



- impliquerait une maîtrise d'ouvrage publique, donc l'aménagement des cheminements modes doux à la charge financière de la commune, et non à celle des futurs aménageurs ;
- ne faciliterait par leur réalisation en raison de cette double maîtrise d'ouvrage.

#### *Etoffer l'OAP de la zone AUai (ZA Val d'Or) - Justifier prise en compte risques / zone humide*

La commune a repris l'OAP dessinée par les services de la communauté de communes, maître d'ouvrage de la ZA. Trop de précision peut être bloquant lors de l'implantation d'entreprises non encore connues.

Les risques et leur traduction réglementaire sont bien pris en compte avec la carte des aléas réalisée par le cabinet Alp'Géorisques. Les risques technologiques également (voir avis favorable DREAL sans aucune observation).

Des investigations complémentaires ont été menées par la communauté de communes (étude EGIS Environnement) pour lever toute suspicion de zone humide sur le Val d'Or (critère végétation négatif et critère pédologique montrant de faibles enjeux).

---

### **CDPENAF**

#### *Demandes / Projet de réponse*

#### *Destination autorisée identique à l'activité existante sur le STECAL*

Il est bien écrit dans le règlement Ni/Ai : « sous réserve d'être nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ». L'installation de nouvelles activités n'est donc clairement pas admise dans le PLU.

#### *Adapter des règles spécifiques à la zone*

Les conditions de densité des constructions seront en effet précisées conformément à l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

#### *Limiter le STECAL aux parcelles construites*

Le découpage du cadastre et les formes des parcelles ne permettent pas forcément une extension (même mesurée) de l'entreprise existante. La délimitation des STECAL a été donc étudiée en fonction de la réalité du terrain et de l'occupation au sol des activités, et non uniquement selon le cadastre. Réduire les STECAL reviendrait ainsi à entraver leurs possibilités de développement, ce qui serait regrettable.

Toutefois, le périmètre du STECAL délimité sur le restaurant, qui recouvre une emprise de la RD au Sud et une zone humide au Nord, sera affiné.

#### *Comptabilité avec pipeline sud-européen*

Risques technologiques bien pris en compte (voir avis favorable DREAL) dans le règlement écrit (page 25) qui définit précisément les ERP admis dans les zones de dangers conformément à la circulaire du 4 août 2006 relative aux canalisations de transport de matières dangereuses. Ses prescriptions s'appliqueront donc en cas de projet d'extension du restaurant.

---

### **Département de la Drôme**

#### *Demandes / Projet de réponse*

#### *Marges de recul par rapport aux routes départementales*

Bien prévues pour la zone d'activité le long de la RD139 (le Département demande 15 m de recul pour les constructions autres qu'habitations par rapport à l'axe de la route)

Difficile d'imposer ces reculs systématiques sans interroger la légalité de cette demande. Il y a le domaine public et le domaine privé. Ou alors il faudrait prévoir des emplacements réservés et de réserves foncières de partout... En effet :

- imposer arbitrairement des largeurs de plates-formes ne semble pas tenir compte du droit des propriétaires : les outils offerts par le PLU pour élargir des voies, soit les emplacements réservés (qui doivent d'ailleurs définir leur bénéficiaire), sont assortis d'un droit de délaissement ;
- les marges de recul demandées par le Département, importantes et difficilement justifiables, apparaissent peu compatibles avec l'obligation d'économiser l'espace imposée par la législation.

*Bande de 5 à 10 m d'EBC à retirer le long des RD pour faciliter l'entretien et la sécurité*

Pourquoi pas.

---

### Chambre d'agriculture 26 *Demandes /* Projet de réponse

#### *Réduire durée du PLU de 15 ans à 12 ans*

La loi ne règlemente pas du durée maximale d'un PLU. La configuration de la commune, la suppression des zones à urbaniser dans les hameaux et le resserrement des limites urbaines sur le seul village permettent d'envisager un PLU sur du temps long. Le DOG du SCOT, page 75, prévoit d'ailleurs explicitement cette possibilité « Les capacités de production de logements qui découlent des règles précédemment citées sont déclinées sur 6 ans dans les PLH (objectifs à 6 ans) et **sur 10 à 15 ans dans les PLU.** »

#### *Prise en compte des lotissements en cours*

Comme cela est précisé dans le rapport de présentation, l'urbanisation de ces lotissements, dont les permis d'aménager remontent à 2007 et 2008, est en cours. Ils étaient inscrits dans le cadre du PLH arrivé à terme et sont donc considérés comme des « coups partis », non pris en compte dans les objectifs du nouveau PLH et du SCOT. Prendre en compte leurs capacités dans deux PLH successifs serait pénalisant pour la commune et remettrait en cause l'évolution équitable sur l'ensemble du territoire. Ceci n'est remis en question ni par le syndicat mixte du SCOT, ni pas la communauté de communes en charge du PLH.

#### *Réduire des zones d'habitat*

Déjà 18,7 ha de zones à urbaniser supprimés dans les hameaux (Moureton, Siberton, La Fabry + terrains constructibles en zone U rendus à l'agriculture dans la Rue des Terreaux).

Les limites urbaines ont été resserrées sur le seul village. Efforts déjà conséquents soulignés dans l'avis de la communauté de communes.

En outre, comme cela est détaillé pages 148 et 149 du rapport de présentation, le total des capacités du PLU, de 68 logements (selon les méthodes de calcul du SCOT, donc en décomptant les logements locatifs abordables relevant du bonus « bonnes pratiques » ainsi que les logements potentiels estimés par changements de destination et par divisions de terrains bâtis), est parfaitement compatible avec les orientations du SCOT qui permettent la production de 60 logements. Remettre en cause les capacités en logements du PLU n'apparaît donc pas fondé, le SCOT et le PLH (avec lequel le PLU est également compatible) étant les seuls documents opposables encadrant l'offre maximale en logements.

#### *Parcelles 200 et 201- zone UB*

Ces parcelles ne sont plus exploitées par Monsieur Sauvajon, ancien agriculteur à la retraite. Pas de reprise car traitement difficile de cette parcelle de vieux vergers enclavée au milieu d'habitations dans le village. En outre, la variété passe crassane ne peut plus être replantée en raison des risques de prolifération du feu bactérien.

Pour la cohérence du village et du zonage, il serait malvenu de « couper » ce secteur avec une parcelle classée A au milieu de la zone UB.

*Parcelle 120* : même réponse (parcelle Gilles Vallet)

*Parcelles 398 et 368* : pas d'arboriculture sur ces parcelles nues (parcelles Miachon et Gential)

=> La chambre aurait pu remarquer que la commune a avait en revanche classée en zone agricole les parcelles AE 73, 436, 438, 93, 102, 391, 392 et 373 qui étaient auparavant en zone constructible U dans la Rue des Terreaux (environ 8000 m<sup>2</sup>).

Elle aurait aussi pu souligner que 54,8 ha au total ont été rendus à la zone agricole entre le POS et le PLU.

La commune a pris soin de protéger un vaste « croissant agricole » à l'Est et au Sud de la commune, là où sont plantés les nouveaux vergers. Cette préservation des bonnes terres et cette prise en compte des enjeux agricoles ont d'ailleurs été soulignées, voire félicitées, dans les avis de la communauté de communes et du département de la Drôme ayant des actions en la matière.

### *Classer en zone « AU fermée » la zone AUa Les Terrasses de Moras*

Ce secteur est la continuité d'un lotissement déjà existant. La partie Ouest de la zone est à l'abandon (acacias, renouée du japon invasive), la partie Est accueille de vieux vergers destinés à disparaître en raison du feu bactérien. Aucune n'appartient à un agriculteur.

Par ailleurs, classer ce secteur, entouré de zone U et suffisamment desservi par les réseaux, en zone AU « fermée » serait illégal au regard de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme qui stipule « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

### *Reclasser la zone Aa des Ormes en zone agricole simple*

Ce secteur était initialement projeté en zone AU. Après concertation avec les personnes publiques associées, il a été classé en zone Aa, seul moyen d'empêcher qu'une éventuelle construction agricole ne vienne compromettre cette réserve foncière pour un futur PLU. En outre, ce secteur, qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après révision du PLU, permettra un aménagement en épaisseur et économe d'espace. En l'attente, il n'entrave nullement l'exploitation agricole des terres.

Il n'y a plus de siège d'exploitation à proximité et la station fruitière est de l'autre côté de la route, au nord de la RD 857. Le siège qui existait a été déplacé chemin du Picot, au sud de la commune dans le « croissant agricole » (Retraite de Jean-François VALLET et reprise de l'exploitation avec déplacement du siège par Jean-Samuel VALLET.)

### *Zone AUa « chemin de la Madone »*

La densité moindre prévue est justifiée par le relief de la zone, comme le montre la photographie page 174 du rapport de présentation. Cette possibilité est prévue par le SCOT page 174 du DOG. La pente étant présente sur l'ensemble de la zone, il n'est pas pertinent d'identifier précisément un secteur inconstructible. En cohérence, la densité de 12 logements par hectare affichée dans le rapport de présentation tient compte de cette particularité (7 logements sur 5 900 m<sup>2</sup> exploitables).

### *Retrait EBC sur parcelles ZC 30 Le Ris / ZB 56 et 57 en zone Ns au nord de la RD139*

Oui, il convient de rectifier cette erreur.

*Changement de destination d'anciennes dépendances agricoles :*

*Demande de retrait du bâtiment B :* pas de risque de dérives de produits phytosanitaires. L'exploitation la plus proche est celle de Didier Conjard : producteur 100% bio.

*Demande de retrait du bâtiment C et D :* réelle valeur patrimoniale de ce bâti, à ne pas laisser disparaître, projet potentiel de chambres d'hôtes. Ouverture des bâtiments sur une cour intérieure bien isolée des parcelles agricoles qui sont au sud.

*Interrogation sur le bâtiment H :* réelle valeur patrimoniale de ce bâti, à ne pas laisser disparaître. Le terrain au sud est très pentu, au pied d'un bois. Aucune aptitude arboricole. Un peu de céréales semées parfois...

*Bâtiment B désigné par erreur A page 133 du rapport de présentation :* à corriger en effet.

*Règlement écrit*

Le règlement peut être complété par la définition d'une « exploitation agricole »

L'article L151-11 définit précisément les conditions assorties aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sans exclure explicitement celles « destinées à l'accueil de personnes ». La légalité de cette demande de la chambre d'agriculture est donc incertaine.

---

### **DREAL**

*Demandes /* Projet de réponse

Aucune demande

---

### **UDAP 26**

*Demandes /* Projet de réponse

*Modifications sur l'aspect extérieur des constructions en zone UA*

Les adaptations demandées seront apportées.

Il reste regrettable qu'il n'y ait pas de continuité dans les avis de l'UDAP26 : la réglementation des aspects extérieurs des constructions a été entièrement rédigée avec Madame Delphine GRAIL-DUMAS, ABF prédécesseur du signataire de cet avis. Madame GRAIL DUMAS s'était physiquement rendue sur la commune et avait passé une journée entière en mairie pour co-rédiger le règlement avec les élus et l'urbaniste missionné.

L'UDAP26 aurait pu remarquer les nombreuses actions conduites par la commune pour la restauration et préservation du patrimoine local.

Elle aurait aussi pu souligner le travail de protection de 10 édifices patrimoniaux au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme.

*Ne pas limiter à 250 m<sup>2</sup> de surface plancher le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole disposant d'un parc immobilier à forte valeur patrimoniale*

La limite de 250 m<sup>2</sup> permet de concilier les possibilités d'évolution des bâtiments avec la nécessité de restreindre le nombre de logements réalisables et ainsi d'éviter une densification excessive. Une production trop importante de logements ne serait en effet pas conforme à l'esprit de la zone A.

Cette limite est par ailleurs demandée par la CDPENAF. Il serait bien que l'Etat parle d'une même voix...

*Diminuer le nombre de logements à produire qui serait supérieur aux prescriptions du PLH et du SCOT*

Cette lecture de la DDT n'est pas celle de la communauté de communes Porte de DrômArdèche (maître d'ouvrage du PLH) ni celle du SCOT qui n'ont pas mis en cause la compatibilité du projet communal avec les documents supra-communaux.

Au contraire, ces personnes publiques ont émis des avis favorables sans réserve sur ce sujet.

Et la communauté de communes « salue le travail réalisé sur [notre] commune » avec un projet qui « permet de lutter contre l'étalement urbain et préserver les terres agricoles et naturelles ».

En outre,

- La loi ne règlemente pas la durée maximale d'un PLU. Le DOG du SCOT, page 75, prévoit d'ailleurs explicitement cette possibilité « Les capacités de production de logements qui découlent des règles précédemment citées sont déclinées sur 6 ans dans les PLH (objectifs à 6 ans) et sur 10 à 15 ans dans les PLU. »
- Les capacités du PLU sont parfaitement compatibles avec les orientations du SCOT et du PLH, qui sont les seuls documents opposables encadrant l'offre maximale en logements. Remettre en cause les capacités en logements du PLU n'apparaît donc pas fondé. Comme cela est détaillé pages 148 et 149 du rapport de présentation, le total des capacités du PLU, de 68 logements (selon les méthodes de calcul du SCOT, donc en décomptant les logements locatifs abordables relevant du bonus « bonnes pratiques » ainsi que les logements potentiels estimés par changements de destination et par divisions de terrains bâtis), est parfaitement compatible avec les orientations du SCOT qui permettent la production de 60 logements.
- Comme cela est précisé dans le rapport de présentation, les lotissements en cours, dont les permis d'aménager remontent à 2007 et 2008, étaient inscrits dans le cadre du PLH arrivé à terme et sont donc considérés comme des « coups partis », non pris en compte dans les objectifs du nouveau PLH et du SCOT.

De plus :

- L'estimation de la population à 730 habitants est justifiée dans le rapport de présentation. Elle s'appuie sur des bases concrètes ( $\approx 730$  habitants (647 INSEE 2014 + 33 logements x sur la base de 2,3 personnes par logement, conformément aux recensements 2009 et 2014) et non pas sur des suppositions infondées.
- Les bonus « bonnes pratiques » résultant de la politique communale volontaire de production de logements abordables entrent bien dans le champ du SCOT, qui mentionne :
  - « tout logement abordable construit au-delà des objectifs minima du Scot n'est pas « comptabilisé » dans le volume des nouveaux logements à construire », en renvoyant certes à une possible « logique de rattrapage » (par rapport à la loi SRU probablement) mais sans explicitement s'y limiter. D'ailleurs il est bien mentionné « au-delà des objectifs minima du Scot » et non « au-delà des objectifs minima fixés par la loi SRU ». Ce point a été confirmé avec des représentants du syndicat mixte. L'interprétation de cette orientation du SCOT par la DDT semble donc hasardeuse.
  - Le PLH, qui prévoit bien 2 LLS (sans préciser qu'il s'agit d'un maximum ; le but étant de renforcer la mixité sociale sur le territoire), est prévu **sur 6 ans**. Extrapoler ce chiffre pour les futurs PLH est bien audacieux ! Il convient au contraire d'appliquer ce PLH de 2017 à 2022, puis (ne sachant pas ce que contiendront les futurs PLH) d'appliquer les orientations du SCOT jusqu'en 2033. Or le DOG stipule « Les communes dont le parc de logements satisfait déjà les exigences de diversité fixées par le Scot déterminent **librement**, par l'intermédiaire du PLH et/ou de leur PLU, leurs objectifs de production en nouveaux logements sociaux et/ou abordables. ». **La mise en œuvre du bonus n'est donc pas contestable.**

La DDT aurait pu souligner que toutes les zones à urbaniser avaient été supprimées dans les hameaux (Moureton, Siberton, La Fabry + parcelles constructibles en zone U rendus à l'agriculture dans la Rue des Terreaux). Les limites urbaines ont été resserrées sur le seul village.

Elle aurait aussi pu noter que 54,8 ha au total ont été rendus à la zone agricole entre le POS et le PLU.

La commune a pris soin de protéger un vaste « croissant agricole » à l'Est et au Sud de la commune, là où sont plantés les nouveaux vergers. Cette préservation des bonnes terres et cette prise en compte des enjeux agricoles ont d'ailleurs été soulignées, voire félicitées, dans les avis de la communauté de communes et du département de la Drôme ayant des actions en la matière.

### *Augmenter la densité dans les OAP*

Là encore, la communauté de communes et le SCOT n'ont pas la même lecture (avis favorables sans réserve sur le sujet). La communauté de communes souligne notre « volonté d'accompagner les secteurs ouverts à l'urbanisation par la mise en œuvre d'OAP assurant la diversité et la densification des formes urbaines ».

Le projet communal tient tout simplement compte de la topographie (Moras est un village collinaire) et de la carte des aléas.

Voilà pourquoi la densité demandée est forte sur la zone AUa des Hauts Ramus, mais plus faible sur le secteur du chemin de la Madone, par ailleurs frappé par un secteur de risque localisé d'effondrement/ suffosion et un risque faible de glissement de terrain qu'il ne s'agirait pas d'accentuer par une densité excessive.

Concernant les densités affichées dans l'avis :

- La densité dans les dents creuses est bien de 15 logements/ha, et non de 7,5 logements/ha comme mentionné dans l'avis : le coefficient de rétention foncière de 50 % doit bien entendu s'appliquer à la fois sur le nombre de logements et la superficie des terrains (il signifie que la moitié des terrains ne sera pas urbanisée). L'appliquer uniquement sur le nombre de logements comme le suggère l'avis est illogique.
- La densité minimale imposée dans les zones AUa est bien de 19 logements/ha : 77 logements sur 4,13 ha, et non sur 4,71 ha comme le mentionne par erreur l'avis.

### *ZAE Le Val d'Or : Le rapport de présentation doit expliquer le choix de la commune de préférer la compensation à l'évitement de zone humide + demande de retirer la constructibilité de la parcelle 103.*

La DDT ne tient pas compte de l'étude commandée par la communauté de communes, maître d'ouvrage de la ZAE Le Val d'Or, auprès du BE EGIS Environnement. Les investigations de terrain menées lèvent toute suspicion de « zone humide » sur le Val d'Or (critère végétation négatif et critère pédologique montrant de faibles enjeux). La communauté de communes le souligne d'ailleurs dans le III. de son avis sur le projet de PLU.

Il n'appartient pas à la commune de répondre à la place de la communauté de communes sur sa stratégie d'aménagement (préférer la compensation ou l'évitement). Et encore faudrait-il qu'il y ait une zone humide... Ce choix de compensation sera toutefois mentionné page 193 du rapport de présentation.

De même, le risque inondation est bien pris en compte au travers de l'étude globale des risques réalisée par le BE Alp'Géorisques, avec une traduction réglementaire sur l'ensemble des secteurs.

La parcelle 103 est située dans un secteur I'1 (secteur à risque faible d'inondation en pied de versant sans lien avec un cours d'eau). Les dispositions réglementaires encadrant les conditions de constructibilité de la zone sont prévus page 11 et 12 du règlement écrit.

Par ailleurs, l'OAP de la zone AUai réalisée par la communauté de communes prévoit sur cette parcelle un bassin de rétention des eaux pluviales et un espace non bâti paysagé.

Un recul minimum de 20 mètres des constructions est également prévu par rapport à la RD139 dans le règlement écrit page 68. La demande de la DDT sur cette parcelle n'a ainsi guère de sens...

### *Détailler les OAP*

Volonté de la commune de ne pas faire des OAP trop précises en positionnement qui seraient inévitablement à modifier en phase de réalisation.

Pour la ZAE Val d'Or, la commune a repris l'OAP dessinée par les services de la communauté de communes, maître d'ouvrage de la ZA. Trop de précision peut être bloquant lors de l'implantation d'entreprises non encore connues.

Concernant les risques, les OAP de la zone AUa « chemin de la Madone » intègrent la présence d'une zone ponctuelle « effondrement-suffosion » en y localisant les espaces de jeux et de sports, évitant ainsi la réalisation de fondations pour des logements. Les autres risques identifiés dans les périmètres des OAP ne nécessitent pas de transcription spécifique dans les OAP, le règlement écrit s'imposant.

Les exigences en logements abordables figurent explicitement dans le règlement écrit (qui s'impose à la lettre). Les reprendre dans les OAP, qui n'ont pas la même opposabilité juridique (seuls leurs principes doivent être respectés), pourrait au contraire induire des incertitudes pour l'application du PLU.

Enfin, le Code de l'urbanisme définit bien le rôle des différentes pièces du PLU : les principes à imposer aux futurs aménageurs dans les OAP et les justifications et explications de ces principes dans le rapport de présentation.

### *Détailler les règlements applicables aux STECAL*

Il est bien écrit dans le règlement Ni/Ai : « sous réserve d'être nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ». Cette phrase ne souffre aucune ambiguïté : l'installation de nouvelles activités n'est pas admise dans le PLU.

Les conditions de densité des constructions seront précisées conformément à l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

### *STECAL Ni - restaurant : enlever partie sur la RD139 au sud et sur l'étang au nord*

Le périmètre du STECAL délimité sur le restaurant, qui recouvre une emprise de la RD au Sud et une zone humide au Nord, sera affiné.

*STECAL Ai - tonnellerie* : sa délimitation sera de nouveau examinée.

*Risques technologiques* : bien pris en compte (voir avis favorable DREAL) dans le règlement écrit (page 25) qui définit précisément les ERP admis dans les zones de dangers conformément à la circulaire du 4 août 2006 relative aux canalisations de transport de matières dangereuses. Ses prescriptions s'appliqueront donc en cas de projet d'extension du restaurant.

### *Changement de destination d'anciennes dépendances agricoles*

*Demande de retrait du bâtiment B* : pas de risque de dérives de produits phytosanitaires. L'exploitation la plus proche est celle de Didier Conjard : producteur 100% bio.

*Demande de retrait du bâtiment C et D* : réelle valeur patrimoniale de ce bâti, à ne pas laisser disparaître, projet potentiel de chambres d'hôtes. Ouverture des bâtiments sur une cour intérieure bien isolée des parcelles agricoles qui sont au sud.

*Demande de retrait du bâtiment H* : réelle valeur patrimoniale de ce bâti, à ne pas laisser disparaître. Le terrain au sud est très pentu, au pied d'un bois. Aucune aptitude arboricole. Un peu de céréales semées parfois...

### *Précisions dans la localisation des bâtiments*

Précisions des parcelles à apporter pour la localisation des bâtiments :

- A : 1175 Route de Lapeyrouse (parcelle cadastrée ZA 82)
- B : à corriger : bâtiment B désigné par erreur A page 133 du rapport de présentation (parcelle ZC 20)
- C et D : parcelle ZC 35 au sud du chemin du Buissonnet (à ne pas confondre avec l'habitation existante au nord de la route -ZC 34- au 225 chemin du Buissonnet)
- E : parcelle AD 22
- F : parcelle AI 45
- G : parcelle AI 276
- H : parcelle AI 17 au sud de la route de La Fabry (à ne pas confondre avec l'habitation existante au nord de la route -AI 13- au 380 Route de La Fabry)

La représentation graphique sera affinée pour clarifier les bâtiments désignés.

Le rapport de présentation comporte des photographies pour chaque bâtiment, qui justifient leur valeur patrimoniale. Le règlement écrit répond en complément aux exigences de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme en imposant plusieurs conditions :

- « à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » ;
- « et dans le respect de l'aspect architectural initial » (ce qui empêche tout impact paysager significatif).

La destination « industrie » permet l'installation d'activités dans ces bâtiments relativement isolés, qui ne seraient pas souhaitable dans le village et n'auraient pas leur place en zone d'activités. L'autorisation de cette destination sera néanmoins de nouveau examinée.

### *Retirer les coefficients de biotopes*

Ces coefficients ne sont pas réservés aux communes très urbaines dans le code de l'urbanisme contrairement à ce que demande la DDT. L'imperméabilisation des sols et ses incidences sur le cycle de l'eau (risques accrus d'inondation, pollution des nappes phréatiques et cours d'eau, augmentation des coûts d'assainissement...) figurent en bonne place dans la liste des effets négatifs sur l'environnement. La maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les espaces urbanisés, même en milieu rural, constitue un objectif crucial pour réduire la vulnérabilité des milieux urbains aux effets des changements climatiques en cours et à venir.

La Municipalité veut ainsi, face à la pression foncière, concilier l'optimisation du foncier dans le village avec le maintien de jardins au sein de chaque parcelle qui participent directement à la biodiversité, au paysage et, plus généralement, à la qualité de vie locale. Elle veut en effet :

- Favoriser le biotope s'appuyant sur les espaces verts, notamment en pleine terre, susceptibles d'accueillir de la faune et de la flore (« potentialité écologique ») ;
- Favoriser l'aménagement d'espaces verts, ce qui participe largement au caractère rural ;
- Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols pour permettre leur infiltration à la parcelle, le plus près possible de l'endroit où elles tombent, ce qui permet de :
  - Réduire les apports d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement, et donc dans les cours d'eau, et ainsi de favoriser le processus naturel de filtration des eaux de pluie et d'éviter les surcharges de ces réseaux ;
  - Contribuer au rafraîchissement des lieux en luttant contre le phénomène d'îlot de chaleur.

Les coefficients de biotope en zones U et AU, y compris en zone AUa « Chemin de la madone » où la problématique des eaux pluviales est particulièrement importante du fait de la topographie, sont bien justifiés. Cet argumentaire sera ajouté en ce sens au rapport de présentation.



En zone d'activités, la demande de supprimer les coefficients de biotope sera soumise à la communauté de communes.

Enfin, il sera répondu favorablement à la demande de les supprimer en zones A, N et UL.

### *Corrections de pièces*

- p99 du rapport de présentation : ce point sera rectifié
- nombre de permis p105 et 106 : ce point sera clarifié
- règlement écrit : précision sur le défrichement : la définition sera ajoutée
- p9 règlement écrit : écrire carte des aléas 2.2 et non 3.3

### *Retirer sous-destination « artisanat et commerce de détail » dans la ZA Le Val d'Or*

Impossible de scinder cette sous-destination ainsi rédigée dans le code de l'urbanisme. Et il faut quand même autoriser l'artisanat dans une zone artisanale...

La sous-destination « industrie » ne permet pas d'accepter toute forme d'artisanat (seulement celui lié à la construction ou l'industrie, mais pas un artisan des métiers du cuir, d'ameublement ou un paysagiste... comme il en existe localement).

La communauté de communes est propriétaire de l'ensemble du foncier de la ZA et inclut une clause PROPTER REM interdisant les commerces dans tous les actes de vente.

Concernant le second point, sont autorisés en zone UI et AUai les constructions relevant de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », qui inclut la sous-destination « industrie ». La remarque de l'avis est donc erronée.