

DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE CHABRILLAN

ENQUETE PUBLIQUE sur la création du Plan
Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement
de la commune de CHABRILLAN

Du 6 janvier au 4 février 2014

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

FEVRIER 2014

RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1 - Objet de l'enquête

Par ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Grenoble n°E13000493/38 en date du 20 novembre 2013, nous avons été désigné Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la mise en place du Plan local d'Urbanisme et le zonage d'assainissement de la commune de CHABRILLAN, dans le département de la Drôme.

2 – Rappel des textes régissant cette enquête

La présente enquête est régie par les textes suivants :

- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
- Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat »,
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Code de l'Environnement.

3 – Composition du dossier d'enquête

Le dossier reçu par nous-même et déposé en mairie de CHABRILLAN à la consultation du public a été composé des pièces suivantes :

- le rapport de présentation,
- le Plan d'Aménagement et de Développement Durable,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- le règlement,
- des Annexes :
 - le zonage du P.L.U.,
 - la liste des emplacements réservés,
 - les Servitudes d'Utilité Publique,
 - les Annexes sanitaires comprenant :
 - ✓ plan du réseau d'alimentation en eau potable,
 - ✓ plan du réseau d'assainissement,
 - ✓ zonage d'assainissement,
 - ✓ Schéma Directeur d'Assainissement,
- les avis des Personnes Publiques Associées,
- un extrait du registre de délibérations du 21 décembre 2010 : Confirmation de la prescription de l'élaboration du P.L.U. et lancement de la concertation,

Le registre d'enquête comprend 96 pages, plus la page de garde.

4 – Description du projet

La commune de CHABRILLAN possédait une carte communale et avait besoin d'espace constructible supplémentaire et de nouveaux équipements publics.

Pour ce faire, le Conseil Municipal a lancé l'élaboration de son P.L.U. en octobre 2010.

Ce P.L.U. consiste à redéfinir toutes les zones de la commune pour les mettre en adéquation avec la loi.

Le projet est donc soumis à la présente enquête publique.

Ce nouveau document d'urbanisme reprend une grande partie les zones de la Carte Communale, mais permettra une meilleure occupation des zones existantes (La Croze, les Côtes), une ouverture de zones à la construction dans un avenir proche ou plus lointain sur le vieux village et des possibilités d'améliorer les services et les commerces et de développer les activités économiques.

5 - Déroulement de l'enquête

Début novembre 2013, Monsieur RONDAGS, du Tribunal Administratif de GRENOBLE, nous contacte par téléphone pour nous proposer de mener une enquête publique sur le P.L.U. et le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune de CHABRILLAN.

Vers le 10 décembre 2013, nous allons sur le site de la mairie pour constater que l'avis d'enquête est bien présent (site www.mairie-chabrillan.fr).

Nous avons assuré les permanences de réception du public aux jours et heures suivants :

- lundi 6 janvier 2014, de 9h à 12h : première permanence,
- jeudi 23 janvier 2014, de 9h à 12h : deuxième permanence,
- mardi 4 février 2014, de 15h à 18h30 : troisième permanence.

Le 6 janvier 2014, premier jour d'enquête, nous nous sommes rendus à la mairie de CHABRILLAN, siège de l'enquête publique, vers 8h30 afin de vérifier le dossier soumis à l'enquête et de faire un point préliminaire avec Monsieur Le Maire.

L'affiche de la tenue de l'enquête est présente sur le panneau d'affichage dans le hall d'entrée de la mairie, à l'intérieur. Une affiche indique la tenue de la permanence sur la fenêtre de la mairie, à l'extérieur.

Le plan de zonage du P.L.U. est affiché dans le hall d'entrée de la mairie également.

Nous sommes accueillis lors de notre arrivée en mairie par Madame Pierrette BRIOUD, secrétaire de mairie.

Nous nous installons dans la salle du Conseil.

Monsieur le Maire arrive et nous nous déplaçons vers son bureau pour faire le point.

Nous récupérons le journal municipal de décembre 2013. Un article présente les avancées du P.L.U. depuis le bulletin précédent et indique les dates de l'enquête et les jours et heures des permanences.

Monsieur AUDRAS, premier adjoint, nous rejoint.

Nous vérifions le dossier d'enquête. Il est complet (voir ci-dessus 3-Composition du dossier d'enquête).

Nous ouvrons et paraphons le registre d'enquête.

De plus, la publicité dans 2 journaux a été assurée par la mairie plus de deux semaines avant le début de l'enquête (première publicité le 11 décembre 2013-Dauphiné libéré, deuxième 13 décembre 2013-Le Crestois) et juste après le début de celle-ci (7 et 10 janvier 2014, Dauphiné libéré et Le Crestois respectivement).

La permanence et l'enquête publique sont ouvertes à 9h comme prévu.

Plusieurs personnes attendent l'ouverture de l'enquête dans le hall de la mairie.

Nous les recevons dès l'ouverture.

Plusieurs remarques portent sur le problème de l'emplacement de l'école et de la cantine et leur déplacement envisagé, une autre sur l'extension d'une zone UF quartier Granges à l'ensemble du bâti utilisé par un industriel pour son entreprise de fabrication d'aliments pour animaux.

La coupure de végétation conservée entre le Croze et les Côtes n'est pas bien comprise non plus.

1 personne marque ses remarques dans le registre d'enquête et laisse un plan, aucun document ni aucune lettre ne nous est remis.

En tout, 6 personnes viennent à cette permanence.

Vers 12h05, nous clôturons la permanence et laissons le dossier et le registre d'enquête à Madame BRIOUD. Nous partons de la mairie vers 12h10 avec Monsieur le Maire pour visiter le territoire communal jusqu'à 13h30.

Nous partons ensuite déjeuner à CREST.

Nous revenons à la mairie vers 14h50 pour rencontrer Monsieur AUDRAS. Nous discutons du déroulement de la concertation en particulier.

Vers 15h10, nous partons ensemble visiter le village.

Nous revenons à la mairie vers 16h20.

Vers 16h30, nous descendons, seuls cette fois ci, vers l'emplacement de la future station d'épuration. Nous en profitons pour aller voir 7 constructions susceptibles de changer de destination.

Nous partons de CHABRILLAN vers 17h10.

La deuxième permanence s'est déroulée le jeudi 23 janvier 2014, de 9h à 12h, toujours dans le bureau du Maire.

L'affiche de la présente enquête est toujours en place sur le panneau d'affichage.

A notre arrivée à la mairie, à 8h40, nous sommes accueilli par Madame RIOU. Nous nous installons comme précédemment avec le dossier et le registre d'enquête dans le bureau du Maire.

Rien n'a été marqué sur le registre depuis la première permanence, aucun document ne nous a été adressé.

Monsieur AUDRAS vient nous voir pour savoir si nous avons besoin de documents complémentaires. Le 20 janvier, le bureau d'études Réalités Environnement, représenté par Monsieur CHAMBON, nous a envoyé par messagerie le Schéma Directeur d'Assainissement et son zonage. Nous récupérons également une copie de l'avis des Personnes Publiques Associées qui n'étaient pas dans l'exemplaire du dossier qui nous était destiné.

A 9h, nous recevons les personnes qui attendent depuis quelques minutes.

Puis d'autres personnes arrivent petit à petit.

Les différentes discussions portent sur la diminution d'un emplacement de haie bocagère sur la zone Ah juste sous le village, à l'Est, du classement d'une maison en « Autres zones inondables » quasiment à l'intersection du ruisseau de Villeneuve et de la R.D104 (zone Ah), de possibilités de changement de destination d'un bâtiment dans le périmètre rapproché du captage de Rouveyrol (point n°10 sur la carte de zonage) et d'un autre sur le quartier Champ du Puits (zone Ah).

Après avoir cherché dans le règlement de la zone A, nous ne trouvons pas de prescriptions spécifique aux périmètres de protections immédiate, rapprochée et éloignée des captages de Rouveyrol.

Vers 12h00, nous rendons le dossier d'enquête et le registre à la secrétaire et nous faisons un point avec Monsieur AUDRAS.

Nous récupérons ensuite divers documents concernant la concertation, des articles de journaux, le programme d'actions du Plan Local de l'Habitat, ...

3 remarques ont été notées dans le registre lors de cette permanence.

Nous partons de la mairie vers 12h15. Nous passons au droit de la parcelle n°6, section ZC, à l'Est du CR1 et au Nord Est du village, en grande partie concernée par un figuré de haie bocagère sur le plan de zonage et en partie Sud en zone Ah, en partie Nord en zone Ap.

Vers 12h30, nous allons déjeuner.

Vers 14h, nous entreprenons plusieurs visites. Nous passons voir la parcelle 14, section ZC, située au Sud immédiat du stade (parcelle n°13 section ZC),

Nous passons ensuite voir la maison située au droit du ruisseau de Villeneuve et de la R.D.104, classée en « Autres zones inondables » (notée « 13 » sur plan de zonage).

Puis, direction le quartier « Champ du Puits », au Nord de la V.C.7, parcelle n°93, section ZC où nous avons rendez-vous à 14h30 avec les propriétaires et Monsieur LEBORNE, de l'Association Maisons Paysannes de France.

Enfin, vers 15h30, nous partons visiter les établissements ALBERT représentés par Madame GAYOT Françoise et Monsieur GAYOT Laurent.

Nous partons enfin de CHABRILLAN vers 16h35.

La troisième permanence s'est tenue le mardi 4 février 2014, de 15h à 18h30, au même endroit que les 2 précédentes.

Nous arrivons vers 14h50 à la mairie. Nous récupérons le dossier et le registre d'enquête auprès de Monsieur le Maire, ainsi que les lettres qui sont arrivées en mairie depuis la deuxième permanence.

Aucune remarque n'a été consignée dans le registre, mais 5 lettres ont été envoyées à la mairie à notre attention.

Nous agrafons ces dernières dans le registre d'enquête.

Plusieurs personnes arrivent avant 15h.

D'autres vont se succéder durant la permanence.

Nous les recevons au fur et à mesure.

Les remarques et/ou les demandes portent sur le passage d'une parcelle à moitié en Ah à moitié en Ap en totalité en Ah, du passage en Ah au lieu de A d'un cabanon existant en bordure Sud de la VC3, de l'extension d'une zone Ah sur le quartier Villeuneuve, des obligations et contraintes à appliquer sur les pelouses sèches et pour les coupes de bois dans les zones N et A, ...

4 messages ont été notés ce jour dans le registre d'enquête et deux lettres nous ont été remises directement. Elles ont été agrafées dès réception dans le registre d'enquête.

Voir en Annexes : Registre d'enquête

Nous terminons la permanence et l'enquête à 18h30.

Nous clôturons le registre d'enquête et nous prenons congé de Monsieur GILOUIN (quatrième adjoint), qui était « de permanence » à la mairie, à 18h35.

Nous faisons parvenir le Procès Verbal de l'enquête rédigé par nos soins à Monsieur le Maire le 6 février 2014.

Voir en Annexes : Procès Verbal

Le 13 février, nous recevons les réponses du bureau d'études pour la mairie aux questions posées dans le Procès Verbal.

Voir en Annexes : Procès Verbal

Le 7 février, nous recevons une lettre de la mairie de CHABRILLAN dans laquelle se trouve une enveloppe envoyée par Madame GONNIN Myriam pour Madame SCHWARTZMANN Anne Marie, écrite le 31 janvier 2014 et reçue en mairie de CHABRILLAN le 5 février 2014. Bien qu'arrivée en dehors des dates de l'enquête publique, nous considérerons la date d'écriture et prendrons en compte la demande exprimée.

Cette lettre a été agrafée dans le registre d'enquête après le mot de clôture de l'enquête. De plus, le 21 février, nous recevons une autre lettre partie de la mairie de CHABRILLAN le 18 février contenant une lettre faisant office de pétition concernant le projet de nouvelle école et non datée ! Cette lettre n'apporte pas d'information supplémentaire par rapport à ce que nous avons pu recueillir lors de l'enquête publique, sauf qu'elle est signée par 10 personnes que nous supposons être des parents d'élèves et les 2 enseignants, soit 12 personnes. Vu son arrivée tardive et son intérêt « technique » faible, elle ne sera pas prise en compte, le projet de nouvelle école semblant déjà être une priorité de la commune. Nous agrafons néanmoins cette lettre à la suite de la précédente sur le registre d'enquête avec les 2 enveloppes.

6 – Documentation utilisée

- carte communale actuelle
- Plan Local d'Urbanisme (PLU) : le guide des procédures – Elaboration, révision, modification, Direction Départementale de l'Equipeement Savoie, septembre 2002
- www.géoportail.fr
- www.cadastre.gouv.fr
- Prospections sur sites Internet de services de l'Etat ou professionnels pour collecte d'informations relatives à certaines dispositions réglementaires en matière d'urbanisme

7 – Examen des observations recueillies

7.1.Introduction

La procédure de mise en place du P.L.U. a été initiée en octobre 2010. Lors de cette enquête, peu de problèmes de fond ont été soulevés, à l'exception notable de l'école. La plupart des personnes qui se sont manifestées ont axé leur demande sur le maintien ou l'extension de la possibilité de construire des extensions ou des annexes sur les terrains leur appartenant.

7.2.Observations recueillies

Modification et agrandissement de la zone UF, quartier Grange Neuve, parcelle n°39, section ZA, passage de l'ancien poulailler situé sur la parcelle n°5, section ZA, quartier Grange Neuve en zone Ah, passage de la parcelle n°46, section ZD, en zone Ah.

- Etablissements Albert (Madame GAYOT Françoise et Monsieur GAYOT Laurent), 6 janvier 2014, visite sur place le 23 janvier 2014

Classement de la totalité de la parcelle n°6, section ZC en zone constructible au lieu de Ah (en bordure du CR1) et suppression du figuré de haie bocagère sur cette parcelle

- Mme et M GUILLET Gérard, quartier Le Verger, 23 janvier 2014

Rectification de la zone inondable du ruisseau de Villeneuve, sur la parcelle n°10, section ZA, quartier Rebousson, marquée « 13 » sur le plan de zonage et étude plus poussée

- M LIOTARD, quartier Rebousson, 23 janvier 2014

Mutation de bâtiments agricoles en habitation et réhabilitation d'une ruine sur la parcelle n°93, section ZD, quartier Champ du Puits, en bordure Nord de la VC3

- Mme et M JANNOYER Jean Claude, 23 janvier 2014, visite sur place le même jour et lettre du 28 janvier 2014

Passage des parcelles n°43 et 45, section AP, en zone constructible (UB ?) au lieu de rester en zone Ap, quartier Le Village ;

- Mme BASTIAN Simone, lettre du 1 février 2014

Passage en zone constructible de la parcelle n°15, section ZC, en bordure Nord de la R.D. 537, quartier Le verger

- Mme BERGER Josette, lettre du 1 février 2014

Implantation d'une nouvelle école sur la commune

- Mme BASTIAN Simone, lettre du 1 février 2014

Classement de la parcelle n°14, section ZC, quartier Le Verger, en zone UG au lieu de Ap

- Mme TOLON Christiane, M ALMORIC Bruno, lettre du 29 janvier 2014

Suppression arbitraire de la construction sise sur la parcelle n°21, section ZA, changement de destination de ce bâtiment

- Mme CLEMENT Françoise, lettre du 2 février 2014

Demande de précisions sur les contraintes, servitudes et interdictions pour les coupes de bois en zone N et pour les zones classées en pelouses sèches

- Mme et M GORCE Jean Pierre et Françoise, 4 février 2014

Passage de la totalité de la parcelle n°61, section OD en zone Ah au lieu de A

- Mme et M GORCE Jean Pierre et Françoise, 4 février 2014

Passage de la totalité de la parcelle n°68 section AP (Sud Est du village) et d'une partie de la parcelle n°69 section AP en zone Ah au lieu de Ap

- Mme GAMON Chantal, M COURSANGE Gérard, 4 février 2014

Extension de la zone Ah sur la parcelle n°68, section ZK, quartier le Parquet

- Mme DEFRES Régine, lettre du 21 janvier 2014 et 4 février 2014

Servitude et/ou interdiction particulière concernant les périmètres de protection des captages de Rouveyrol dans le règlement de la zone A

- Demande orale, 23 janvier 2014

7.3.Examen des observations recueillies

Modification et agrandissement de la zone UF, quartier Grange Neuve, parcelle n°39, section ZA ; passage de l'ancien poulailler situé sur la parcelle n°5, section ZA, quartier Grange Neuve en zone Ah ; passage de la parcelle n°46, section ZD, en zone Ah

La zone UF considérée sur la parcelle n°39, section ZA comprend l'usine de production d'aliments pour animaux et un ancien hangar d'élevage de poulets reconverti en zone de stockage de matières premières.

Les Etablissements Albert produisent 30 000 t d'aliments pour animaux par an. Les matières premières (soja, blé, maïs, huiles, ...) arrivent par camions et sont stockées sur place pour être mélangées selon différentes formules correspondant aux animaux alimentés. Les anciens hangars qui servaient à l'élevage de poussins (couverie) ont été réaffectés en hangars de stockage de matériels divers et en garages pour les camions et camionnettes. Les camions restant sont garés sur les aires situées entre les bâtiments.

Le caractère de la zone UF tel que défini dans le règlement du P.L.U. est le suivant :

« il s'agit d'une zone où existent déjà des bâtiments d'activité, située à Grange Neuve. Elle a vocation à accueillir des constructions destinées à l'artisanat, l'industrie, aux bureaux, au commerce et aux fonctions d'entrepôt ».

Ainsi, le secteur non couvert par le zonage actuel nous semble remplir les caractéristiques nécessaires à son insertion dans la zone UF, au minimum comme « fonction d'entrepôt ».

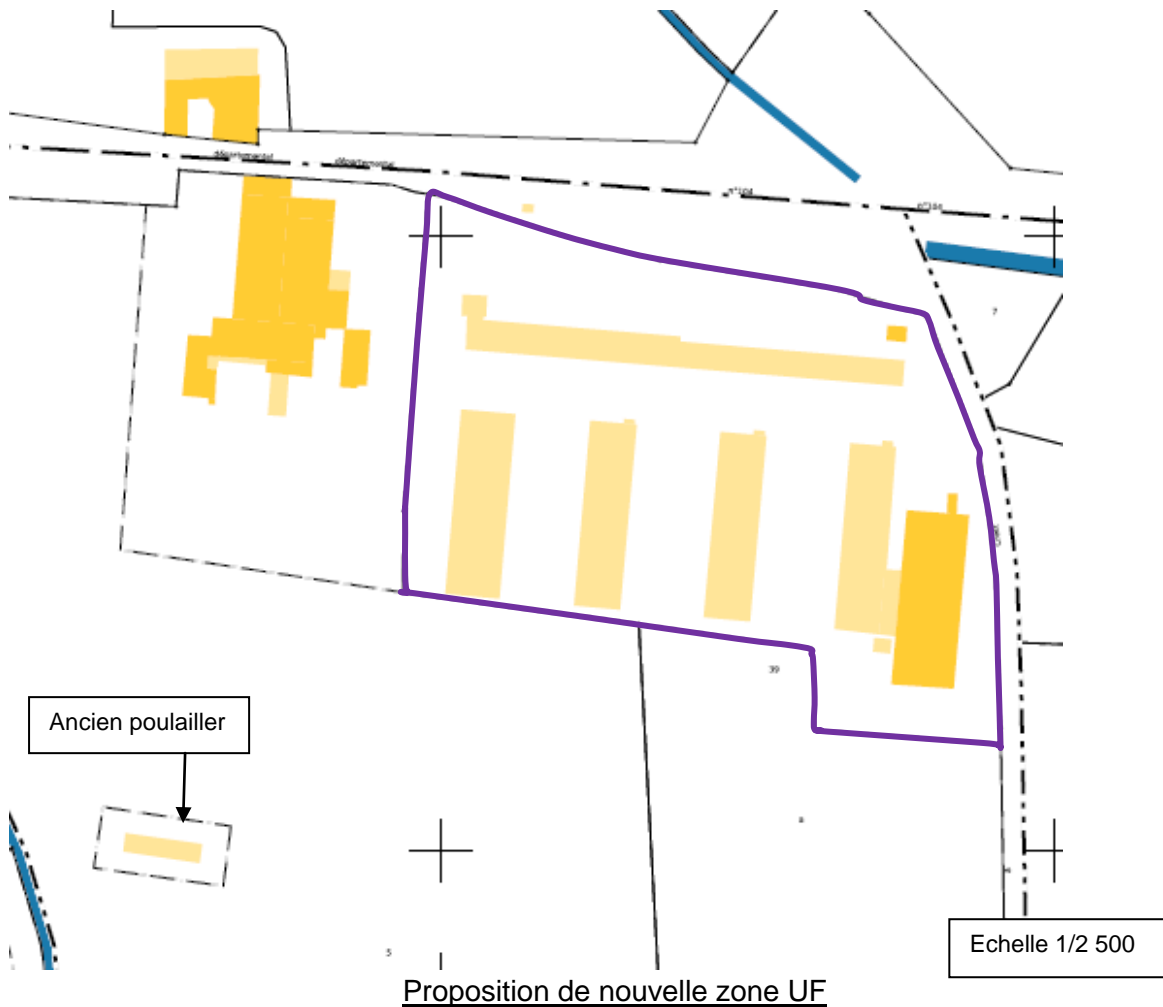
Il n'est pas prévu, à notre connaissance, de modification prochaine de la vocation de ces bâtiments, mais Madame GAYOT nous a indiqué vouloir transférer les bureaux de l'entreprise actuellement dans le bâtiment d'habitation de la parcelle n°5 voisine (à l'Ouest) vers la parcelle n°39 (utilisation d'un bâtiment existant ou nouveau bâtiment ?). Le classement élargi en zone UF permettrait cette possibilité qui n'est pas envisageable avec le zonage actuel.

Ainsi, cette zone pourrait être élargie vers l'Ouest jusqu'à la limite Est de la parcelle n°5 (voir ci-après).

Par ailleurs, l'ancien poulailler situé sur la parcelle n°5, section ZA, bâtiment en fibrociment, est éloigné de toute autre activité. Il est en bordure de champ.

Certes, c'est un ancien bâtiment d'activité, mais sa position excentrée limite une éventuelle future fonction. Ce n'est pas une habitation ou un « bâtiment à usage d'activités artisanales ». Il ne pourrait donc pas être aménagé ou agrandi.

Il ne peut faire l'objet d'un changement de destination à des fins d'habitation, n'ayant pas de valeur architecturale ou patrimoniale.



Il nous semble donc qu'un changement limité de zonage de ce bâtiment (de A en Ah) n'apporterait aucun bénéfice vis-à-vis de cette construction.

Enfin, l'éventuel passage de la parcelle n°46, section ZD, quartier Les Sabarots, en zone Ah (au lieu de A) nous paraît relever de la même logique (ancien bâtiment d'élevage en fibrociment). Aucun bénéfice ne serait retiré de ce changement limité de zonage.

Classement de la totalité de la parcelle n°6, section ZC en zone constructible au lieu de Ah (en bordure du CR1) et suppression du figuré de haie bocagère sur cette parcelle

La parcelle n°6, section ZC, se trouve, pour sa partie Sud, en zone Ah et, pour sa partie Nord, en zone Ap.

La zone A est une « zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

La zone Ah permet l'extension limitée des constructions existantes, la zone Ap doit être protégée pour des raisons paysagères. Sur ces 2 sous-zones, aucune construction individuelle n'est possible.

Cette zone sous le village a été prévue comme « zone tampon » permettant de garder la vue sur le vieux village et le château depuis la R.D.104.

Mais l'ensemble des maisons existantes a été placé en secteur Ah afin de pouvoir y autoriser une extension limitée de l'habitation existante ou la construction d'annexes, pour ne pas figer complètement le bâti existant et laisser une petite marge de manœuvre aux propriétaires.

La demande de classement de la parcelle n°6, section ZC en zone constructible n'est donc pas envisageable dans ce contexte.

Quant à la requête de suppression du figuré de haie bocagère, lorsqu'on se rend sur place, il semble évident que ce figuré n'est pas adapté à la situation. En effet, la « haie bocagère » se réduit à un alignement de quelques arbres espacés de plusieurs mètres (5 gros et 2 petits), exclusivement sur la partie amont, sans intérêt visuel ou patrimonial.

De plus, selon le propriétaire, le renforcement du réseau d'eau potable dans ce secteur devrait entraîner la suppression de ces arbres.

Il nous paraît donc opportun de supprimer le figuré « haie bocagère » sur cette zone.

Rectification de la zone inondable du ruisseau de Villeneuve, sur la parcelle n°10, section ZA, quartier Rebousson, marquée « 13 » sur le plan de zonage et étude plus poussée

La classification « autres zones inondables » utilisée sur le zonage du P.L.U. est issue d'un document de la M.I.S.E. (Mission Inter Services de l'Eau) et date de 1995.

Après avoir appelé la Direction Départementale des Territoires le 14 février 2014, il ressort que cette classification de zones inondables est basée sur des crues constatées. Il n'existe néanmoins pas d'informations sur les hauteurs d'eau et la vitesse du courant aux endroits recensés.

Ces zones n'ont pas été réétudiées lors de la démarche menée pour le Plan de Prévention des Risques Inondation de la rivière Drôme.

Au droit de la maison citée ci-dessus, l'enveloppe d'inondabilité a donc été constatée telle quelle est et n'est donc pas issue d'une simulation. Elle ne peut donc être remise en question.

De plus, il est difficile de réaliser des études complémentaires sur l'ensemble des cours d'eau affluents de la Drôme et plus encore pour une zone très particulière.

On remarquera par ailleurs que la maison semble rehaussée d'environ 1 m, avec un mur Ouest qui présente à ce niveau un léger décroché entre sa base et le reste et des niveaux de rez de chaussée en conséquence (fenêtres à plus de 1,5 m par rapport au sol).

La maison semble, en tous cas visuellement, avoir été construite en fonction de sa proximité par rapport au ruisseau, c'est à dire pour supporter des crues de celui-ci.

Mutation de bâtiments agricoles en habitation et réhabilitation d'une ruine sur la parcelle n°93, section ZC, quartier Champ du Puits, en bordure Nord de la VC3

L'ensemble des bâtiments cités se trouve en zone Ah sur le plan de zonage du P.L.U.

A noter que la parcelle concernée est bien la parcelle n°93, section ZC (contenance 3 655 m²) et non la parcelle n°28 section ZD comme indiqué par Madame et Monsieur JANNOYER dans le registre d'enquête.

On remarquera également, qu'aucun des bâtiments n'a été répertorié sur le zonage du P.L.U. comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Le bâtiment en bon état à l'Ouest est déjà utilisé comme habitation, l'ancienne maison est en mauvais état et le « hangar » au Nord n'a qu'un toit en amiante ciment supporté par des piliers en béton et n'abrite que 2 vieilles caravanes.

Madame et Monsieur JANNOYER voudraient compléter l'appartement existant dans l'ancienne ferme à l'Ouest par 2 autres petits appartements dans le même volume du corps de bâtiment (environ 40 à 50 m² chacun).

L'un de ces appartements potentiels était autrefois utilisé comme chambre avec salle d'eau pour les saisonniers, le deuxième est un ancien grenier.

Or, le règlement de la zone Ah n'autorise pas la construction de nouvelles habitations, mais seulement « l'extension et l'aménagement limités à 33% de la surface de plancher des habitations existantes, dans la limite de 250 m² au total ».

On remarquera que la création éventuelle de ces habitations complémentaires n'aurait pas d'incidence sur le volume ou l'aspect de cet ancien corps de ferme.

La prise en compte d'un changement de destination de ces annexes de l'ancienne ferme permettrait la création « facile » de nouveaux logements sur la commune, sans incidence sur l'architecture, le paysage ou le patrimoine communal.

En ce qui concerne la maison en mauvais état à l'Est de la parcelle (appelée « ruine » par les propriétaires), il n'existe pas de définition positive de la ruine dans les textes en vigueur. Mais « la jurisprudence permet d'avoir quelques repères », explique le ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie le 17 décembre 2013 en réponse à une question d'un député de la Gironde du 10 septembre 2013.

Est considérée comme ruine la construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations (Cour Administrative d'Appel –CAA-de BORDEAUX, 06 septembre 2011, n° 10BX02824) ou le bâtiment dont la toiture et un cinquième des murs sont détruits (CAA de BORDEAUX, 17 décembre 2007, n° 05BX01811). En revanche, n'est pas regardée comme une ruine une maison ayant perdu ses menuiseries extérieures et le plancher de son premier étage, mais ayant conservé la totalité de son gros œuvre, sa toiture et ses murs extérieurs (CAA de MARSEILLE, 10 décembre 1998, « Commune de CARCES », n° 97MA00527).

La maison concernée possède encore la quasi-totalité de ses murs, mais plus de toit.

On peut donc penser que, selon les critères ci-dessus (CAA de BORDEAUX en particulier), cette ancienne maison peut être considérée comme « habitation ». Quant à la qualité « d'existante », il est soumis à l'appréciation des services de la mairie et de la Direction Départementales des Territoires. Si celle-ci est retenue, elle pourrait donc faire l'objet d'une « extension et d'un aménagement limité à 33% de la surface de plancher et à 250 m² de surface de plancher au total » !!!

Par ailleurs, la D.D.T., Pôle Aménagement, dans son avis sur le projet de P.L.U. du 16 novembre 2013, indique que « l'identification d'une ruine reconstructible ... est à traiter au cas par cas lors des demandes d'autorisation (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit d'un droit ouvert, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (et sous réserve des réseaux) ». De plus, l'article L.111-3 fait référence à « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ». La construction existante paraît répondre à ces critères.

Ainsi, il serait dommage de ne pas réhabiliter cette petite bâtisse ayant effectivement un intérêt architectural et patrimonial minimal (construction en cour fermée des fermes drômoises).

Cet intérêt paraît confirmé par Monsieur LEBORNE, membre de l'association « Maisons Paysannes de France », rencontré sur place lors de notre visite du 23 janvier 2014.

Enfin, le hangar situé au Nord de la parcelle est effectivement « une verrue » pour reprendre les propos de Madame et Monsieur JANNOYER. Il est difficilement aménageable techniquement et, dans tous les cas, le règlement de la zone Ap n'autorise pas de modification de ce type de construction.

Un maintien en l'état ou une démolition pure et simple sont seulement envisageables.

Passage des parcelles n°43 et 45, section AP, en zone constructible (UB ?) au lieu de rester en zone Ap, quartier Le Village :

Les parcelles citées ci-dessus sont donc en zone Ap, soit un secteur à protéger pour des raisons paysagères.

Elles sont en dehors des secteurs de l'ancienne Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), donc non soumises aux contraintes de cette zone.

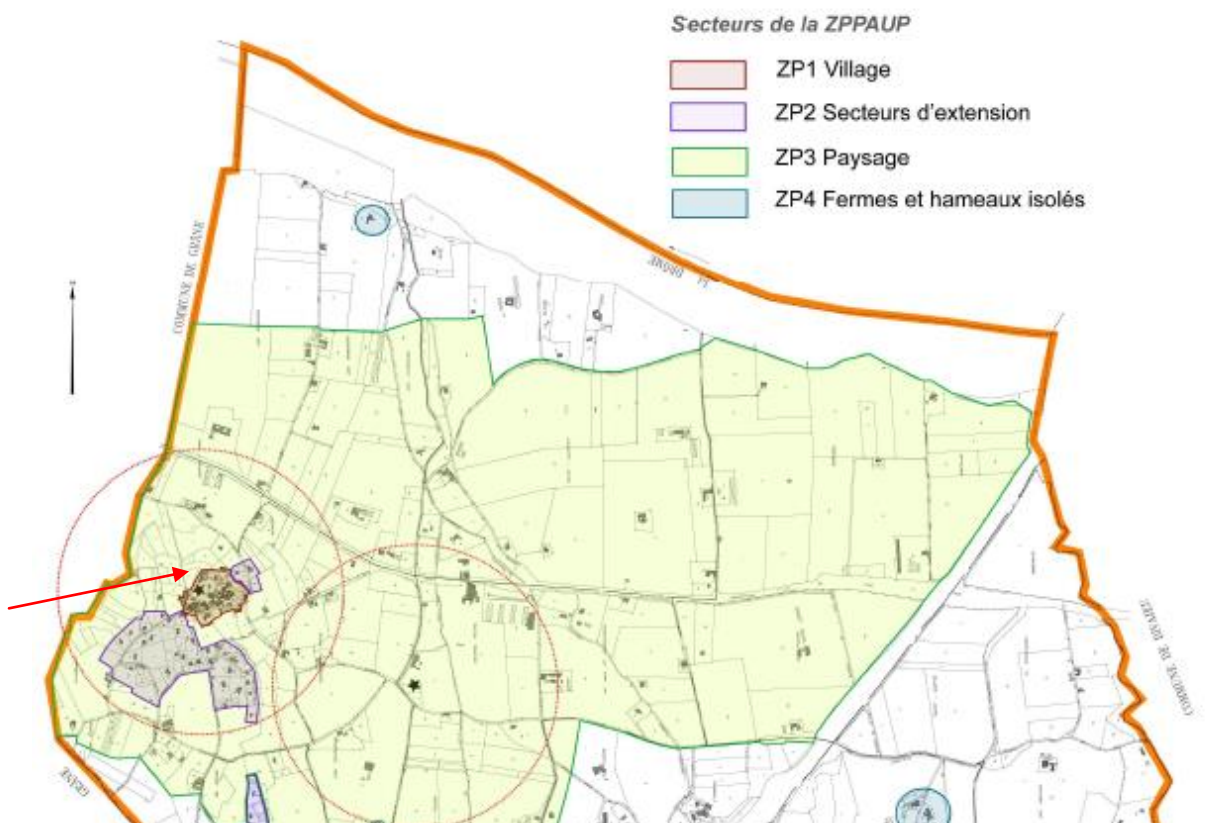
Voir ci-après : Extrait de la carte des secteurs de la Z.P.P.A.U.P.

L'accès y est certes assez étroit, mais il nous semble que ce qui limite le plus les possibilités d'agriculture est la superficie relativement faible de ces parcelles (à peine 5 000 m²).

La plantation de végétation ne nécessitant que peu d'entretien (chênes truffiers, ...) pourrait, si le sol le permet, valoriser ces terrains, sans nécessiter de gros engins.

Par ailleurs, le village, du côté Nord Ouest de ces parcelles, est bien délimité par le rempart de l'ancien château et la montée qui le borde.

Les parcelles n°43 et 45 et les parcelles alentours forme une transition avec les bois situés plus à l'aval.



Extrait de la carte des secteurs de la Z.P.P.A.U.P. (sans échelle)

Le découpage de la zone Ap suit la limite des bois et délimite donc cette zone de transition. Il nous semble par conséquent important de garder cette zone ouverte au pied du vieux village pour mettre en valeur la rupture brusque générée par la ligne construite des remparts qui individualise ainsi parfaitement le vieux village par rapport aux terrains alentours. La présence de maisons sur les parcelles n°43 et 45 ou sur les parcelles autour briserait cette mise en valeur en accrochant le regard pour le détourner du patrimoine architectural des remparts.

Enfin, il est très peu probable que l'Architecte des bâtiments de France accepte le changement de zone de ces 2 parcelles, voire même des parcelles alentours, avec la proximité des remparts, du château et de la perspective que cela donne à partir de la R.D.104.

Passage en zone constructible de la parcelle n°15, section ZC, en bordure Nord de la R.D. 537, quartier Le verger

La parcelle n°15, section ZC se trouve en bordure Nord de la R.D. 537, dans la partie basse du village, proche du terrain de football communal.

La parcelle n°16, même section, contient une maison d'habitation, en bordure de la R.D.531. Les 4 maisons situées sur cette zone forment une sorte de hameau et sont classées en zone Ah sur le plan de zonage, ce qui laisse une possibilité aux propriétaires de construire des annexes sous certaines conditions.

Néanmoins, ces parcelles ne sont pas constructibles.

La loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) de 2000 et la Loi Urbanisme et Habitat de 2003 condamnent le mitage, c'est-à-dire la construction de maisons en dehors du village ou de hameaux denses déjà établis.

Or, sur cette zone, seules 4 maisons existent, elles ne sont rattachées à aucun hameau et la densité est faible. La loi n'autorise donc pas la construction de nouvelles maisons en plus de celles qui existent, sur les parcelles voisines par exemple.

Le passage en zone constructible de la parcelle n°15 serait donc contraire aux lois en vigueur.

De plus, la position de ce secteur en zone de protection paysagère renforce l'impossibilité de construction sur cette parcelle.

Implantation d'une nouvelle école sur la commune

La zone UG située à l'Ouest du vieux village est prévue dans le projet de P.L.U., comme indiqué par Madame BASTIAN, pour accueillir la nouvelle école. Or, selon les discussions que nous avons eu avec les élus et Monsieur ARMUNATEGUI, du bureau d'étude en charge du dossier, ce projet a été retiré.

En effet, les élus nous ont précisé que la mise en place d'une école dans cette zone serait très compliquée. Il faut un accès pompier, donc une largeur minimale de voie et une possibilité de retournement (gros travaux de voirie), la construction serait réalisée sur un espace vert (impact important sur le jardin des senteurs), ...

Lors de l'élaboration du P.L.U., une possibilité de terrain avait été proposée légèrement à l'extérieur du village, dans la parcelle n°57, section ZC, en zone A sur le plan de zonage, derrière le calvaire.

L'école aurait été ainsi à proximité des maisons, avec en plus la nouvelle zone 1AU située au Sud des Côtes, avec un accès direct par la VC2, et une possibilité de parking le long de cette voie. D'autant que la Chambre d'Agriculture de la Drôme a indiqué que les terrains concernés présentent un intérêt assez faible du point de vue culturel (peu de possibilités d'irrigation par exemple).

Néanmoins, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine a trouvé que cette position était trop excentrée par rapport au vieux village et aurait déplacé le centre d'intérêt vers l'extérieur de celui-ci.

Trouver un emplacement pour une nouvelle école devient néanmoins assez urgent et la mairie en est bien consciente, car la gestion de la situation actuelle est difficile.

En effet, actuellement, les 2 classes sont réparties sur 2 emplacements différents : l'une dans l'école accolée à la mairie, l'autre dans un bâtiment à côté du château. La cour de cette dernière n'est autre que la cour du château et n'est pas sécurisée de manière optimale ! De plus, la cantine est en sous-sol de la première classe et n'est plus aux normes actuelles.

Une étude plus approfondie devra être menée par la mairie, assistée préférentiellement par les services de la Direction Départementale des Territoires, mais aussi, de l'Education Nationale éventuellement, pour bâtir un projet de nouvelle école qui réponde à la fois aux

règles d'urbanisme, mais, surtout, à des règles de sécurité, de bien être pour les élèves et les enseignants et d'accessibilité nécessaires à un bon apprentissage.

Notons que, dans le document définitif du P.L.U., la notion d'école dans la zone UG à l'Ouest du vieux village sera supprimée.

Classement de la parcelle n°14, section ZC, quartier Le Verger, en zone UG au lieu de Ap

Cette parcelle est mitoyenne à la parcelle n°13 qui accueille le terrain de football communal. Elle supporte elle-même des buts permanents et peut donc servir de stade « annexe ».

Le classement en zone UG permettrait d'entériner une utilisation de fait de ce terrain pour une activité sportive communale.

Les constructions autorisées étant fortement réduites et, dans tous les cas, contrôlées par la mairie (zone d'équipements municipaux), cela n'occasionnerait pas de gêne pour la perspective sur le vieux village depuis la R.D.531 ou la R.D.104.

Suppression arbitraire de la construction sise sur la parcelle n°21, section ZA, changement de destination de ce bâtiment

La parcelle n°21, section ZA, située à l'Est du quartier Saint-Pierre, contient effectivement une petite construction en bordure Sud de la VC3 sur le cadastre actuel. Celle-ci n'a donc pas été purement et simplement rayée de la carte, mais a juste « perdu » un numéro spécifique et a été englobée dans la parcelle n°21, peut être lors d'un remembrement lié au T.G.V.

Le réseau d'eau potable ainsi que le réseau électrique passent sur la VC3 et pourraient alimenter ce bâtiment.

L'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme indique que « dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Or, le bâtiment en question est petit (à peine une quarantaine de mètres carrés) et il se trouve en bordure d'un champ cultivé. Pour l'aménager, il faudrait prendre de la surface agricole afin d'aménager un stationnement pour un ou deux véhicules, et quelques mètres autour de « bande tampon » (jardin) pour ne pas avoir les cultures au bord du mur. Ainsi, tous ces besoins diminueraient d'autant la surface agricole alentour, (certes très faiblement, quelques centaines de mètres carrés), mais, surtout rendrait un peu plus compliquée l'exploitation des cultures autour (contournement par les tracteurs et engins agricoles). Ainsi, lors des discussions préalables de la mairie avec la Chambre d'Agriculture de la Drôme, cette construction n'avait pas été retenue pour un changement de destination. De plus, l'autorisation d'une habitation loin de tout hameau constitué ou du village consisterait un mitage contraire aux lois d'urbanisme en vigueur.

Demande de précisions sur les contraintes, servitudes et interdictions pour les coupes de bois en zone N et pour les zones classées en pelouses sèches

Le règlement du P.L.U. ne précise pas quelles sont les contraintes, servitudes et interdictions pour les coupes de bois en zone N, ni en zone A.

En effet, le cabinet d'études ARMUNATEGUI, en charge du dossier du P.L.U. indique que « le Code de l'Urbanisme s'attache surtout aux abords des constructions (article 13) et les espaces boisés classés (EBC) (article L.130-1). Notre projet ne préserve que les EBC et certaines haies et ripisylves. D'autres réglementations que le Code l'Urbanisme couvrent les coupes et abattages en dehors de ces secteurs. Ainsi, page 9, article 9 (dispositions générales du règlement), il est rappelé les procédures du Code forestier et les règles en espace boisés classés (EBC)... Pages 64 et 78 du règlement, les articles 2-3 du règlement des zones A et N édictent les règles concernant les pelouses sèches, ripisylve... »

Nous les reprendrons in extenso afin de faciliter la transmission de l'information aux particuliers :

« 2-3 Conditions particulières liées au patrimoine naturel

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

• *Éléments de paysage écologiques à protéger au titre de l'article L 123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme repérés sur le document graphique:*

- *- ripisylve - haies bocagères - alignement d'arbres: Dans ces secteurs, le défrichement, ainsi que les coupes rases réduisant de plus 30% la superficie des espaces boisés et les haies repérés, sont soumis à déclaration préalable. Les coupes d'éclaircies (<30% de la surface), l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ne sont pas soumis à déclaration. L'autorisation pourra être refusée si elle est de nature, par son emprise à réduire sensiblement leur surface et les défrichements seront soumis à compensation (superficie existante à compenser par des replantations équivalentes à proximité) ».*

Mais, afin de connaître plus précisément les démarches à mener éventuellement lors de coupes d'arbres, la Direction Départementale des Territoires de la Drôme (D.D.T.) peut renseigner les propriétaires ou locataires sur les démarches à effectuer.

Même si cela sort du cadre strict du P.L.U., le tableau ci-après, issu de cet organisme, synthétise les cas où une coupe est soumise à autorisation ou déclaration :

Cas de la coupe	Détail	Texte de référence	Formalité
Régime Spécial Administratif de Coupe (RSAC)	Coupe dans une propriété de plus de 25 ha, ne disposant pas d'un Plan Simple de Gestion (PSG). Une demande d'autorisation doit être déposée 4 mois avant la coupe.	Art. <u>L.312-9</u> du Code Forestier	Demande d'autorisation à la <u>DDT</u>

Enquête publique-Janvier février 2014
Révision du P.L.U.-Zonage d'assainissement
Commune de CHABRILLAN (26)

Cas de la coupe	Détail	Texte de référence	Formalité
Coupe extraordinaire à PSG	Votre forêt dispose d'un PSG. Vous pouvez exploiter les coupes prévues, avec la possibilité de les anticiper ou les retarder de cinq ans, mais toute coupe non prévue au PSG doit faire l'objet d'une autorisation donnée par le Centre Régional de la Propriété Forestière. Le délai d'instruction de cette demande est de six mois	Art. <u>L.312-5</u> du Code Forestier	Demande d'autorisation au CRPF
Coupes de plus de 4 ha	Dans les forêts n'ayant pas de garantie de gestion durable, coupes de plus de 4 ha enlevant plus de la moitié des arbres de futaie	Art. <u>L.124-5</u> du Code Forestier (et arrêté préfectoral, voir en bas de page)	Demande d'autorisation à la DDT
Coupes rases	Dans les forêts n'ayant pas de garantie de gestion durable, la reconstitution est obligatoire pour les coupes rases de plus de 1 ha dans un délai de cinq ans, à l'exception des peupleraies	Art. <u>L.124-6</u> du Code Forestier (et arrêté préfectoral)	
Coupe en <u>EBC</u>	Bois classé "Espace Boisé à Conserver" au <u>POS*</u> ou <u>PLU*</u> de la commune	Art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme	Déclaration préalable à la mairie
Coupe dans une commune où l'élaboration d'un PLU est prescrite	Lorsque le PLU est prescrit mais n'est pas encore approuvé, toutes les coupes sont soumises à déclaration préalable comme dans le cas des EBC	Art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme	Déclaration préalable à la mairie
Coupe ISF-Monichon	Dans une parcelle qui a fait l'objet d'avantages fiscaux dits ISF ou Monichon lorsque la forêt n'a pas de garantie de gestion durable	Art 793 et 885H du Code Général des Impôts	Demande d'autorisation à la DDT
Coupe en site classé ou inscrit	Contactez le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine		
Coupe en site Natura 2000	Contactez le service Espaces Naturels de la DDT		
Coupe en périmètre de Monument Historique	Contactez le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine		

* POS : Plan d'Occupation des Sols / PLU : Plan Local d'Urbanisme

En ce qui concerne les zones en pelouse sèche, les règles sont également données en pages 64 et 78 du règlement des zones A et N, articles 2-3 :

« les plantations d'arbres sont interdites. Il y est vivement conseillé une fertilisation organique (fumier) ».

Passage de la totalité de la parcelle n°61, section OD en zone Ah au lieu de A

La zone Ah concerne la parcelle n°60, section D, à peu près la moitié de la parcelle n°61 et une petite partie de la parcelle n°62 au Nord.

On remarquera que cette limite de la zone Ah enserré au plus près les constructions, sauf au Nord où elle laisse environ 30 m de terrain, l'habitation se trouvant au Nord Est. L'éventuel aménagement de la zone (extension de l'existant ou construction d'annexes) est donc clairement orienté vers le Nord.

L'incidence sur la vue du village depuis la route en cas de travaux autorisés (extension de l'existant ou construction d'annexe) devrait également être négligeable.

Extension de la zone Ah sur la parcelle n°68, section ZK, quartier le Parquet

Les limites de la zone Ah comprennent les parcelles n°12 et 65, section ZK en entier et la parcelle n°63, section ZK seulement sur la partie construite.

Néanmoins, comme l'indique Madame DEFRES Régine, les limites enserrant au plus près la maison sise sur les parcelles n°63 et 65, et ne permettent pas de profiter pleinement des possibilités de construction de la zone Ah.

Une extension de la zone Ah sur la parcelle n°68 permettrait donc éventuellement à la fois une extension de la maison dans les limites autorisées et la construction d'une annexe, quelle qu'elle soit, sur le reste de la parcelle n°63 et/ou sur la parcelle n°68.

Cette parcelle n'a effectivement qu'une faible superficie (317 m²) et elle est délimitée par un mur, ce qui la rend quasi inexploitable avec les moyens et techniques agricoles actuels. Son utilisation autre que pour l'agriculture n'aurait donc aucun impact sur l'activité agricole communale.

Elle se trouve par ailleurs à plus de 150 m du tracé du pipe-line S.P.S.E., la construction d'une éventuelle annexe dans la parcelle n°68, quelle qu'elle soit, n'ayant aucune incidence sur cet ouvrage et vice versa.

Enfin, cette éventuelle nouvelle construction est éloignée de toute autre habitation, la plus proche se trouvant sur la parcelle n°37, à plus de 50 m au Sud Est de la parcelle n°68 et en partie cachée par l'habitation existante.

Servitude et/ou interdiction particulière concernant les périmètres de protection des captages de Rouveyrol dans le règlement de la zone A

Nous n'avons pas trouvé de mention particulière concernant ces périmètres de protection dans le règlement de la zone A suite à la demande de personnes venues à la deuxième permanence.

Après demande par l'intermédiaire du Procès Verbal au bureau d'études, il n'est pas obligatoire d'annexer le contenu de l'arrêté d'autorisation préfectorale des captages au P.L.U. Il apparaît juste les figurés réglementaires sur le plan des servitudes d'Utilité Publique.

Néanmoins, il serait peut être utile, comme le propose le bureau d'étude, de mettre une synthèse de l'arrêté dans le règlement de la zone A, dans le paragraphe 2-6 Rappels, avec une référence permettant aux personnes habitant dans la zone de rechercher le document plus facilement en cas de besoin.

8 – Commentaires sur le projet de P.L.U. proposé

8.1.Introduction

La présente enquête concerne la mise en place du Plan local d'Urbanisme et le zonage d'assainissement de la commune de CHABRILLAN.

Nous essaierons, dans le paragraphe suivant, d'analyser le projet de manière objective.

8.2.Constitution du dossier

Le dossier d'enquête publique comporte 10 pièces (voir chapitre 3 ci-dessus).

8.3.Forme des dossiers composant le P.L.U.

Les dossiers respectent la législation (Code de l'Environnement, article R. 123-8 et L.123-1, Code de l'Urbanisme) en terme de contenu.

Dans l'ensemble, ils sont plutôt complets, même si on peut relever quelques fautes d'orthographe ou quelques mots manquants.

Le projet a été lancé en octobre 2010 et comporte peu d'imprécisions ou de données obsolètes qui n'ont pas été modifiées.

Nous avons relevé seulement 3 sujets que nous évoquerons ci-après :

- la future école communale est indiquée dans la zone UG à l'Ouest du village. Comme nous l'avons vu ci-dessus, cet emplacement a été, du moins pour le moment, abandonné. Une réflexion approfondie doit être lancée rapidement sur le sujet et cette mention sera enlevée du dossier dans la version définitive,
- le rapport de présentation décrit les différentes possibilités pour le traitement des eaux usées de la commune. Or, entre temps, la mairie a pris la décision de construire une nouvelle station d'épuration sur le quartier les Ayassons d'une capacité de 290 équivalents habitants. Les travaux vont commencer en 2014,
- dans le même rapport, l'opération Bio vallée est décrite, mais n'est pas à jour. La mairie fournira des données plus récentes, si elle en a, pour que le bureau d'étude modifie le rapport en conséquence,
- toujours dans ce rapport, en page 82, il est indiqué que la future station d'épuration aura une capacité de 255 équivalents habitants (E.H.). Or, le Schéma Directeur d'Assainissement prévoit une capacité de 290 E.H. Ce nombre pourra donc être modifié dans le rapport de présentation en fonction de la capacité réelle retenue.

Le Schéma Directeur d'assainissement date de décembre 2013 et est donc tout récent.

Des nombreuses figures et photographies en couleurs viennent illustrer les explications, ce qui égaie la lecture et facilite la compréhension.

L'ensemble est, par ailleurs, relativement clair et n'appelle pas de remarque particulière dans l'organisation des chapitres et le contenu de ceux-ci.

8.4. Concertation menée par la municipalité

Par délibération du Conseil Municipal du 5 octobre 2010, la commune du CHABRILLAN a décidé de passer d'une carte communale au Plan Local d'Urbanisme.

Le 21 décembre 2010, un arrêté municipal lance la concertation en précisant les modalités comme suit :

- affichage de la délibération pendant toute la durée des études nécessaires,
- rédaction d'un article spécial dans la presse locale,
- rédaction d'un article dans le journal municipal,
- organisation de réunions publiques,
- organisation de réunions avec les associations et les exploitants agricoles,
- mise à disposition tout au long de la procédure, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie, d'un registre destiné à recueillir les observations des personnes intéressées.

Il met également en place une exposition publique du P.L.U. avant qu'il ne soit arrêté et prévoit des permanences en mairie tenues par Monsieur Le Maire, l'adjoint délégué à l'urbanisme ou des techniciens pendant une période de 1 mois précédent l'arrêt du projet du P.L.U.

Le 6 janvier 2011, une réunion « de sensibilisation et d'échange » sur la question de l'agriculture s'est tenue à la Communauté de Communes du Val de Drôme en présence de Monsieur le Maire et d'une partie du Conseil Municipal, une trentaine d'agriculteurs de la commune, le chargé de mission agriculture à la Communauté de Communes (Monsieur VERNIER), un agent foncier de la Chambre d'Agriculture (Monsieur LACOSTE) et 2 représentants du C.A.U.E. (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) de la Drôme (Madame JUVIN et Monsieur POUDEVIGNE).

De plus, trois réunions publiques ont été organisées :

- présentation diagnostic : 05 juillet 2012,
- présentation PADD : 23 janvier 2013,
- présentation projet : 18 juillet 2013.

Le dossier du P.L.U. ainsi que le registre de remarques et suggestions ont été mis à la disposition du public jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique.

Le site Internet de la mairie comporte le déroulement de la procédure depuis le 18 juillet 2013 et l'affiche d'annonce de l'enquête publique.

Nous pouvons donc considérer que la concertation menée par la municipalité a été satisfaisante sur l'ensemble de la procédure.

8.5.Prise en compte des remarques des services de l'Etat

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été lancé le 5 octobre 2010.

Plusieurs réunions de présentation et de discussions ont été menées avec les services de l'Etat :

- présentation diagnostic : le 5 juillet 2012,
- présentation PADD : le 23 janvier 2013,
- présentation du projet : le 11 juillet 2013.

Le dossier projet du P.L.U. a été arrêté par délibération municipale du 8 août 2013.

La mairie l'a ensuite envoyé pour avis à ce que l'on appelle les Personnes Publiques Associées (P.P.A.).

La liste des envois et des réponses est donnée dans le tableau ci-dessous :

Envoi mairie	Répondu
CG26	Oui, favorable avec quelques petites réserves
GRT gaz	Oui avec éléments à prendre en compte dans P.L.U.
ERDF	Oui, favorable
Préfecture de la Drôme, D.D.T., pôle aménagement	Oui, favorable avec de nombreuses remarques
Chambre d'Agriculture	Oui, favorable avec quelques remarques
CC Val de Drôme	Oui, favorable
Institut National des Appellations d'Origine	Oui, sans remarque
Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (C.D.C.E.A.)	Oui, favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Oui, sans remarque
S.P.S.E.	Oui, favorable avec quelques remarques
Région Rhône Alpes	Oui, accusé de réception
D.R.E.A.L. Rhône Alpes	Oui, accusé de réception
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme	Oui, accusé de réception
Réseau Ferré de France	Non
Transports Urbains SESAME Montélimar	Non
Transports Urbains VALENCE ALIXAN	Non
Chambre de Commerce et d'Industrie	Non

Envoi mairie	Répondu
Centre Régional de la Propriété Forestière	Non
Services Départementaux d'Incendie et de Secours	Non
Syndicat Départemental d'Electrification de la Drôme	Non
Mairie MONTAISON	Non
Mairie GRANE	Non
Mairie AUTICHAMP	Non
Mairie ALLEX	Non
DREAL GRENOBLE	Non
DREAL VALENCE	Non
Région Militaire LYON	Non
Agence Régionale de Santé, Délégation de Valence	Non
Direction Régionale des Affaires Culturelles	Non

L'ensemble des remarques émises par les Personnes Publiques Associées devra être pris en compte dans la version définitive du P.L.U. afin de la rendre plus cohérente, plus en phase avec la réglementation et de faciliter sa mise en œuvre.

8.6.Le projet de P.L.U.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été lancé en octobre 2010.

Il porte à la fois sur une augmentation de la surface disponible pour la construction, la mise en place d'équipements publics, une préservation des surfaces agricoles et un développement mesuré dans un souci de mixité sociale.

Il est important de remarquer au préalable que la commune de CHABRILLAN n'est intégrée dans aucun Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.).

La commune de CHABRILLAN se trouve dans la vallée de la Drôme, vallée très touristique. Elle participe à cet attrait avec son vieux village et son château faisant face à la tour de CREST.

Par ailleurs, la commune souhaite renforcer sa base d'habitat pérenne, mais avec un développement démographique limité adapté au territoire communal.

Pour cela, une certaine densification de zones d'habitat existantes est prévue, ainsi que la construction de petits collectifs dans le village et d'opérations d'ensemble. Sur les zones d'habitat, la densité pourra alors atteindre 15 logements à l'hectare en moyenne, et jusqu'à 30 logements à l'hectare sur certains secteurs.

Ces objectifs, ainsi que le taux de croissance sont en accord avec ceux du Plan Local de l'Habitat 2010-2016, approuvé par délibération n°7 du Conseil Communautaire de la Communauté du Val de Drôme du 16 décembre 2010, qui fixe la densité des communes semi rurales entre 12 et 20 logements à l'hectare.

De plus, une volonté de maintenir, voire de renforcer la mixité sociale grâce à ces nouveaux projets est clairement affichée par la commune.

Cette logique de mixité de population et de « nombre minimal mais limité » d'habitants semble donc réfléchie et se traduit par l'ouverture de zones 1AU au Sud du quartier les Côtes (terrains agricoles n'ayant que peu d'intérêt), dans la prolongation de l'existant (zone UB et UBa) et dans le renforcement de l'habitat dans les zones UB et UBa des Côtes et UBa de la Croze essentiellement, mais aussi au cœur du village.

La surface agricole ainsi supprimée est faible par rapport à la Surface Agricole Utile de la commune (0,75 ha sur 817 ha en 2013, soit 0,09%).

Il nous semble ainsi que le choix des terrains retenus pour une extension raisonnée de la surface urbanisable répond à une continuité de l'existant et au souhait, largement rappelé dans le rapport de présentation, d'exclure le mitage du futur P.L.U.

En contrepartie, l'habitat plus éloigné du village (soit l'essentiel de la commune) est bloqué à la construction nouvelle, mais 14 anciens bâtiments agricoles sont destinés à changer de destination, en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces bâtiments ne constituent pas un mitage (pastillage).

Ce sont d'anciens bâtiments agricoles disséminés dans la zone Agricole A dont le changement de destination est autorisé, mais l'adjonction d'annexes ou de constructions nouvelles est interdite.

Ils sont, pour la plupart, déjà partiellement urbanisés et le changement d'affectation n'aura donc aucun impact sur l'activité agricole.

De plus, les hameaux anciens seront préservés tout en tenant compte des besoins des habitants (possibilités d'extensions, annexes, ...).

Ainsi, globalement, la capacité des zones d'habitat n'est pas surdimensionnée par rapport au projet démographique communal.

Néanmoins, un développement démographique est souvent corrélé avec la nécessité de posséder des infrastructures capables de l'accueillir.

En particulier, la problématique de la future école semble complexe et la municipalité est bien consciente du problème.

Elle essaie de faire pour le mieux avec la disposition actuelle :

- 2 classes à 2 endroits différents,
- la classe accolée à la mairie vétuste,
- la cantine en contrebas qui ne correspond plus aux normes,
- la cour de l'autre classe est la cour du château, non sécurisée, ...

La proposition de construire une école à la sortie Sud du village, derrière le calvaire, dans un champ sans grand intérêt culturel, comme l'a souligné la Chambre d'Agriculture, n'a pas été retenu par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine qui reproche à ce projet d'être trop éloigné du centre village.

Mais un positionnement à l'Ouest du village, au Nord du jardin botanique pose trop de problèmes :

- accessibilité des pompiers,
- accessibilité des parents et enfants,
- emprise sur le jardin botanique.

Ainsi, une réflexion doit être rapidement menée par la commune, idéalement dès la mise en place de la nouvelle municipalité, quelle qu'elle soit, après les élections de mars 2014, pour essayer de trouver une solution la plus satisfaisante possible en terme d'accessibilité, de stationnement, mais aussi et surtout de qualité d'accueil des enfants pour une ambiance optimale d'apprentissage et la sécurité nécessaire.

De plus, une des volontés affichées de la commune est de soutenir et encadrer le maintien, voire un certain développement, de l'activité industrielle et l'activité touristique.

Les 2 grosses activités industrielles se trouvent en bordure de la R.D.104 sur le quartier Grange Neuve, l'une au Nord (Agri Drôme), l'autre au Sud (Etablissements ALBERT).

Il est souhaitable que ces entreprises puissent exercer leur activité de la manière la plus efficace possible. Aussi, le zonage des parcelles concernées en Zone UF permet certaines possibilités, d'extension par exemple. C'est pourquoi l'extension de l'enveloppe de cette zone au profit des Etablissements ALBERT nous semble nécessaire pour une meilleure prise en compte de l'activité et une utilisation optimale des hangars existants.

Par ailleurs, l'activité touristique est peu développée sur la commune. On note seulement la présence d'une boulangerie dans le vieux village et d'un hôtel restaurant au lieu-dit La Plaine, au Nord de la commune. Il semble, en effet, difficile de développer une offre conséquente d'accueil touristique avec la proximité de CREST (hôtels). Mais la possibilité de créer des aires de camping limitées par les agriculteurs en complément de leur activité (zone A) peut constituer un moyen de développer l'accueil de touristes sur le territoire communal et doit être encouragée, de même que la création de gîtes et chambres d'hôtes.

D'autre part, la circulation sur la commune s'effectue par des voies souvent étroites, sans accotements, sauf sur la R.D.104, ex route nationale à grand gabarit, large, mais très fréquentée.

Un aménagement léger de la R.D.531 menant au village est prévu. Il aura pour but de sécuriser cette route et de permettre un déplacement en modes doux (bicyclettes, piétons). De plus, un maillage et une valorisation des chemins existant doivent inciter les habitants à changer leur mode de locomotion et recourir moins souvent à l'automobile.

Cet aspect devra également être abordé lors du choix d'un lieu pour la nouvelle école.

Un projet de véloroute est en cours par la Communauté de Communes du Val de Drôme. Son tracé devrait passer au pied du village, par la V.C.3, un petit linéaire de R.D.531, puis

par le C.R.1. Il serait utile de prévoir une halte dans le vieux village en indiquant les points remarquables et incitant donc les cyclistes à monter jusque là.

Et afin de mieux accueillir les différents touristes, il est nécessaire d'aménager et mettre en valeur le patrimoine bâti du vieux village et en particulier, l'église, le château et, dans la plaine, la chapelle Saint-Pierre.

Le château appartient à un particulier et il est difficile pour la commune d'imposer des travaux d'aménagement, mais le propriétaire a prévu au minimum de sécuriser le site. Quant à l'église, elle doit subir un important programme de travaux car elle menace de s'écrouler sous le poids du clocher.

Ces travaux vont dans le sens d'une valorisation du vieux village en complément du jardin botanique (jardin des senteurs) et des espaces verts existants.

Le passage de la Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) en A.V.A.P. (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) devrait donner les orientations de l'aménagement du vieux village. Une réflexion est donc à mener dans ce sens.

Le développement, même limité, doit s'accompagner également du traitement des eaux usées sur la commune. Or, jusqu'à présent, il n'existe pas de station d'épuration communale. En effet, les 82 foyers actuellement raccordés au réseau d'assainissement unitaire rejettent leurs eaux usées directement dans le ruisseau de Saint-Pierre.

Une station d'épuration va être construite courant 2014 dans le quartier des Ayassons, au Nord de la commune. Elle aura une capacité de 290 équivalents habitants, ce qui semble raisonnable au vu du développement escompté de la commune (environ 250 habitants raccordés actuellement, 8 à 10 maisons de plus à l'avenir, soit 24 à 30 personnes en plus). Des travaux de réduction des eaux parasites sur le réseau sont prévus, en particulier le débranchement du lavoir du réseau. Néanmoins, la grande majorité de ce dernier est en unitaire et récolte donc les eaux pluviales en même temps que les eaux usées.

Afin de ne pas surcharger la station en cas de pluie (et à fortiori d'orage), il est prévu deux déversoirs d'orage sur le réseau.

Néanmoins, les réseaux unitaires devront être réhabilités en réseau séparatifs dans la mesure du possible à plus ou moins long terme afin de limiter les rejets d'eaux usées brutes dans le milieu naturel.

Les eaux traitées seront infiltrées ou évaporées et ne seront donc pas rejetées dans le ruisseau Saint-Pierre comme précédemment.

La parcelle prévue pour l'implantation de la station est classée logiquement en zone UG, zone destinée à accueillir des équipements de la municipalité.

A noter que l'assainissement et l'eau potable sont gérés en régie.

L'eau potable provient des captages de Rouveyrol et ceux-ci font l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation (24 septembre 2009).

Un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (S.D.A.E.P.) est en cours d'élaboration, mais les captages semblent suffisants pour alimenter la population actuelle et future prévue. Néanmoins, l'Agence Régionale de Santé, délégation de la Drôme recommande aux communes de diversifier leurs ressources en eau en cas de pollution. Le S.D.A.E.P. devra aborder cet aspect pour prévoir des études complémentaires si nécessaire.

De plus, la commune souhaite mettre en valeur et protéger le paysage naturel et agricole de son territoire. Sa qualité est préservée par un classement en zone naturelle et en zone agricole d'une grande partie de la commune, ce qui limite fortement ou interdit toute nouvelle construction.

En particulier, on notera que le site inscrit sous le Vieux Village à l'Est et au Nord a été classé en zone Ap, c'est-à-dire en zone agricole protégée pour des raisons paysagères. On remarquera une diminution de la S.A.U. sur la commune entre 2010 et 2013 (de 1065 ha à 817 ha déclarés), mais les exploitants sont jeunes et ont de grandes exploitations.

L'activité agricole devrait donc perdurer sur la commune et certaines mesures envisagées doivent aider cette pérennisation : limiter l'urbanisation des terres agricoles et préserver les bonnes terres tout en permettant une diversification de l'activité (tourisme), ...

On notera également que le nombre de bâtiments d'élevage en service a diminué depuis quelques années sur la commune, ce qui devrait limiter les conflits d'usage avec l'habitat. Une réflexion sur leur devenir (reprise de l'exploitation, réhabilitation, aménagement ou suppression) pourra être entreprise au niveau des exploitants, mais également au niveau de la municipalité.

La zone naturelle est le prolongement de la zone agricole. On la retrouve principalement au Sud de la commune et au Nord, le long de la Drôme.

Elle constitue une dimension forte du paysage et est protégée par divers classements de protection de la nature (Z.N.I.E.F.F., Z.I.C.O., Z.S.C., réserve naturelle).

Les ripisylves des ruisseaux constituent des corridors biologiques (trame verte) et des sites remarquables sont répertoriés (pelouses sèches, haies bocagères).

Il n'est pas spécifié dans le règlement un entretien particulier des bois autres qu'en Espace Boisé Classé. Il aurait peut être été utile de limiter les coupes à blanc ou la surface des coupes d'un seul tenant. Dans tous les cas, les propriétaires devront se conformer au Code Forestier.

Les vues remarquables sur les espaces boisés et la plaine agricole devront être préservées. Avec la vue vers CREST et sa tour, elles constituent un des attraits majeurs du village.

En ce qui concerne la zone inondable, on appréciera qu'elle ne traverse aucune zone urbanisée ou à urbanisation future, limitant ainsi les risques d'aléa fort. La commune bénéficie du Plan de Prévention des Risques Inondation de la rivière Drôme prescrit le 11 décembre 2008, mais non encore approuvé.

8.7. Plan du réseau d'assainissement

Actuellement, la commune possède un plan relativement complet du réseau d'assainissement de CHABRILLAN.

Il a été reporté sur le plan de zonage de l'assainissement présent dans les annexes sanitaires du P.L.U.

Ce plan doit être complété dès que des travaux sont menés sur le réseau à partir des plans de recollement.

8.6. Le Schéma Directeur d'Assainissement

Un Schéma Directeur d'Assainissement a été terminé en décembre 2013 par le bureau d'études « Réalités Environnement ».

Actuellement, la commune ne possède pas de station d'épuration et les effluents émis sont rejetés directement dans le ruisseau de Saint-Pierre.

La nouvelle station sera construite sur une parcelle en bordure du ruisseau de Saint-Pierre sur le quartier Les Ayassons, au Nord de la commune.

Cette station aura les caractéristiques suivantes :

- type filtre planté de roseaux,
- capacité de 290 équivalents habitants (E.H.),
- déversoir d'orage en entrée,
- filière d'infiltration ou de dissipation en sortie.

Cette capacité de 290 équivalents habitants semble raisonnable au vu du développement escompté de la commune (environ 250 habitants raccordés actuellement, 8 à 10 maisons de plus raccordées à l'avenir, soit 24 à 30 personnes en plus).

En effet, le réseau collectera les effluents du « nouveau quartier » de la Croze (zone 1AU) et les maisons présentes sur le tracé jusqu'à la station d'épuration.

Nous remarquerons que le rapport de présentation, en page 82, indique que la future station aura une capacité de 255 EH alors que le SDA en prévoit bien 290. Ce nombre sera à modifier dans le rapport de présentation.

A noter également que le zonage de l'assainissement a été mis en cohérence avec le zonage du PLU en décembre 2013.

Le coût de la totalité des travaux d'assainissement prévus sur la commune est de 1 008 000 euros, dont 339 000 euros pour la station d'épuration.

Les travaux prioritaires prévus pour 2013 (faits) et 2014 sont de 662 000 euros.

Le taux de subvention est de 60% environ, il reste donc à financer quasiment 265 000 euros.

La commune va faire un prêt sur 25 ans. Les annuités seront d'environ 16 650 euros.

Le prix de l'eau devrait donc doubler entre 2013 et 2014 (autour de 4,43 euros le m³), puis diminuer petit à petit pour arriver vers 2026 autour de 3,76 euros.

CONCLUSIONS MOTIVEES

L'enquête publique concernant la mise en place du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHABRILLAN s'est déroulée comme prévu du 6 janvier 2014 au 4 février 2014.

Il s'agit de traduire les volontés de la commune en matière d'aménagement futur sous la forme d'un Plan Local d'Urbanisme à partir de la Carte Communale en vigueur, respectant en cela la loi S.R.U. de 2000 et la loi Urbanisme et Habitat de 2003.

On remarquera que la commune n'est soumise à aucun S.CO.T.

La procédure a été initiée en octobre 2010, et la concertation a été voulue dès le départ par la municipalité, que ce soit avec la population ou les services de l'Etat et a été importante tout au long de la procédure.

Des personnes en nombre significatif sont venues lors des permanences exprimer leur avis et un certain nombre d'entre elles ont écrit leurs remarques sur le registre d'enquête. D'autres, venues ou non nous rencontrer, nous ont fait parvenir une lettre.

Globalement, le projet de mise en place du P.L.U. n'a pas généré d'opposition sur le fond, mais des « aménagements » ont été demandés, plutôt sur des points de détail que sur le fond, à une exception près. Néanmoins, aucun refus catégorique n'est apparu dans les revendications des particuliers.

Ainsi, les demandes ou les remarques émises portent sur :

- le passage de parcelles en zone constructible,
- l'extension de zones Ah,
- la possibilité de réhabiliter une ancienne maison,
- la possibilité de changement de destination de bâtiments agricoles,
- l'extension d'une zone UF,
- la problématique de l'emplacement de la future école,
- la suppression d'un figuré de haie bocagère,
- la rectification d'une zone inondable sur le ruisseau de Villeneuve,
- le passage d'une parcelle, en zone UG au lieu de Ap,
- des précisions sur les contraintes, servitudes et interdictions pour les coupes de bois en zone N et pour les zones classées en pelouses sèches,
- les servitudes et/ou interdictions particulières concernant les périmètres de protection des captages de Rouveyrol dans le règlement de la zone A.

Le document présenté à l'enquête publique est clair, abondamment illustré et présente l'ensemble du projet de manière complète.

Globalement le projet de P.L.U. nous apparaît cohérent pour le territoire étudié, avec une volonté très forte de stopper le mitage, de protéger le milieu naturel, les terrains agricoles et le cadre du site du vieux village, tout en permettant une certaine augmentation du nombre des terrains à bâtir et le comblement des dents creuses. On notera un nombre assez important de changements de destination de bâtiments agricoles (14 inscrits dans le projet,

15 potentiellement) qui est, à la fois un moyen simple de proposer de nouveaux logements, mais également une solution qui n'a pas d'impact sur l'activité agricole et ne favorise pas le mitage.

Le projet défend également une certaine mixité sociale, même si les moyens pour y arriver ne sont pas définis à ce stade au niveau du P.A.D.D. Une réflexion sur le sujet devra être menée ultérieurement.

Le classement de nombreux secteurs en zone N et en zone A et Ap, ou l'emprise faible de la future zone à urbaniser sur le quartier des Côtes traduisent les orientations de la mairie.

Par ailleurs, la démarche de développement durable est prise en compte avec le projet de Vélo Route et de déplacements doux entre les zones habitées (aménagement des chemins, création de pistes cyclables, ...).

Une certaine recherche de maintien ou de création d'activités sur place (moindres déplacements maison-travail) est surtout affichée dans le domaine agricole, avec le désir de maintenir les exploitations agricoles et favoriser les activités touristiques locales.

Mais nous rappellerons que la commune compte, selon l'état des lieux du rapport de présentation (p81) 3 entreprises artisanales, 2 usines, 1 cabinet d'infirmier, 1 maison d'accueil, 2 compagnies de spectacles, 1 boulangerie et 1 hôtel restaurant.

La commune possède donc un potentiel attractif, malgré la grande proximité de CREST. Une réflexion plus approfondie de la commune sur le développement d'activités existantes ou complémentaires mérite d'être menée afin de créer de l'emploi local.

Il est, d'autre part, un peu étonnant que l'offre d'hébergement touristique ne soit pas plus marquée et favorisée (évocation très succincte dans le rapport de présentation). On ne trouve, en effet, à notre connaissance, ni chambre d'hôtes, ni gîte. Seul, l'hôtel restaurant situé au quartier Sabarot, au Nord de la commune, assure un hébergement sur le territoire communal.

La présence de gîtes plus nombreux par exemple (dans ou hors exploitation agricole) pourrait permettre de « fixer » les touristes pour profiter de retombées économiques plus importantes sur la commune. L'autorisation de camping en zone agricole en complément de revenu pour les agriculteurs est un élément intéressant allant dans ce sens.

On notera que la vallée de la Drôme est un site touristique prisé toute l'année par les visiteurs et que le fonctionnement d'un hébergement de passage pérenne peut être envisagé.

Par ailleurs, le devenir de l'école sur la commune de CHABRILLAN est un problème majeur qui sera à résoudre par la future municipalité.

Le rapport de présentation fait état de 42 élèves scolarisés en 2011 (chiffre qui doit malgré tout varier tous les ans), dans 2 classes avec 3 niveaux.

Les conditions d'enseignement semblent peu satisfaisantes et la cantine est vétuste et n'est plus aux normes.

Le Conseil municipal devra mener une réflexion en partenariat avec les services de l'Etat concernés afin de trouver un lieu de construction pour une nouvelle école, fonctionnelle, sécurisée et accessible, en restant à proximité du vieux village !

Enfin, le Schéma Directeur d'Assainissement de décembre 2013, inclus dans les annexes sanitaires, a été mis en conformité avec le zonage du P.L.U.

Nous rappellerons que l'assainissement et l'eau potable sont en régie communale.

Une station d'épuration de 290 E.H. sera construite en 2014 afin de collecter et traiter les effluents des maisons raccordées au réseau d'assainissement.

La commune devra mener les travaux de réduction d'eaux parasites sur son réseau.

Le coût des travaux d'assainissement en 2013 et 2014 est conséquent (265 000 euros, subventions déduites) et la mairie devra emprunter et fortement renchérir le prix du m³ d'eau. Néanmoins, il est difficile de faire autrement, la commune ne peut pas continuer à déverser ses eaux usées directement dans le ruisseau de Saint-Pierre sans traitement.

Quant à l'eau potable, les captages existants semblent suffisants pour subvenir aux besoins de la commune à l'avenir. Le prochain Schéma Directeur Eau Potable fera un point précis de la situation et devrait envisager la nécessité d'une nouvelle ressource de secours en cas de problème sur les captages de Rouveyrol.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir étudié le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement de la commune de CHABRILLAN et examiné les observations recueillies, et conformément aux conclusions ci-dessus,

nous donnons un avis favorable

avec la réserve suivante :

- prise en compte des remarques des services de l'Etat,
- construction de la station d'épuration dans les délais prévus,
- engagement rapide de la mairie sur une réflexion approfondie du projet de nouvelle école en collaboration avec les services de l'Etat concernés,

avec les recommandations suivantes :

- engagement de la mairie sur une réflexion d'une meilleure prise en compte et du développement de l'offre touristique,
- mise en œuvre de la mixité sociale dans les projets de constructions prévus, en particulier sur le vieux village.

Fait à LA BAUME DE TRANSIT, le 25 février 2014