

DEPARTEMENT DE LA DROME

---ooOoo---

COMMUNE DE MORAS EN VALLOIRE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---ooOoo---

ENQUETE PUBLIQUE

Tribunal Administratif de Grenoble : Décision du 6 juin 2018

Arrêté de Monsieur le Maire de Moras en Valloire : 10 juillet 2018

E 18000182/38

---ooOoo---

Document 1*

RAPPORT D'ENQUETE

Document 2*

CONCLUSIONS MOTIVEES

Document 3

ANNEXES

Annexe 1 : Décision de désignation du commissaire enquêteur.

Annexe 2 : Arrêté d'ouverture d'enquête de Monsieur le Maire de Moras en Valloire

Annexe 3 : Certificat d'affichage.

Annexe 4 : Avis d'enquête publiés dans le « Dauphiné Libéré le 14 aout et le 11 septembre 2018
: Avis d'enquête publiés dans « Drôme Hebdo » le 23 aout 2018 et le 13 septembre 2018.

Annexe 5 : Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

* Les documents 1 et 2 sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation et afin d'éviter qu'un des deux documents ne s'égaré.

Table des matières

Chapitre 1 – Objet de l’enquête	5
1- <i>Le rapport de présentation</i>	6
2- <i>Le projet d’aménagement et de développements durables (PADD)</i>	14
3- <i>Les orientations d’aménagement et de programmation</i>	16
4- <i>Le règlement</i>	19
5- <i>Les documents graphiques</i>	21
6- <i>Les annexes</i>	22
Chapitre 2 –Déroutement de l’enquête.....	23
1- <i>Dispositions administratives</i>	23
2- <i>Prise de connaissance du dossier</i>	23
3- <i>Lieux et dates de l’enquête</i>	25
4- <i>Publicité de l’enquête et information du public</i>	25
Chapitre 3 - Examen des observations	27
1- <i>Autorité environnementale</i>	27
2- <i>Avis des Personnes publiques associées</i>	27
3- <i>Observations du public</i>	44
Chapitre 4 – Analyse du commissaire enquêteur.....	45
1- <i>La forme, la concertation préalable et le déroulement de l’enquête</i>	46
2- <i>Le fond : le projet de PLU</i>	47

RAPPORT D'ENQUETE

La présente enquête publique concerne l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Moras en Valloire (Drôme).

PREAMBULE

Par décision du 6 juin 2018, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE a :

- désigné Madame Anne Mitault en qualité de commissaire enquêteur afin de procéder à l'enquête préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Moras en Valloire,
- notifié ces décisions à Monsieur le Maire de la commune de Moras en Valloire et à Madame Anne Mitault.

Le rapport d'enquête comprend quatre chapitres exposant successivement :

chap.1 : l'**objet** de l'enquête publique,

chap.2 : le **déroulement** de l'enquête publique

Chap.3 : l'**examen des observations**

Chap.4 : l'**analyse** du commissaire enquêteur.

Les conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur font l'objet d'un document distinct joint à la suite du présent rapport.

Chapitre 1 – Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Moras en Valloire, dans la Drôme.

A ce jour, suite à l'annulation, par décision du Tribunal administratif de Grenoble du 13 juillet 2016, d'un PLU qui avait été approuvé le 10 février 2014, la commune de Moras en Valloire est régie par le Plan d'occupation des sols (POS) approuvé en 1981, et modifié en 2007.

Tenant compte de l'évolution de la commune de Moras en Valloire, afin d'organiser son développement et de définir un nouveau projet de territoire prenant en compte les évolutions législatives en matière d'urbanisme, particulièrement les lois Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et la loi Urbanisme et Habitat de 2003, ainsi que, ultérieurement, la loi ALUR du 13 décembre 2014, le conseil municipal a, par délibération du 12 septembre 2016, prescrit l'élaboration d'un nouveau PLU.

Cette même délibération a prévu les modalités de la concertation qui devait être organisée, afin d'associer la population à la démarche et à la réflexion à engager en vue de l'élaboration du nouveau document d'urbanisme (art L 302-1-2 du Code de l'urbanisme).

Les objectifs principaux du projet de PLU, que la commune a souhaité programmer sur une période de 15 ans, sont les suivants :

- Préserver le cadre de vie, l'environnement et les paysages, en assurant la protection de l'agriculture et la valorisation du terroir, la protection des espaces naturels et du patrimoine bâti (notamment la colline de la Madone, la forêt de Mantaille et les édifices patrimoniaux du bourg médiéval).
- Favoriser l'implantation d'activités économiques par le dynamisme et l'emploi local, notamment en prévoyant de nouvelles activités artisanales en lien avec la communauté de communes «Porte de DrômArdèche », (requalification et extension de la zone d'activités « Le Val d'Or »).
- Maitriser et organiser un développement respectueux de la ruralité et de la qualité de vie.

Le PLU s'impose à tous (particuliers et administrations) et sert de référence à l'instruction des diverses demandes d'occupation des sols, notamment les permis de construire. Il est le document fondamental définissant la politique d'urbanisme de la commune.

Le présent rapport rappelle les conditions d'organisation de l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU de Moras en Valloire. Il souligne les objectifs du projet, rend compte des observations du public, en ressort les problématiques principales et en livre une analyse.

Le Code de l'urbanisme encadre strictement les communes en imposant à travers ses articles L. et R. 123-1 et suivants, un contenu commun à tous les PLU qui se décompose en 5 parties.

Le dossier de PLU mis à l'enquête par la commune de Moras en Valloire est conforme aux prescriptions légale et comprend:

- Le rapport de présentation,
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP),
- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique,
- Les annexes et documents informatifs.

1- Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du projet de PLU dresse le portrait de la commune en matière de cadre de vie, de structure urbaine et paysagère, d'agriculture, de démographie, d'habitat, d'activités économiques, de déplacements. Il dresse également un état initial de l'environnement.

Conformément à l'article L 123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation établit un diagnostic de la situation actuelle et, après analyse des évolutions de différents paramètres, en déduit des objectifs d'orientation du développement du territoire communal qui seront affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le rapport de présentation proposé par la commune de Moras en Valloire a été rédigé par le cabinet « atelier GERGONDET », conseil en urbanisme, en collaboration avec l'agence BIOINSIGHT Urbanisme et Environnement.

Le rapport de présentation du PLU de la commune de Moras en Valloire fait partie du dossier mis à l'enquête qui se présente sous la forme d'un gros document relié très dense, comportant également le PADD, les OAP, le règlement écrit ainsi que les annexes.

La partie du dossier consacrée au rapport de présentation compte à elle seule 222 pages.

Après une présentation succincte de la commune, le rapport de présentation détaille l'état initial de l'environnement, et établit un diagnostic territorial : cet état des lieux permet de justifier les choix de développement retenus par commune. Il est complété par un lexique détaillé des termes environnementaux utilisés dans la rédaction du rapport de présentation.

Présentation de la commune et contexte supracommunal

La commune de Moras en Valloire est située dans le nord-ouest du département de la Drôme, dans la région Auvergne Rhône Alpes, à quelques kilomètres du département de l'Isère. Moras en Valloire se trouve à 18 km de la vallée du Rhône, 33 km de Romans, 70 km de Valence et 70 km de Grenoble. Le territoire communal s'étend sur 858 hectares sur la plaine de la Valloire et le plateau de Chambaran, avec une altitude variant de 217 à 420m.

La commune qui comptait 647 habitants en 2014, voit sa population augmenter pour atteindre environ 730 Morassiens en 2018.

La commune de Moras en Valloire est comprise dans le périmètre du SCoT (Schéma de cohérence territoriale) des Rives du Rhône qui identifie la commune comme « village » et prévoit une densité moyenne de 20 logements à l'hectare (sans inclure les changements de destination, les divisions parcellaires et les comblements de dents creuses ne permettant pas d'opération d'ensemble). L'objectif de construction est fixé à 5,5 logements par an pour 1000 habitants. Avec une population d'environ 730 habitants, Moras en Valloire a pour un objectif la construction d'une centaine de logements à l'échelle du PLU que la commune a souhaité programmer sur 15 ans.

Moras en Valloire appartient à la Communauté de communes Porte de DrômArdèche créée en 2014 et qui regroupe 35 communes.

Moras en Valloire est concernée par le PLH (programme local de l'habitat) de la C.C. Porte de DrômArdèche qui vise à assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales pour apporter une réponse adaptée aux besoins de logements.

Etat initial de l'environnement

Ce chapitre détaille le milieu physique et la biodiversité du territoire communal. On relève notamment que la commune de Moras en Valloire est concernée par une ZNIEFF de Type 1 (lisière forêt de Mantaille), une ZNIEFF de type 2 (Chambarans orientaux), et par un corridor écologique de type fuseau identifié par le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

L'agriculture est très présente sur la commune et la culture principale est constituée de vergers de poiriers. Moras a reçu en 2011 la distinction de « site remarquable du gout ». 7 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune.

La lecture du rapport de présentation fait bien ressortir les enjeux du territoire au regard de la thématique paysagère.

La préservation des terrains agricoles et naturels représente un enjeu fort sur la commune.

Moras en Valloire possède un patrimoine bâti de grande qualité. De nombreux bâtiments et édifices remarquables sont répertoriés

Les risques

Le territoire de la commune de Moras en Valloire est exposé à différents risques naturels et technologiques.

- Risques naturels :

La commune dispose de plusieurs documents informatifs de la présence de risques naturels sur son territoire, dont notamment

- ✓ une carte des aléas réalisée en 2006, qui recense 8 types de risques : inondations de plaine, inondation de pied de versant, zone marécageuse, crues des torrents et des ruisseaux torrentiels, ravinement et ruissellement de versant, glissements de terrain, chutes de blocs, effondrement et suffusion. Tous ces phénomènes sont répertoriés avec des niveaux d'aléas forts, moyens ou faibles.

Le règlement (écrit et graphique) du PLU de Moras en Valloire reprend les prescriptions d'urbanisme qui découlent de la carte des aléas.

- ✓ Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée qui traite de la protection des personnes et des biens sur tout type d'inondation.

Le Plu prend en compte les objectifs du PGRI : les risques d'inondations sont répertoriés, le développement urbain est prévu en dehors des zones à risque, les abords des cours d'eau sont classés en zone N, et, afin de limiter le ruissellement à la source, un coefficient de biotope est imposé et les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

- ✓ Risque de feux de forêt : risque faible

- ✓ Risque sismique : aléa modéré 3

Le projet tient compte des risques naturels en intégrant les dispositions de la carte des aléas dans son règlement. Les autorisations d'urbanisme comprennent des mesures spécifiques liées à chaque type de risque.

- Risques technologiques et industriels

Le territoire de Moras en Valloire est concerné par les zones de danger de quatre canalisations de transport de matières dangereuses :

- ✓ Canalisations ne faisant pas l'objet d'une servitude utilité publique :
 - transport de propylène TRANSUGIL
 - pipeline Sud-Européen SPSE

- ✓ Canalisations faisant l'objet de servitude d'utilité publique :
 - oléoduc de Défense Commune ODC1 TRAPIL
 - gazoduc GRT Gaz

Le plan des servitudes d'utilité publique concernant notamment les zones de danger fait partie des annexes figurant dans le dossier mis à l'enquête.

Les zones des dangers graves et les zones de danger très graves pour la vie humaine, et qui impliquent donc la mise en place de dispositions relatives à l'urbanisme, sont reportées sur le règlement graphique du PLU et rappelées dans le règlement écrit (préambule de chaque zone concernée)

Diagnostic territorial

Le rapport de présentation replace également la commune dans son contexte prévisible ou souhaité de développement démographique pour les quinze prochaines années, afin de pouvoir définir une capacité à bâtir.

-Population

Après une période de régression, la population a augmenté de 1975 à 1990, puis a stagné avant de retrouver une croissance plus soutenue depuis 2014, en raison de la réalisation de lotissements en cours qui ont amorcé une diversification de l'offre immobilière et favorisé l'installation de jeunes ménages.

En 2018, la commune de Moras en Valloire était estimée à 730 habitants. En se basant sur les prévisions du PLH (2017/2022) et du Scot qui fixe au minimum une production de 5,5 logements par an pour 1000 habitants, la commune prévoit la production d'une centaine de logements, soit l'accueil d'environ 230 habitants supplémentaires à l'échelle du PLU (15 ans).

- Parc immobilier

Le développement de l'urbanisation de la commune s'est réalisé essentiellement sous forme pavillonnaire et le parc immobilier offre peu d'appartements.

La commune accueille 42 logements locatifs abordables, dont 30 logements locatifs sociaux. Malgré cette offre significative, la commune constate une demande soutenue en logements accessibles. La municipalité souhaite répondre à cette demande et renforcer la production de logements locatifs abordables.

Les secteurs de développement futur, « Les Hauts de Ramus » et « les Terrasses de Moras », couverts par des OAP, accueilleront 25% de logements abordables.

- Activités et population active.

L'agriculture et la sylviculture constituent une des principales activités économiques présentes sur la commune.

En matière commerciale, le village offre un café-restaurant et une boulangerie. En dehors du village, il existe un restaurant, une distillerie et commerce alimentaire en circuit court.

D'autres activités existent sur la commune : diffusion de matériel sportif, impression numérique, cabinet comptable.

La zone d'activité intercommunale du Val d'Or est implantée sur le territoire communal. Cette zone n'offre plus qu'un seul lot disponible et la communauté de communes a engagé un projet d'extension et de requalification de cette zone. Cette extension est inscrite dans le PLU. (Zone AUai).

Le tourisme vert se développe à Moras en Valloire. L'office du tourisme est géré par la communauté de communes. « Les chemins de l'arborescence », parcours de découverte du territoire, sont organisés sur la commune. Deux gîtes privés et huit cabanes dans les bois assurent un accueil touristique.

- Equipements publics

Plusieurs opérations de modernisation et de restructuration des équipements et des espaces publics ont été menées en cœur de village. La prochaine phase devra renforcer la fonctionnalité des équipements de la mairie et notamment répondre aux obligations en matière d'accessibilité.

La commune dispose d'une mairie, d'une école primaire, d'un club informatique et multimédia, d'une salle polyvalente, d'une bibliothèque, d'un parc municipal, d'un terrain multisports, d'une église.

Un centre technique communal, un centre incendie et secours et une gendarmerie existent sur le territoire communal.

En matière de déplacements, Moras en Valloire est bien desservie par l'A7 et par plusieurs routes départementales. L'offre de stationnement est suffisante.

Une desserte ferroviaire est proposée à partir des gares de St Rambert d'Albon (14 km), Péage de Roussillon (18 km) et St Vallier du Rhône (18km). La commune est également desservie par des lignes de cars.

Un maillage de déplacements doux est proposé dans le village.

L'alimentation en eau potable est gérée par le syndicat intercommunal Valloire-Galaure. Les plans du réseau d'alimentation figurent dans les annexes du PLU. Il apparaît que le futur PLU n'aura pas d'impact notable sur la ressource en eau.

La lecture de la notice explicative du zonage d'assainissement, jointe en annexe du PLU, fait apparaître que la station d'épuration de Moras en Valloire (type lagunage naturel) n'est pas à saturation, présente une marge d'évolution supérieure à 50% de sa capacité et pourra donc accepter la charge liée aux nouvelles constructions.

- Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers

De 2003 à 2017, 6,94 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés. Pour l'essentiel, il s'agit d'une consommation liée à la production de logements (plus quelques bâtiments d'activités dans la zone du Val d'Or). Cela amène à une densité d'environ 10 logements à l'hectare pendant cette période.

Dans le PLU, conformément aux orientations du SCoT, la commune vise un objectif de densité de 20 logements à l'hectare soit une réduction de 50% de la consommation d'espace.

Moras en Valloire offre des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis :

- ✓ Possibilités de réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles sous conditions : (valeur patrimoniale, desserte suffisante en voirie et réseaux, aptitude à un assainissement, pas de gêne pour l'activité agricole)
- ✓ Optimisation de l'enveloppe bâtie : division de terrains, comblements de dents creuses, optimisation de gisements fonciers non bâtis permettant des opérations d'ensemble.

La suite partie du rapport de présentation est consacrée à l'explication et à la justification des choix retenus pour l'élaboration du document d'urbanisme mis à l'enquête, en détaillant, pour chacun des thèmes examinés dans l'« état initial de l'environnement » ci-dessus, la prise en compte des préoccupations environnementales.

Chacun des documents constitutifs du PLU est détaillé (PADD, OAP, règlement, etc.)

La cohérence du projet avec les orientations supra communales est affichée.

Conformément à l'article R 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation propose des indicateurs de suivi du PLU de Moras en Valloire qui devra être analysé à différentes périodicités (1 an, 3 ans), au plus tard neuf ans après son approbation, au regard de ces critères.

- Volet environnemental :

- Artificialisation du territoire : surfaces agricoles et naturelles consommées, longueur et type des nouvelles structures de fragmentation (tissus urbain, route, clôtures,..), taux de diversité et d'essence locale des haies délimitant les propriétés bâties.
- Fonctionnalité hydrologique : surfaces de zones humides détruites, surface des zones humides dégradées
- Biodiversité Trame Verte et Bleue : longueur des ripisylves détruites ou altérées
- Biodiversité Forêt de Mantaille : longueur et largeur des chemins forestiers et des chemins dans la forêt de Mantaille, et taux d'imperméabilisation de ces chemins.
- Paysage : nombre de demandes de défrichement de haies protégées au titre de l'article L 151-23 code urba, évolution des linéaires de haies.

- Patrimoine bâti : nombre de demandes d'autorisation d'urbanisme refusées sur des critères patrimoniaux, nombre de demandes de travaux sur des édifices identifiés au titre de l'article L 151-19 code urba.
 - Activité agricole et sylviculture : nombre d'exploitation, évolution de la SAU, évolution des surfaces de forêt
 - Risque : nombre de catastrophes ou d'incidents naturels, incidents technologiques, accidents de la route.
 - Nuisances, qualité de l'air et de l'eau : augmentation du trafic sur les routes départementales, réalisation de cheminements doux, places de stationnement pour les vélos, contrôle de la qualité des eaux, taux de raccordement au réseau 'assainissement collectif, conformité des systèmes d'ANC.
 - Energie : nombre de permis incluant des dispositions de réduction des gaz à effet de serre, utilisation d'énergie renouvelable
 - Consommation d'espace : superficie consommée avec détail des densités par type d'habitat, pourcentage des terrains constructibles consommés.
- Autres volets :
- Population : taux moyen de croissance annuel
 - Habitat : nombre de logements créés
 - Logements locatifs abordables : nombre de logements locatifs abordables créés.
 - Mise en œuvre des OAP sectorielles : urbanisation des terrains faisant l'objet d'OAP (voirie, cheminements doux, typologie et nombre de logements)
 - Développement économique : commerces créés, fermés, locaux vides, installations dans la ZA du Val d'Or.
 - Equipements : équipements réalisés.

Le rapport de présentation propose enfin un tableau de surfaces des zones et secteurs du PLU.

- Zones A : 277,8 hectares
- Zone N : 527,5 hectares
- Zones U : 31,4 hectares
- Zones AU : 4,8 hectares
- Zone UL : 1,6 hectare
- Zones UI et AU_i : 10 hectares

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation, illustré par des cartes et des photographies, correspond à une analyse très détaillée de la situation communale préalablement à la tenue de l'enquête publique.

Le rapport de présentation prend bien en compte les prescriptions du Code de l'urbanisme. Au vu du diagnostic établi, les objectifs communaux d'évolution de la commune de Moras en Valloire ont été définis dans la délibération du 12 septembre 2016 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols, en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, et sont retraduits par le biais des orientations générales du PADD ainsi que par des orientations d'aménagement et de programmation.

Le rapport de présentation permet de cerner les effets attendus des nouvelles dispositions prévues dans le PLU.

Le commissaire enquêteur recommande à la commune une observation attentive de l'évolution de sa politique d'aménagement de son territoire, au travers notamment des différents indicateurs de suivi qu'elle a retenus. Un état des lieux, lorsque cela est possible, chiffré au temps T0, (avant la mise en œuvre du PLU,) permettrait une lecture simple de l'évolution de l'urbanisme communal et de son impact environnemental.

Dans l'ensemble, le rapport de présentation du PLU de Moras en Valloire remplit bien son rôle de document d'information sur l'état des lieux et le projet de la commune en matière d'urbanisme.

2- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Au titre du code de l'urbanisme et plus particulièrement de l'article L.121-1, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD est une pièce majeure du PLU et l'expression du projet communal. Il permet également, au-delà des projets à court ou moyen terme, d'ouvrir des réflexions concernant l'évolution possible de la commune dans un avenir plus lointain (une dizaine d'année), dans un souci de développement durable qui ne compromettrait pas les possibilités de développement pour les générations futures. Concernant la commune de Moras en Valloire, le PADD, prenant en compte le diagnostic territorial développé dans le rapport de présentation, entend respecter l'identité de la commune, trouver un équilibre entre développement urbain, développement économique, protection contre les risques technologiques et naturels, cohésion sociale et préservation des espaces agro-naturels du territoire.

Le PADD identifie cinq grands objectifs qui sont déclinés dans le document :

- Objectif n° 1 : « Préserver l'environnement et le cadre de vie ».

Le PADD affiche la volonté d'assurer :

- La reconnaissance de la biodiversité.
 - La protection de l'activité agricole et la valorisation du terroir. La protection du paysage.
 - La protection du patrimoine.
 - La prise en compte de l'alimentation en eau potable et du traitement des eaux usées et pluviales.
 - La prévention des risques et des nuisances.
- Objectif n°2 : « Permettre l'évolution des activités existantes et l'implantation de nouvelles pour le dynamisme local »

Le PADD affiche la volonté de :

- Préserver l'outil de travail agricole.
 - Etendre la zone d'activités intercommunale du Val D'or.
 - Permettre le développement d'activités locales.
- Objectif n°3 : « Maitriser et organiser un développement urbain respectueux de la ruralité et de la qualité de vie ».

Le PADD vise à :

- Poursuivre la reprise du développement démographique.
- Favoriser l'optimisation du village
- Anticiper l'extension du village à plus long terme.
- Diversifier l'offre d'habitat.

- Favoriser la performance énergétique et environnementale
- Objectif n°4 : « Poursuivre le projet de modernisation et de restructuration du village »

Le PADD prévoit donc de :

- Conforter l'offre existante au village.
- Anticiper le développement des communications numériques.
- Objectif n° 5 : « Organiser une gestion raisonnée des déplacements. »

Le PADD vise à :

- Proposer une offre renforcée en stationnement.
- Poursuivre le développement des déplacements doux.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le PADD de la commune de Moras en Valloire, qui fait partie du dossier complet mis à l'enquête (pages 141 à 154), est illustré par des schémas et des tableaux chiffrés illustrant sommairement les objectifs de développement retenus dans le projet communal. Il contribue à faire comprendre au public les caractéristiques essentielles du futur développement souhaité pour la commune.

Chacun des thèmes retenus est décliné et détaillé par des objectifs et les moyens adaptés.

Le PADD de Moras en Valloire se veut la traduction d'une volonté de la commune de construire un juste équilibre entre la préservation de l'environnement et de son caractère rural, et un développement économique et social, respectueux de l'identité de la commune et permettant d'accueillir une population plus diversifiée.

Il s'inscrit dans une logique de faible consommation d'espaces nouveaux qui seraient dédiés à l'urbanisation, grâce à une volonté politique de densification du tissu urbain déjà constitué. Cette densification bien encadrée évitera tout étalement urbain et assurera la préservation des espaces agricoles et naturels.

Le PADD de Moras en Valloire est ainsi conforme aux prescriptions (L 123-1-3) du Code de l'urbanisme et à la loi ENE de 2010 (engagement national pour l'environnement).

3- Les orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser leurs projets d'aménagement en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

La commune de Moras en Valloire a choisi de se doter d'une OAP thématique et de quatre OAP sectorielles situées sur les zones à urbaniser.

- OAP thématique « Bioclimatisme » :

Afin de favoriser la production d'un habitat bioclimatique économe en énergie et faisant appel aux énergies renouvelables, le projet communal recommande de :

- ✓ Profiter du soleil
- ✓ Se protéger du vent
- ✓ Se protéger du froid.

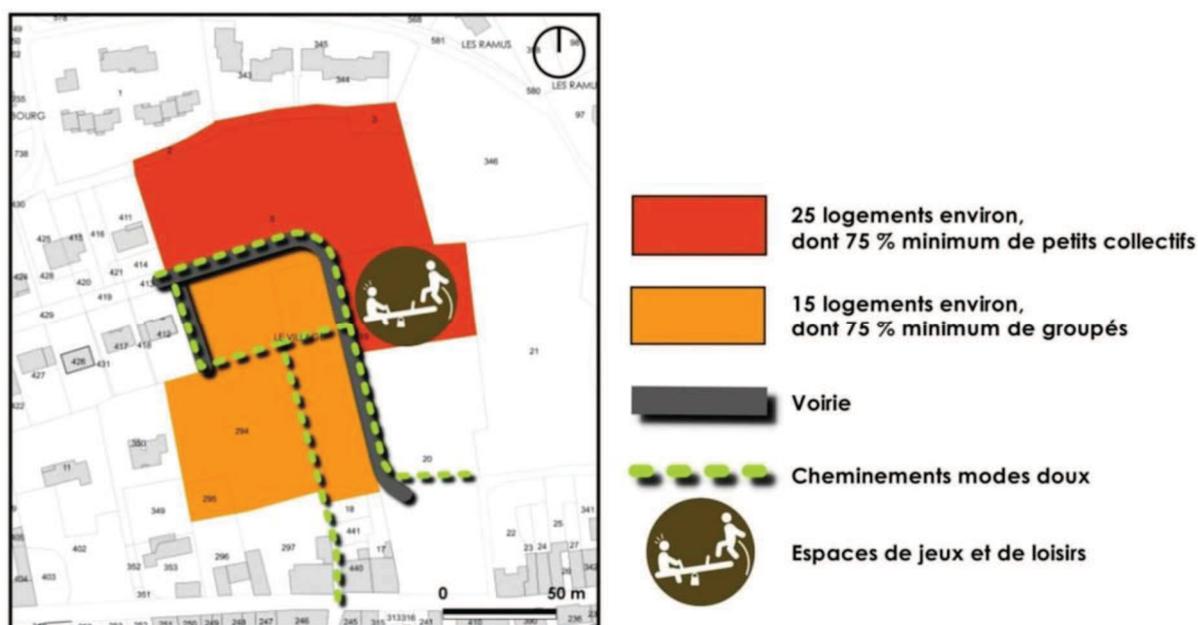
- OAP sectorielles :

-
- Le Haut des Ramus : zone AUah
- Les Terrasses de Moras : zone AUa
- Le chemin de la Madone : zone AUa
- Extension de la zone d'activités du Val d'Or : zone AUai

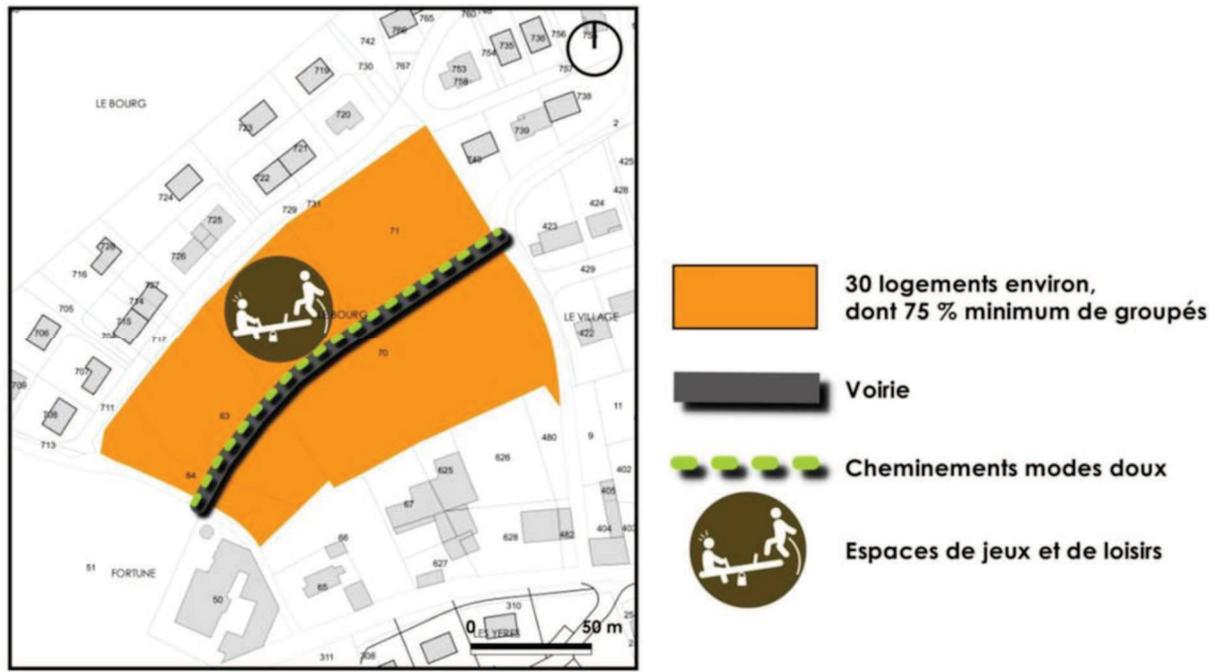
Le Haut des Ramus

Les secteurs concernés par cette OAP sont situés en zone AUah.

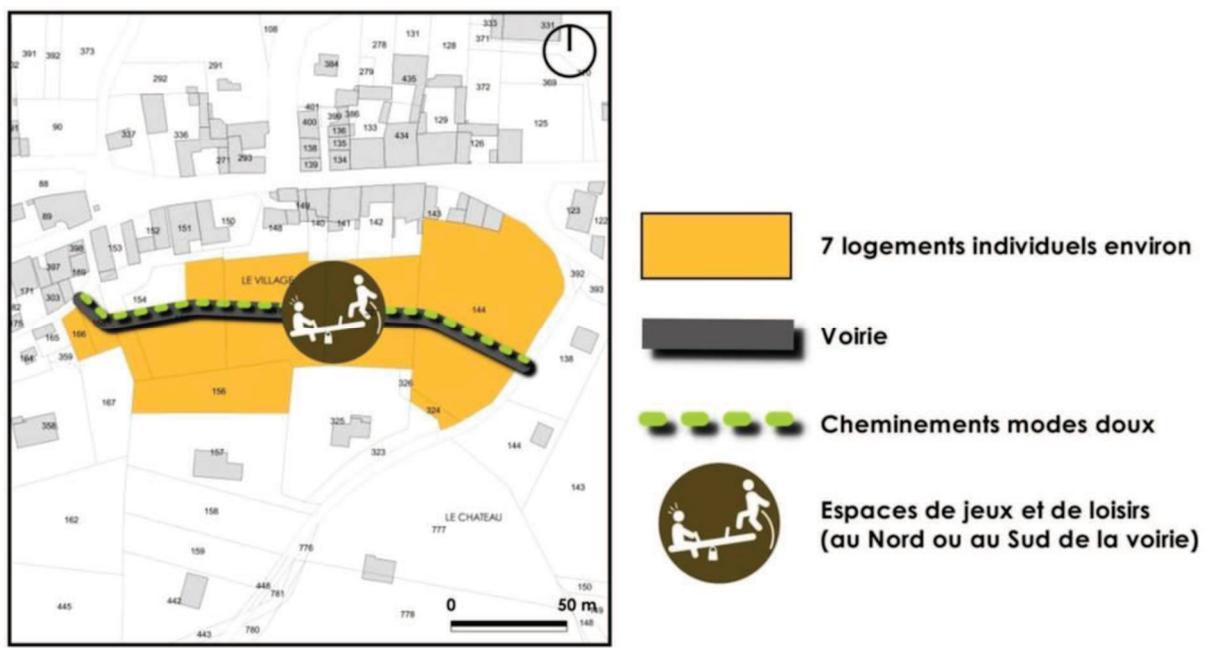
Programme : environ 40 logements dont 75% minimum de logements groupés ou de petits collectifs.



Les Terrasses de Moras

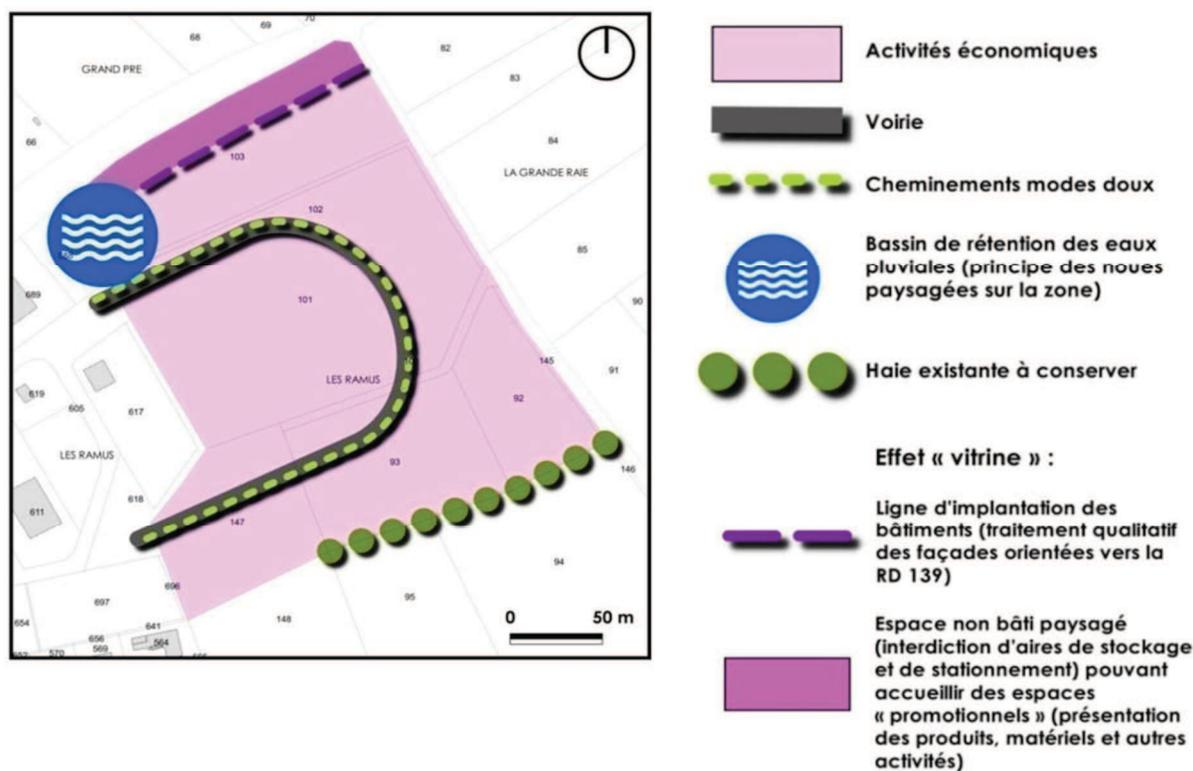


Le Chemin de la Madone



La zone d'extension du Val d'Or

Cette OAP a essentiellement pour objectif de favoriser l'insertion urbaine, environnementale et paysagère des futures constructions prévues sur la zone d'activités intercommunale.



Commentaire du commissaire enquêteur :

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) complètent les dispositions du règlement, en donnant des indications d'organisation en fonction de la disposition particulière des lieux, et exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au PADD.

Les 3 OAP couvrant des secteurs à vocation résidentielle, tendent à garantir une urbanisation cohérente, économe d'espace, et à diversifier les formes d'habitat en imposant des pourcentages minimum de petits collectifs ou de logements groupés répondant ainsi aux besoins des différents parcours résidentiels de la population (avec une offre renforcée de logements locatifs privés ou publics).

Les conditions d'aménagement prévues traduisent un souci d'économie d'espace.

La mixité des formes urbaines qui y sont prévues correspond à l'objectif de diversification de l'offre en logements, qui permettra de fait une meilleure mixité sociale

L'OAP thématique « Bioclimatisme » affiche des recommandations qui relèvent du bon sens.

Les OAP sont bien cohérentes avec les principes affichés dans le PADD de la commune de Moras en Valloire.

4- Le règlement

La traduction réglementaire du projet de PLU (document écrit) de Moras en Valloire se présente sous la forme d'un document de 100 pages, relié à la suite des autres pièces du PLU dans un seul volume.

Le règlement écrit est organisé en dix grands titres.

Titre I : Dispositions générales

Rappel des dispositions législatives applicables en matière d'urbanisme.
Présentation des différentes zones du territoire.

Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones

Prise en compte des risques naturels et notamment de la carte des aléas pour délimiter des secteurs d'aptitude à la construction.
Prise en compte des risques technologiques : canalisations de matières dangereuses (Gazoduc GRT Gaz et oléoduc odc1 TRAPIL).

Titre III : Les zones urbaines Zones UA

Il s'agit du centre ancien du village, déjà densément bâti, et présentant un caractère patrimonial remarquable qu'il convient de protéger en encadrant les possibilités de construction ou de renouvellement urbain.

Titre IV : Les zones urbaines Zones UB

Il s'agit de secteurs bâtis anciens non situés dans la partie dense centrale, situés pour l'essentiel le long de la rue principale aux extrémités est et ouest du village. Ces secteurs présentent des possibilités de divisions de parcelles et d'urbanisation de quelques « dents creuses ».
Un sous-secteur UBh interdit la construction de bâtiments de plus d'un niveau afin de préserver les cônes de vue panoramique sur la plaine.

Titre V: Les zones urbaines Zones UL

Il s'agit d'un secteur d'espace public de sport et de loisirs offrant des équipements de qualité aux Morassiens.

Titre VI : Les zones urbaines Zones UI

Cette zone, destinée aux activités économique recouvre la zone d'activités intercommunale du Val d'Or.

Titre VII : Les zones à urbaniser : zones AU

La zone AU correspond aux secteurs d'urbanisation future. Chacun de ces secteurs est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

- AUah : le « Hauts de Ramus »
- AUa : »Les Terrasses de Moras »
- AUa : « Le Chemin de la Madone ».

Des exigences en matière de logements abordables sont imposées dans les secteurs AUah et AUa « Terrasses de Moras »

Titre VIII : La zone AUai

La zone UAai recouvre le site d'extension de la zone d'activités intercommunale du Val d'Or.

Une OAP encadre le développement de cette zone, en visant notamment à sa bonne intégration paysagère.

Titre IX : Les zones agricoles : zones A.

La zone A correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. La zone A est protégée de toute construction sans rapport avec l'activité agricole.

Un sous-secteur Aa recouvre un site agricole situé aux « Ormes », qui pourrait être destiné à l'éventuel développement du village au-delà de l'horizon du PLU, après révision des documents d'urbanisme. Aucune construction n'y est autorisée afin de ne pas compromettre cette éventuelle urbanisation

Un sous-secteur Ai est destiné à permettre le développement d'activités existantes (distillerie, tonnellerie) installées en zone agricole.

Titre X : Les zones naturelles : zones N.

La zone N, dite naturelle, correspond à l'ensemble des secteurs à protéger soit en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ,soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les secteurs couverts par la zone N correspondent aux cours d'eau et à leurs abords, à la colline de La Madone, à la forêt de Mantaille et à une partie de l'ensemble humide au nord de la RD 139.

Par ailleurs, un sous-secteur Ns vise à assurer une protection accrue des secteurs les plus écologiquement sensibles

Enfin, un sous-secteur Ni est destiné à permettre le développement d'activités existantes (coopérative agricole, restaurant du site des Fontaines)) installées en zone naturelle.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans toutes les zones, l'ensemble des règles relatives à la prise en compte des risques découle directement de la carte des aléas faisant partie des documents graphiques du règlement.

Conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme applicables depuis le 1er janvier 2016, le règlement écrit de chacune des zones du PLU de Moras en Valloire s'articule en trois grands chapitres. :

- *Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.*
- *Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.*
- *Chapitre 3 : Equipements et réseaux.*

5- Les documents graphiques

Les documents graphiques du PLU se présentent sous la forme de trois planches.

- Une planche au 1/5000, correspond au plan de zonage de l'ensemble de la commune. Sur le même document, un zoom sur le village lui-même est présenté à l'échelle 1/2000.

Ces documents affichent les différents zonages prévus au PLU (U, A, N).
En outre, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, 10 édifices patrimoniaux remarquables sont identifiés afin de leur assurer une bonne protection.

Conformément aux possibilités offertes par l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, 8 bâtiments anciens agricoles sont repérés en vue d'une éventuelle réhabilitation.

Différentes autres protections (EBC, cônes de vue, secteur de mares, secteur de Mantaille...) sont affichées, ainsi qu'un secteur de mixité sociale.

- Une autre planche au 1/5000 affiche la carte des aléas (inondations, crues des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinements et ruissellement sur versants, mouvements de terrains.) et permet donc d'identifier les risques (faibles, moyens, forts) sur l'ensemble de la commune. Sur le même document, un zoom des aléas sur le village lui-même est présenté à l'échelle 1/2000.
- Une carte d'aptitude à la construction (totalité de la commune et zoom sur le village) complète les documents du règlement graphique.

6- Les annexes

- Liste et plan des servitudes d'utilité publique
- Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- Annexes sanitaires
- Zonage d'assainissement
- Zonage d'alimentation en eau potable
- Bois et forêts bénéficiant du régime forestier
- Arrêté préfectoral portant délimitation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée
- Documents relatifs à la prévention des incendies de forêts

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les dossiers sont complets, parfois un peu denses, et il n'est pas toujours aisé de superposer les différents documents pour avoir une lecture claire du projet. Il pourrait être utile de faire figurer clairement sur les plans le nom des voiries les plus importantes afin que les administrés puissent localiser plus aisément les secteurs qui les concernent.

*Quelques oublis ou quelques erreurs ont été relevés par les PPA.
La commune devra les corriger lors de l'élaboration de son document définitif.*

Chapitre 2 –Déroutement de l'enquête

1- Dispositions administratives

- 1.1.1. Décision n° E18000182/38, en date du 6 juin 2018, de Monsieur le Vice-président du tribunal administratif de Grenoble, désignant Madame Anne Mitault en qualité de commissaire enquêteur.
- 1.1.2. Arrêté de Monsieur le Maire de Moras en Valloire en date du 10 juillet 2018, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

2- Prise de connaissance du dossier

- Une première réunion a été organisée le mardi 10 juillet en mairie de Moras en Valloire, entre Monsieur Ferlay, maire de la commune, Monsieur Reboullet ,premier adjoint et chargé des questions d'urbanisme, et le commissaire enquêteur. Après une présentation succincte du projet de PLU, un exemplaire du dossier d'enquête a été remis au commissaire enquêteur, sous forme papier et sous forme numérisée. Les modalités pratiques de l'enquête ont été définies et en particulier :
 - o Les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (la période, les dates et lieux des permanences)
 - o Les conditions réglementaires (procédure) de déroulement de l'enquête (publicité dans les journaux, affichage etc.).
- Une seconde réunion a été organisée avec les mêmes interlocuteurs le 5 septembre 2018 en mairie de Moras en Valloire. Le commissaire enquêteur a coté et paraphé les différents documents mis à l'enquête et notamment le registre.

Pour rappel et comme détaillé au chapitre 1, le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

- Documents administratifs
- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Règlement graphique :
- Règlement écrit
- Annexes

Les pièces du dossier d'enquête proprement dites sont complétées par les documents suivants :

- Note de présentation,
- Avis des Personnes publiques associées,
- Décision de l'autorité environnementale
- Bilan de la concertation,
- Délibérations du conseil municipal,
- Procédure administrative et textes régissant l'enquête publique.

Le projet de PLU de la commune de Moras en Valloire avait été transmis pour avis aux personnes publiques associées. Conformément aux dispositions de l'article 123.19 du Code de l'Urbanisme, les avis des PPA ont été joints au dossier d'enquête afin que le public les ait à sa disposition pour pouvoir apprécier le projet et faire part de ses observations.

Les personnes publiques associées suivantes ont rendu un avis :

- Préfecture de la Drôme
- Syndicat mixte en charge de l'élaboration et du suivi du SCoT des Rives du Rhône
- Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- Communauté de communes DrômArdèche,
- Département de la Drôme
- Chambre d'Agriculture de la Drôme
- Chambre de Commerce et d'industrie de la Drôme
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Drôme
- Centre National de la Propriété Forestière Auvergne Rhône Alpes

Les avis des PPA sont détaillés dans le chapitre 3 du présent rapport.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les documents soumis à enquête ont été présentés au public en mairie de Moras en Valloire pendant toute la durée de l'enquête publique. Une copie de l'ensemble du dossier a été mise en ligne sur le site internet de la Mairie.

Les avis des Personnes Publiques Associées consultées mais qui n'ont pas répondu sont réputés favorables

A l'exception de la Chambre d'Agriculture, les Personnes Publiques Associées ont rendu des avis favorables, parfois accompagnés de souhaits, recommandations, voire de réserves que la commune devra examiner.

Ces avis étaient joints au dossier pendant toute la durée de l'enquête.

Ainsi, le dossier soumis à l'enquête apparaît complet et est resté à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête, comme le prescrit le code de l'environnement qui régit l'enquête publique

3- Lieux et dates de l'enquête

L'enquête a eu lieu, en mairie de Moras en Valloire, du 10 septembre 2018 au 11 octobre 2018 inclus.

Pendant toute cette période, le dossier d'enquête a été à la disposition du public en mairie et sur internet, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses remarques sur le registre aux jours et heures d'ouverture de la mairie, ou les adresser par écrit au commissaire, domicilié pour les besoins de l'enquête en mairie de Moras en Valloire.

Les 3 permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu en mairie de Moras en Valloire aux dates suivantes :

- Lundi 10 septembre 2018 de 9h à 12h.
- Samedi 15 septembre 2018 de 9h à 12h,
- Jeudi 11 octobre 2018 de 9h à 12 h,

4- Publicité de l'enquête et information du public

- les affichages locaux

Avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, la mairie a mis en place l'affichage légal sur les panneaux d'information du public sur le mur de la mairie de Moras, ainsi que sur les panneaux d'affichage de quartiers sur toute la commune.

Cet affichage a été réalisé 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'affichage a été constaté par le commissaire enquêteur à chacun de ses passages et certifié par le certificat d'affichage signé par la maire de la commune (annexe n°3).

- les parutions dans la presse

L'avis d'enquête a été publié par les soins de la mairie dans deux journaux, « le Dauphiné Libéré » et « Drôme Hebdo », dans les délais prévus avant le début de l'enquête.

- Première insertion légale dans le Dauphiné Libéré, rubrique annonces judiciaires et légales 14 août 2018, ainsi que dans le journal « Drôme Hebdo » du 23 août 2018,
- Deuxième insertion légale dans le Dauphiné Libéré, rubrique annonces judiciaires et légales du 11 septembre 2018, ainsi que dans le journal « Drôme Hebdo » du 13 septembre 2018.

- les informations supplémentaires organisées par la commune :

L'annonce de l'enquête publique figurait sur le site internet de la commune.
L'enquête et les permanences étaient également annoncées sur le panneau d'information électronique de la commune.

Enfin, la tenue de l'enquête PLU était rappelée dans le bulletin municipal distribué à tous les habitants le 3 septembre 2018.

5- Conditions de présentation du dossier d'enquête et réception du public :

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions d'organisation matérielles satisfaisantes qui ont permis :

- Une mise à disposition pour le public de l'ensemble du dossier sous format « papier » dans la salle des mariages de la mairie, ainsi que la mise à disposition sur le site internet de la mairie de l'ensemble des dossiers.
- La réception du public de manière individuelle par le commissaire enquêteur pendant ses permanences

Commentaire du commissaire enquêteur

Les conditions d'enquête ont été en tous points conformes aux dispositions les régissant.

*Les conditions d'accueil du (très) rare public ont été bonnes,
L'information et la publicité autour de l'enquête ont été importantes
L'enquête s'est déroulée sans incident.*

*Le commissaire enquêteur estime que les dispositions ont bien été prises pour informer le public du déroulement de l'enquête, pour lui permettre d'examiner le dossier et de présenter si besoin ses observations, ses suggestions et ses critiques.
Dès lors, l'un des objectifs essentiels de l'enquête publique a été satisfait en offrant, par la publicité et par l'information apportée, la possibilité d'expression des citoyens sur ce projet, même si la population ne s'est quasiment pas manifestée pendant l'enquête.*

6- Operations effectuées à l'issue de l'enquête

A l'issue de la consultation du public, le registre a été clos, signé et mis à la disposition du commissaire enquêteur.

Les quelques observations recueillies pendant l'enquête ont été reportées dans le chapitre 3 et adressées au maire de Moras en Valloire, sous forme de PV des observations le 16 octobre 2018.

La commune a remis un mémoire en réponse par courriel le 29 novembre 2018.

Chapitre 3 - Examen des observations

Conformément aux prescriptions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, le projet communal a été soumis à l'examen de l'autorité environnementale et à l'avis des personnes publiques associées avant de recevoir les observations du public.

1- Autorité environnementale

Suite à la demande d'examen au cas par cas, relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Moras en Valloire déposée le 26 janvier 2018, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône Alpes a estimé que le projet présenté à l'enquête publique n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Dans sa décision du 26 mars 2018, la MRAe s'appuie sur les points suivants :

- les orientations du projet de PLU prévoient l'accueil de 230 nouveaux habitants à l'horizon 2030,
- L'extension sur 5 hectares de la zone d'activité intercommunale du Val d'Or fera l'objet d'une évaluation environnementale spécifique.
- La production d'une centaine de logements à l'horizon 2030 tend à une optimisation de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine du village (15 logements issus de divisions parcellaire et en dents creuses) et 77 logements en zone AUa faisant l'objet de 3 OAP, pour une consommation foncière d'environ 4 hectares (constitués majoritairement de friches et de fonds de jardins sans enjeu environnemental identifié) avec une densité de moyenne de 19 logements/ha.
- Les ressources en eau potable sont suffisantes pour les besoins actuels et futurs du territoire.
- Le dossier prend bien en compte les risques naturels en prévoyant d'intégrer la carte des aléas dans le PLU,
- le projet prévoit des mesures de protection des espaces naturels remarquables, notamment la ZNIEFF de type 1 « lisière orientale de la forêt de Mantaille » et la ZNIEFF de type 2 »Chambarans orientaux «.

2- Avis des Personnes publiques associées

Conformément aux prescriptions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme arrêté par la commune de Moras en Valloire a été soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration (PPA).

Le projet de PLU a été transmis le 18 mai 2018 aux personnes publiques associées suivantes :

- Préfecture de la Drôme (+ DDT / CDPENAF / DREAL et UDAP26)
- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Département de la Drôme
- Syndicat mixte des Rives du Rhône porteur du SCOT
- Communauté de communes Porte de DrômArdèche
- Chambre d'Agriculture de la Drôme
- Chambre de commerce et d'industrie de la Drôme
- Chambre des métiers et de l'artisanat de la Drôme
- Centre régional de la propriété forestière
- Institut national de l'origine et de la qualité

Les personnes publiques associées suivantes ont rendu un avis :

- Préfecture de la Drôme
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.
- Syndicat mixte en charge de l'élaboration et du suivi du SCoT des Rives du Rhône,
- Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- Communauté de communes Porte de DrômArdèche,
- Département de la Drôme,
- Chambre d'Agriculture de la Drôme

(A noter que les personnes publiques associées qui n'ont pas répondu sont réputées avoir rendu un avis favorable).

Le Préfet de la Drôme (direction départementale des territoires) émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte un certain nombre de remarques :

- La production de logements doit être revue à la baisse afin d'être compatible avec les documents supra communaux.
- La préservation des espaces naturels agricoles et forestiers doit être améliorée et la consommation de ces espaces doit être réduite.
- Le projet doit intégrer la problématique du risque inondation.

Projet de réponse de la commune aux remarques du Préfet :

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 (≈ 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 (Mouretton, 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 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Durée du PLU : Il n'existe pas de durée de vie légale pour un PLU. D'une manière générale, le projet communal est bâti à l'horizon de 10 à 15 ans environ. Même si une période aussi longue est rarement retenue pour un PLU, la commune peut faire le choix d'une organisation de son développement à une telle échelle.

Potentiel de logements : Le potentiel de production de logements doit être examiné au regard de la période retenue par la commune, c'est-à-dire 15 ans, et donc bien au-delà de la durée du PLH 2017/2022.

Les orientations du SCoT autorisent une production de 60 logements sur quinze ans. La capacité du PLU, qui atteint une production de 68 logements sur cette même période, reste dans un rapport de compatibilité avec le SCoT. Les permis d'aménager de 2007 et 2008 relevaient du PLH précédent et ne participaient pas aux objectifs des documents prévisionnels en cours de validité (SCoT et PLH actuel).

Le décompte des logements locatifs abordables peut interroger dans la mesure où la commune n'est pas en retard en matière d'offre de logements abordables.

Cependant, la volonté de la commune de poursuivre la diversification de l'offre de logements pour encourager l'installation de jeunes ménages et favoriser des parcours résidentiels dynamiques est louable dans un contexte global plus large de manque de logements. La production de 25% de logements abordables dans les deux secteurs d'OAP « Le Haut des Ramus » et « Les Terrasses de Moras » doit pouvoir être considérée comme une « bonne pratique » telle qu'envisagée dans le SCoT.

Consommation de foncier

Le resserrement de l'enveloppe urbaine sur le seul village a permis de restituer environ 55 ha à la zone agricole et dans le même temps, 19 ha de zone constructible ont été déclassées. Le commissaire enquêteur considère que le projet communal respecte bien les préconisations légales en matière d'aménagement du territoire : lutte contre l'étalement urbain, préservation des espaces naturels et agricoles.

Les aménagements de la ZA du Val d'Or, portés par la communauté de commune DrômArdèche feront l'objet d'une étude environnementale spécifique.

Qualité des OAP :

Les OAP ne constituent que des principes d'aménagement et ne peuvent ni ne doivent de ce fait être trop précises quant à la localisation des différents éléments qui les constituent. Une certaine marge d'appréciation doit être conservée pour ne pas hypothéquer la concrétisation des projets.

STECAL :

Le commissaire enquêteur admet les réponses apportées par la commune et par ailleurs recommande à la commune d'examiner avec attention les limites des STECAL, qui ne doivent pas permettre une emprise trop importante en zone A ou N.

Changements de destination d'anciennes dépendances agricoles :

Le commissaire enquêteur, après avoir visité les différents lieux concernés, soutient la position exprimée par la commune dans son courriel en réponse et considère que la préservation de ces bâtiments patrimoniaux ne pourra être assurée qu'au travers d'une possibilité de changement de destination respectant les critères affichés dans le rapport de présentation :

- Valeur patrimoniale
- Absence d'impact sur l'activité agricole
- Absence d'impact sur le paysage
- Desserte suffisante en voirie et réseaux.

La localisation des bâtiments devra effectivement être précisée et mentionnée clairement dans les documents graphiques.

L'autorisation d'une destination « industrie » devra être précisée et encadrée.

Le commissaire enquêteur recommande à la commune d'associer les services de la DDT à une visite de terrain afin de constater l'intérêt patrimonial des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.

Coefficient de biotope :

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové introduit le coefficient de biotope. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Même si ces dispositions de la loi ALUR visent habituellement les secteurs urbains denses, rien n'interdit de les transposer sur d'autres territoires. Toutefois, l'instauration d'un coefficient de biotope en zone N ou A ne présente pas d'intérêt et la suppression de cette disposition, dans le projet de PLU de Moras en Valloire, sur les zonages A, N, et UL est cohérente.

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

L'UDAP rend un avis favorable avec 2 remarques sur le projet de PLU de la commune de Moras en Valloire.

- Zone UA :
 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
 - Interdiction des balcons et loggias et terrasses en étage.

- Zone A :
 - bâtiments pouvant changer de destination : la limite de 250 m² de plancher doit être affinée au regard du potentiel patrimonial de chaque bâtiment identifié.

Projet de réponse de la commune aux remarques de l'UDAP. :

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 m² 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 m² 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...

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune et rappelle la qualité exceptionnelle du patrimoine bâti de Moras en Valloire. Le commissaire enquêteur a pu constater au cours de ses visites que la protection de ce patrimoine était un souci constant de la municipalité.

SCoT : Par un avis du 4 juillet 2018, le syndicat mixte porteur du SCoT des Rives du Rhône a donné un avis favorable au projet de PLU assorti de 1 réserve et trois recommandations.

Réserve : revoir les dispositions du règlement concernant le commerce en interdisant les constructions à usage artisanal et commerce de détail dans la zone actuelle et future du Val d'Or, et limiter les surfaces commerciales à 300 m² en zone Ua et UB.

Recommandation n°1 : mettre en adéquation l'offre de foncier constructible avec les objectifs de construction du SCoT (53 logements en 15 ans).

Recommandation n°2 : prévoir des emplacements réservés pour les cheminements doux identifiés dans les OAP.

Recommandation n°3 : étoffer l'OAP de la zone AUai en reprenant des éléments du cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères réalisé par la CCPDA et développer la justification de la prise en compte des risques dans ce secteur ainsi que la préservation de la zone humide.

Projet de réponse de la commune aux remarques du SCoT :

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 m² 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 (Mouretton, 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 règlementaire 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).

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les réponses apportées par la commune sont bien fondées.

La prise en compte de la réserve concernant la limitation à 300 m² de surface de vente en zones UA et UB devrait permettre de préserver le commerce de centre village d'une concurrence disproportionnée.

Les OAP n'affichent que des principes d'aménagement et il ne serait pas opportun de les figer en y fixant des emplacements réservés.

La mise en œuvre des dispositions concernant la ZA du Val d'Or, relevant de la compétence de la communauté de communes, seront réexaminées lors de la concrétisation du projet d'extension et de requalification de ce secteur.

Enfin, l'objectif d'une production de 68 logements (hors logements locatifs abordables que le SCoT permet de décompter au titre de bonne pratique) n'altère pas la compatibilité du futur PLU avec les orientations du SCoT.

La CDPENAF : La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers émet un avis favorable :

- Concernant les secteurs de taille et de capacité limités :

✓ STECAL secteur Ni :

- STECAL n°1 : avis favorable sous réserve de le distinguer des autres STECAL, de limiter les activités à celles déjà existantes, de réglementer les extensions et annexes.
Revoir la compatibilité avec un accueil de public supplémentaire dans la zone de danger.

- STECAL n°2 : avis favorable sous réserve de le distinguer des autres STECAL et d'adapter les règles aux activités déjà existantes, de réglementer les extensions et annexes.

•

✓ STECAL secteur Ai :

- STECAL n°3 : avis favorable sous réserve de le distinguer des autres STECAL, de s'assurer de la possibilité de reprise de l'activité ou d'adapter le règlement à la future activité, de réglementer les extensions et annexes.

- STECAL n°4 : avis favorable sous réserve de le distinguer des autres STECAL et d'adapter les règles aux activités déjà existantes, de réglementer les extensions et annexes et de limiter le STECAL aux parcelles construites.

Projet de réponse de la commune aux remarques de la CDPENAF :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur approuve les deux premières réponses de la commune.

Le commissaire enquêteur rappelle que les prescriptions d'urbanisme concernant les ERP situés dans des zones de danger seront examinées au moment de l'instruction d'un éventuel permis de construire.

Par ailleurs le commissaire enquêteur recommande à la commune d'examiner avec attention les limites des STECAL, qui ne doivent pas permettre une emprise trop importante en zone A ou N.

La Communauté de Communes Porte de DrômArdèche salue le travail réalisé par la commune et émet un avis favorable au projet assorti de quelques remarques :

- Aménagement de l'espace : mettre en adéquation l'offre de foncier constructible avec une production de logements compatible avec les objectifs du PLH.
- Actions de développement économique : Interdire le dépôt de véhicules dans la ZA du Val d'Or ; clarifier le règlement en matière de débord de toiture en cas d'implantation sur limite séparative.
- Protection et mise en valeur de l'environnement : le risque inondation est bien pris en compte

- Assainissement : la station d'épuration de Moras en Valloire, relevant de la compétence intercommunale, est régulièrement contrôlée et ne fonctionne pas à pleine capacité.
- Agriculture : bon travail de diagnostic agricole, et bonne prise en compte des enjeux agricoles.
- Tourisme : bonne préservation des éléments patrimoniaux tant bâtis que paysagers.

Projet de réponse de la commune aux remarques de la communauté de communes Porte de Drôme Ardèche :

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

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire relève que la qualité globale du projet communal est soulignée par la communauté de communes.

Les points marginaux soulevés relèveront de la volonté de la commune et n'appellent pas de commentaire particulier.

La chambre d'agriculture de la Drôme donne un avis défavorable au projet de PLU,

Le diagnostic agricole devrait être étoffé (repérage plus précis des bâtiments agricoles, devenir des sièges d'exploitation, ajout d'une carte de synthèse des enjeux agricoles)

- Sur le volet habitat :

Le PLU ne peut pas planifier son développement au-delà d'une douzaine d'années.

Le potentiel de constructions prévu est trop important : 117 logements

La capacité des zones d'habitat doit être réduite :

- Zone UB : parcelles AH 200 et 201 plantées en poiriers
- Parcelle AE 120
- Zone UB : parcelle AD398 et AE 368.

Il convient de prévoir un phasage dans le temps des ouvertures à l'urbanisation des différentes zones.

La zone Aa doit être requalifiée en zone A.

La densité des constructions prévues sur le secteur de la Madone doit être clarifiée et peut être relevée.

- Sur le volet activités

L'extension de la zone d'activité du Val d'Or est prévue sur des terres de fond de vallée dans un « secteur à dominance d'espaces agricoles stratégiques » et il ne faudrait que d'autres créations de zone d'activités dans la vallée de la Valloire soient envisagées.

- Le zonage réglementaire

Cohérence du zonage réglementaire avec l'utilisation des sols : 2 espaces boisés doivent être retirés car improprement définis sur des espaces cultivés (parcelle ZC 30 et ZB 56 et ZB 57).

Bâtiments désignés au titre du changement de destination : sur les 8 bâtiments identifiés, trois ne répondent pas aux critères retenus : bâtiments B, C et D dont la transformation pourrait générer des conflits d'usage. Le bâtiment H interrogé également.

- Le règlement écrit

Il convient de préciser les contours de la notion de « exploitation agricole ». Concernant les équipements collectifs qui pourraient être autorisés en zone A, il convient d'exclure les installations « destinées à l'accueil de personnes » compte tenu des risques de conflits d'usage.

Projet de réponse de la commune aux remarques de la Chambre d'Agriculture de la Drôme

Réduire durée du PLU de 15 ans à 12 ans

La loi ne réglemente 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 par 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 (Mouretton, 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 commune 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 m²).

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 m² 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été surpris par la sévérité de l'avis défavorable émis par la Chambre d'Agriculture de la Drôme sur le projet de PLU de Moras en Valloire.

Le commissaire enquêteur rappelle l'objectif n°1 du PADD de la commune qui affiche la volonté de « Préserver l'environnement et le cadre de vie en assurant ... la protection de l'activité agricole et la protection du terroir ».

Le commissaire enquêteur rappelle également que la zone agricole augmente d'environ 55 ha dans le projet de la commune alors que dans le même temps, 19 hectares de zones constructibles sont déclassés.

Parcelles 120, 200, 201, 398, 368 et classement de la zone AUa des Terrasses de Moras : le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par la commune.

Classement en Aa de la zone des Ormes : ce secteur, situé en continuité immédiate du village garde avec ce classement Aa sa vocation agricole. Son inconstructibilité permet seulement de préserver l'avenir en vue d'une éventuelle extension de l'enveloppe urbaine qui ne saurait être mise en œuvre qu'après de nouvelles procédures pour lesquelles la Chambre d'Agriculture serait consultée.

Changements de destination d'anciennes dépendances agricoles : Le commissaire enquêteur, après avoir visité les différents lieux concernés, soutient la position exprimée par la commune dans son courriel en réponse et considère que la préservation de ces bâtiments patrimoniaux ne pourra être assurée qu' au travers d'une possibilité de changement de destination respectant les critères affichés dans le rapport de présentation :

- *Valeur patrimoniale*
- *Absence d'impact sur l'activité agricole*
- *Absence d'impact sur le paysage*
- *Desserte suffisante en voirie et réseaux.*

Le Département de la Drôme émet un avis favorable au projet de PLU et demande la prise en compte des remarques suivantes :

- Reprendre dans les règlements écrit et graphique les marges de recul sur les routes départementales,
- Rectifier les tracés d'EBC le long des RD.

Projet de réponse de la commune aux remarques du Département de la Drôme :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur approuve la position de la commune et rappelle que le classement en EBC doit être murement réfléchi compte tenu de la difficulté à faire évoluer de ce type de zonage (révision du PLU)

3- Observations du public

La population ne s'est pas du tout mobilisée durant l'enquête.

Un seul courrier a été adressé ou déposé en mairie à l'attention du Commissaire enquêteur et lui a été remis en main propre.

Pendant les permanences, le Commissaire enquêteur a reçu les rares personnes qui le souhaitent, dont certaines n'ont pas jugé nécessaire de laisser une observation écrite dans le registre, souhaitant seulement obtenir une explication ou une présentation du projet.

En outre, le Commissaire enquêteur a effectué plusieurs visites sur place afin d'appréhender au mieux les points enjeux communaux

Après la clôture de l'enquête, conformément à l'article 9 de l'arrêté d'ouverture d'enquête du 10 juillet 2018, le Commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal reprenant les observations recueillies au cours de l'enquête.

Ce procès-verbal a été transmis au maire de la commune de Moras en Valloire le 11 octobre 2018.

Le registre d'enquête comporte 3 observations,

Observation N° 1 (Courrier arrivé le 10 septembre 2018 en mairie de Moras en Valloire) :

Madame SIVAZ Danielle souhaite que sa grange, située 1880 route de Manthes puisse être transformée en habitation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Avis favorable : Le commissaire enquêteur soutient la position exprimée par la commune dans son courriel en réponse et considère que la préservation de ce bâtiment patrimonial ne pourra être assurée qu'au travers d'une possibilité de changement de destination respectant les critères affichés dans le rapport de présentation :

- Valeur patrimoniale
- Absence d'impact sur l'activité agricole
- Absence d'impact sur le paysage
- Desserte suffisante en voirie et réseaux.

Observation N° 2 : (permanence du 15 septembre 2018)

Monsieur PAUMATHO Jean Michel souhaite obtenir des renseignements concernant les parcelles dont il est propriétaire.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les parcelles n°194,193 et 192 sont situées en zone UB et sont donc constructibles.

Observation N° 3 : (permanence du 15 septembre 2018)

Madame BERUT Monique souhaite que le bâtiment dont elle est propriétaire, situé route de Le Fabry, puisse être transformé en habitation.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Avis favorable : Le commissaire enquêteur soutient la position exprimée par la commune dans son courriel en réponse et considère que la préservation de ce bâtiment patrimonial ne pourra être assurée qu' au travers d'une possibilité de changement de destination respectant les critères affichés dans le rapport de présentation :

- *Valeur patrimoniale*
- *Absence d'impact sur l'activité agricole*
- *Absence d'impact sur le paysage*
- *Desserte suffisante en voirie et réseaux.*

Chapitre 4 – Analyse du commissaire enquêteur

La commune de Moras en Valloire, est située dans le département de la Drôme, à faible distance des limites du département de l'Isère.

La vallée du Rhône, située à 18 km à l'ouest donne accès à Vienne, Lyon et Valence. Grenoble se trouve à 70 km et Romans à 33 km.

D'une superficie de 858 ha, le territoire communal est réputé pour ses qualités agricoles et arboricoles et pour son patrimoine architectural ancien remarquable.

Les perspectives de développement de la commune, le classement dans le SCoT comme « village » dans la hiérarchie des pôles urbains et la nécessité d'encadrer et de favoriser l'émergence d'une population plus diversifiée, ont amené la commune à se doter d'un outil d'urbanisme mieux adapté et plus efficace que le POS de 1981 qui était de nouveau en vigueur après l'annulation en 2016 du PLU approuvé en 2014.

C'est pourquoi le conseil municipal de Moras en Valloire a voté la révision du POS le 12 septembre 2016, pour prescrire l'élaboration d'un PLU, prendre en compte les évolutions législatives intervenues en matière d'urbanisme et d'environnement et encadrer le développement urbanistique de la commune.

L'enquête s'est déroulée sans incidents.

Les relations entre le commissaire enquêteur et la mairie ont été cordiales et des déplacements sur le terrain ont permis au commissaire enquêteur de visualiser concrètement les projets de la commune.

1- La forme, la concertation préalable et le déroulement de l'enquête

Sur la forme, les documents devront être relus avec soin afin de rectifier les éventuelles coquilles (Cf. également les avis des PPA).

En matière de concertation, la procédure prévue par les textes a été respectée.

Par délibération du 12 septembre 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision du plan d'occupation des sols et a prévu la mise en œuvre d'une procédure de concertation.

Les modalités de la concertation préalable ont été fixées conformément aux termes des articles L 123-6 et L 300-2 du code de l'urbanisme et ont retenu :

- Mise à disposition d'un registre aux fins de recueillir les observations du public. en mairie ainsi que du dossier de révision
- Permanences en mairie du maire et de l'adjoint délégué à l'urbanisme
- Réunion publique dans la salle des mariages de la mairie
- Affichage sur les panneaux d'information communaux
- Visite sur le terrain.

Conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, un bilan de la concertation a été établi.

Les différentes modalités de concertation prévues et mises en place ont permis de mobiliser le public et de diversifier les échanges.

La réunion publique a été organisée le 2 mars 2017.

6 permanences sur le projet se sont tenues le samedi matin en mairie.

Les visites de terrain ont rassemblé environ 130 personnes

Aucune remarque n'a été consignée sur le registre.

Le processus de concertation a respecté les exigences législatives

Pendant l'enquête publique proprement dite qui s'est déroulée du 10 septembre 2018 au 11 octobre 2018, les dossiers ont été à disposition du public tous les jours aux heures d'ouverture de la mairie, et pendant les 3 permanences, le commissaire enquêteur a pu recevoir toutes les personnes qui le souhaitent. Seules trois remarques figurent dans le registre, ce qui est très peu pour une enquête publique portant sur l'élaboration d'un PLU. Aucune contestation de fond, aucune demande de modification de zonage n'a été formulée.

Le commissaire enquêteur en déduit que la population, parfaitement informée des dispositions du futur PLU qui ne diffèrent quasiment pas de celles du PLU annulé en 2016, adhère globalement au projet communal affiché dans le PADD. .

L'ensemble de la procédure a bien respecté la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne les formalités de concertation, de publicité et d'expression du public.

2- Le fond : le projet de PLU

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite Loi SRU du 13 décembre 2000, a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) qui se substituent aux anciens Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.), et a apporté de profonds changements par rapport aux dispositions précédentes. Elle vise notamment à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune.

La commune de Moras en Valloire est confrontée à différents enjeux :

- Préserver l'environnement et le cadre de vie
- Permettre l'évolution des activités existantes et l'implantation de nouvelles pour le dynamisme local
- Maitriser et organiser un développement urbain respectueux de la ruralité et de la qualité de vie
- Poursuivre le projet de modernisation et de restructuration du village
- Organiser une gestion raisonnée des déplacements

La commune de Moras en Valloire est répertoriée comme une « village » dans le SCoT des rives du Rhône, ce qui lui autorise une production de 5,5 logements/an/1000 habitants, dont 10% de logements abordables (à noter que ,au titre des bonnes pratiques admises par le SCoT, les logements abordables produits au-delà du minimum prévu ne sont pas comptabilisés dans le volume des nouveaux logements à construire.

La commune de Moras en Valloire a fait le choix d'organiser son développement futur sur une période de quinze ans au travers de son PLU. Bien que l'usage retienne habituellement une durée d'une douzaine d'année pour la validité de tels documents d'urbanisme, rien n'interdit à la commune de souhaiter s'organiser pour une période plus longue(quinze ans)

La commune de Moras en Valloire, dans une perspective d'économie du foncier, de lutte contre l'étalement urbain et le mitage des zones agricoles et naturelles, organise son futur développement en optimisant l'enveloppe urbaine existante dans le secteur du village centre.

Aucune extension des hameaux (Mouretton, Siberton et La Fabry) n'est prévue. Les zones d'urbanisation future sont situées en continuité immédiate du centre village ancien.

La possibilité de réhabilitation de huit anciens bâtiments agricoles situés en dehors du village permettra la sauvegarde de ces constructions qui présentent une valeur patrimoniale certaine.

Concernant l'objectif n°3 du PADD, visant notamment à poursuivre la reprise de son développement démographique, la commune souhaite assurer l'accueil d'environ

230 nouveaux Morassiens d'ici 15 ans ce qui implique la création d'une centaine de logements dans cette même période.

Pour lutter contre le vieillissement de la population et favoriser l'installation de jeunes ménages et, dans l'objectif de permettre la mise en œuvre de parcours résidentiels dynamiques, la commune prévoit une bonne diversification de l'offre de logements en prévoyant notamment une part significative de logements groupés ou collectifs sur les sites couverts par les OAP sectorielles « Le Haut des Ramus » et « les Terrasses de Moras », ainsi qu'une production de 25% de logements abordables dans ces deux secteurs.

Le PLU offrira à la commune les moyens de ses ambitions

Le projet de PLU corrige efficacement les insuffisances du POS qui était en vigueur depuis 2016 suite à l'annulation d'un premier PLU Ce document d'urbanisme laissait une place excessive à l'urbanisation dans des conditions d'organisation de l'espace un peu anarchique. Le projet de PLU définit un développement urbain respectueux des espaces naturels et agricoles tout en luttant contre l'étalement urbain. A ce titre, il est bien compatible avec le SCoT et prend en compte les évolutions légales en matière d'urbanisme.

Le futur PLU réduit les zones urbanisées et urbanisables par rapport au POS (19 hectares de zones constructibles ont été déclassés).

Cette politique d'intérêt général, programmée pour les 15 prochaines années, devrait permettre de maintenir pour le long terme une qualité d'environnement et de cadre de vie remarquable qui profitera à l'ensemble des habitants.

Globalement, le projet de PLU de la commune de Moras en Valloire respecte bien les grands principes du code de l'urbanisme en se dotant des moyens nécessaires pour assurer une gestion économe du territoire de la commune, une préservation des zones agricoles et naturelles, une diversification de sa population et de ses capacités d'accueil, ce qui devrait lui permettre de remplir dans de bonnes conditions les obligations qui lui sont imposées par la loi.

Les dispositions du PLU n'appellent pas d'observations particulières autres que celles développées dans le présent rapport.

Après avoir rédigé le présent rapport, le commissaire enquêteur a établi ses conclusions motivées qui font l'objet d'un document séparé.

Saint Ismier, le 11 novembre 2018

Le commissaire enquêteur

Anne MITAULT


Conclusions personnelles et motivées.

La présente enquête publique concerne l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU de la commune de Moras en Valloire).

La commune de Moras en Valloire est située dans le nord-ouest du département de la Drôme, dans la région Auvergne Rhône Alpes, à quelques kilomètres du département de l'Isère. Moras en Valloire se trouve à 18 km de la vallée du Rhône, 33 km de Romans, 70 km de Valence et 70 km de Grenoble. Le territoire communal s'étend sur 858 hectares, sur la plaine de la Valloire et le plateau de Chambaran, avec une altitude variant de 217 à 420m.

La commune, qui comptait 647 habitants en 2014, voit sa population augmenter pour atteindre environ 730 Morassiens en 2018.

La commune de Moras en Valloire est comprise dans le périmètre du SCoT (Schéma de cohérence territoriale) des Rives du Rhône, qui identifie la commune comme « village » et prévoit une densité moyenne de 20 logements à l'hectare (sans inclure les changements de destination, les divisions parcellaires et les comblements de dents creuses ne permettant pas d'opération d'ensemble). Avec une population d'environ 730 habitants, Moras en Valloire a pour objectif la construction d'une centaine de logements, à l'échelle du PLU que la commune a souhaité programmer sur 15 ans.

Moras en Valloire appartient à la Communauté de communes Porte de DrômArdèche, créée en 2014, et qui regroupe 35 communes.

Moras en Valloire est concernée par le PLH (programme local de l'habitat) de la C.C. Porte de DrômArdèche qui vise à assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales pour apporter une réponse adaptée aux besoins de logements.

A ce jour, suite à l'annulation, par décision du Tribunal administratif de Grenoble du 13 juillet 2016, d'un PLU qui avait été approuvé le 10 février 2014, la commune de Moras en Valloire est régie par le Plan d'occupation des sols (POS) approuvé en 1981, et modifié en 2007.

Tenant compte de l'évolution de la commune de Moras en Valloire, afin d'organiser son développement et de définir un nouveau projet de territoire prenant en compte les évolutions législatives en matière d'urbanisme, particulièrement les lois Solidarité

et Renouveau Urbain de 2000 et la loi Urbanisme et Habitat de 2003, ainsi que, ultérieurement, la loi ALUR du 13 décembre 2014, le conseil municipal a, par délibération du 12 septembre 2016, prescrit l'élaboration d'un nouveau PLU.

Afin de conserver la maîtrise de son développement pour les années à venir, animée par un souci de gestion économe de l'espace et par la volonté de préserver ses secteurs agricoles et naturels, et pour favoriser l'accueil d'une population plus diversifiée, la commune a lancé la procédure d'élaboration du PLU.

Le projet d'urbanisme de la commune revient à prévoir la production d'une centaine de nouveaux logements sur 15 ans, pour accueillir une nouvelle population d'environ 230 habitants.

En vue de l'organisation de l'enquête publique nécessaire à cette procédure, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE a, par décision du 6 juin 2018:

- désigné Madame Anne Mitault en qualité de commissaire enquêteur afin de procéder à l'enquête préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Moras en Valloire,
- notifié ces décisions à Monsieur le Maire de la commune de Moras en Valloire et à Madame Anne Mitault.

Par arrêté du 10 juillet 2018, Monsieur le Maire de Moras en Valloire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique.

Les trois permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu en mairie de Moras en Valloire aux dates suivantes :

- Lundi 10 septembre 2018 de 9h à 12h.
- Samedi 15 septembre 2018 de 9h à 12h
- Jeudi 11 octobre 2018 de 9h à 12h

L'enquête s'est déroulée du 10 septembre au 11 octobre 2018 inclus, sur une durée de 32 jours consécutifs pendant lesquels le dossier d'enquête a été à la disposition du public, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture de la mairie et consigner éventuellement ses remarques sur le registre, ou les adresser par écrit au commissaire, domicilié pour les besoins de l'enquête en mairie de Moras en Valloire.

L'enquête s'est déroulée dans incident.

Seules trois personnes se sont présentées durant les permanences,

Les conditions d'enquête ont été en tous points conformes aux dispositions les régissant.

Les conditions d'accueil du (très) rare public ont été bonnes,

L'information et la publicité autour de l'enquête ont été importantes

Les dispositions ont bien été prises pour informer le public du déroulement de l'enquête, pour lui permettre d'examiner le dossier et de présenter si besoin ses observations, ses suggestions et ses critiques.

Dès lors, l'un des objectifs essentiels de l'enquête publique a été satisfait en offrant, par la publicité et par l'information apportée, la possibilité d'expression des citoyens sur ce projet, même si la population ne s'est quasiment pas manifestée pendant l'enquête.

Après avoir analysé les pièces du dossier,

Après avoir visité les lieux,

Après avoir vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique,

Après avoir reçu le public lors des permanences,

Après avoir analysé les observations du public et des personnes publiques associées,

Après avoir pris connaissance des réponses apportées par le maître d'ouvrage,

Le commissaire enquêteur a établi les conclusions suivantes :

En dépit des points faibles du dossier :

- Des documents graphiques soumis à l'enquête parfois difficiles à lire,
- Un avis réservé de la DDT de la Drôme,
- Un avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de la Drôme,

Mais en raison des points forts du projet :

- Un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) conforme aux prescriptions de la loi SRU et des lois Grenelle,
- Une volonté affichée de limiter l'étalement urbain et de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles, en réservant au seul village les projets de développement urbain,
- Des dispositions qui permettront la préservation des espaces agricoles, qui représentent un enjeu économique très important sur la commune,
- Une bonne prise en compte des contraintes du territoire au travers d'une carte des aléas jointe au dossier,
- Une absence de contestation ou de remise en cause du projet par la population malgré une information très étoffée auprès de la population,
- Une volonté d'aménagement du territoire prévoyant notamment la création de logements abordables ce qui permettra d'assurer une bonne qualité de l'accueil de la population actuelle et à venir,

Le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de PLU de la commune de Moras en Valloire.

Cet avis est assorti de **5 recommandations**:

Recommandations :

1. Une relecture attentive des documents devra permettre de prendre en compte les différentes erreurs ou coquilles relevées par les PPA
2. La commune devra suivre avec attention l'évolution de sa politique d'aménagement du territoire, au travers notamment des différents indicateurs de suivi qu'elle a retenus. Un état des lieux, lorsque cela est possible, chiffré au temps T_0 (avant la mise en œuvre du PLU,) permettrait une lecture simple de l'évolution de l'urbanisme communal et de son impact environnemental.
3. La commune devra examiner avec attention les limites des STECAL, qui ne doivent pas permettre une emprise trop importante en zone A ou N.
4. L'instauration d'un coefficient de biotope en zone N ou A ne présente pas d'intérêt et il convient de supprimer cette disposition, dans le projet de PLU de Moras en Valloire, sur les zonages A, N, et UL.
5. Enfin, le commissaire enquêteur recommande à la commune d'associer les services de la DDT et de la Chambre d'Agriculture à une visite de terrain afin de constater l'intérêt patrimonial des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.

Fait à Saint Ismier le 11 novembre 2018

Le Commissaire enquêteur

Anne MITAULT

