

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de la Drôme
Commune de Châteauneuf-sur-Isère

Enquête Publique relative à :
la modification N°4 du PLU communal

Conclusions du Commissaire-enquêteur

Plan du rapport

1	PREAMBULE	2
1.1	ORIGINE DU PROJET	2
2	DESCRIPTIF GLOBAL DU DOSSIER	2
2.1	PRESENTATION	2
2.2	PROCEDURES ULTERIEURES	3
3	INTERVENTIONS	3
3.1	ELEMENTS IMPORTANTS DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES.....	3
3.1.1	<i>Préfecture de la Drôme, DDT</i>	3
3.1.2	<i>Préfecture de la Drôme, Secrétariat Général</i>	3
3.1.3	<i>SCOT du Grand Rovaltain</i>	3
3.1.4	<i>Valence-Romans Agglo</i>	3
3.1.5	<i>Chambre d'Agriculture de la Drôme</i>	4
3.1.6	<i>Chambre des Métiers de la Drôme</i>	4
3.1.7	<i>Le président du conseil départemental de la Drôme</i>	4
3.2	LIBELLE DES INTERVENTIONS	4
3.3	MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE	6
3.4	DISCUSSION SUR LES INTERVENTIONS	6
3.4.1	<i>Rappel</i>	6
3.4.2	<i>Détail des interventions</i>	7
4	CONCLUSIONS	10

1 Préambule

1.1 Origine du projet

La commune de Châteauneuf sur Isère possède un PLU qu'on pourrait qualifier de dynamique, car elle a déjà procédé à trois modifications.

La modification numéro quatre a été mis en œuvre suite À l'évolution des textes réglementaires concernant l'urbanisme des communes rurales.

Le programme de ladite modification est le suivant :

1. Prise en compte des évolutions règlementaires des zones A et N qui nécessitent de :
 - a. Répertorier les bâtiments qui pourraient changer de destination en zone N
 - b. Harmoniser le règlement des zones A et N concernant les évolutions des habitations existantes
 - c. Délimiter deux secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) afin de permettre des évolutions d'activités économiques existantes en zones A et N et des évolutions de l'école de Bonlieu, située en zone N
2. Protéger les jardins de la Cité de La Vanelle
3. Adapter le règlement de la zones ULs, à l'entrée Sud du Bourg pour permettre l'implantation d'une station-service et d'un bâtiment technique municipal
4. Adapter le règlement des zones à vocation d'activités et notamment le quartier Beauregard afin de prendre en compte les aménagements et études réalisées depuis l'approbation du PLU
5. Augmenter les exigences en matière de logements sociaux de 20 à 30% au minimum dans les secteurs concernés par la servitude instaurée au titre de l'article R.123-12 f, pour tenir compte des obligations liées à la loi SRU
6. Créer et délimiter un emplacement réservé au centre-ville pour permettre le projet d'aménagement de l'espace public en face de la façade principale de la Mairie
7. Préciser la date de caducité du secteur de projet des Crozes
8. Adapter le règlement écrit, notamment en ce qui concerne les clôtures et l'aspect extérieur des constructions

2 Descriptif global du dossier

2.1 Présentation

Le dossier présenté est un dossier complet qui comporte notamment :

- La notice explicative
- Pièce écrite modifiée : Orientations d'aménagement N°1 à 5
- Pièce écrite modifiée : Règlement du PLU
- Les pièces graphiques modifiées : Plans de zonage 4-1, 4-2, 4-3 et 4-4
- Les arrêtés municipaux liés à la procédure
- Les avis des personnes publiques associées à la procédure
 - Préfecture de la Drôme, DDT
 - Préfecture de la Drôme, Secrétariat Général
 - SCOT du Grand Rovaltain
 - Valence-Romans Agglo
 - Chambre d'Agriculture de la Drôme
 - Chambre des Métiers de la Drôme
 - Le président du conseil départemental de la Drôme

2.2 Procédures ultérieures

Dans l'éventualité d'un avis favorable avec ou sans réserves, les modifications proposées devront faire l'objet d'une délibération ultérieure du Conseil Municipal.

3 Interventions

3.1 Eléments importants des avis des personnes publiques

3.1.1 Préfecture de la Drôme, DDT

Fait part des remarques du CDPENAF suivantes :

- Annexes des logements existants en zone A et N limitées à 5m au faitage, 30m² de surface de plancher supplémentaire et 20m maximum de l'habitation existante
- Suppression de l'autorisation de pratique de sports motorisés
- Mise en œuvre de haies anti-dérives secteur de l'École de Bonlieu
- Suppression de la liste des bâtiments pouvant changer de destination en zone N des repères 54b, 60c, 39 (erreur de frappe, il s'agit du N° 30) et 42, au titre de la protection des usages agricoles existants
- Suppression sur les plans de zonage de l'indication du secteur de projet des Crozes devenu caduc
- Avis défavorable sur la création d'un secteur ULe pour y autoriser l'implantation de commerces
- Enfin, passer le taux de création de logements sociaux de 30% prévus à 50% pour se conformer avec les exigences de la Loi SRU

3.1.2 Préfecture de la Drôme, Secrétariat Général

- Avis favorable pour la création du STECAL de Vaugrand
- Idem pour celui de l'école de Bonlieu avec mise en œuvre de haies anti-dérives
- Annexes des logements existants en zone A et N limitées à 5m au faitage, 30m² de surface de plancher supplémentaire et 20m maximum de l'habitation existante
- Suppression de l'autorisation de pratique de sports motorisés

3.1.3 SCOT du Grand Rovaltain

- Prise en compte de la moitié des bâtiments susceptibles de changer de destination au regard du SCOT
- Zone de Beauregard : surfaces prévues en foncier d'activité trop importantes, vu que, rien que les zones 2AUoe, 2AUoe1 et 3AUoe font déjà 26 hectares alors qu'il est prévu 15 hectares au titre du foncier d'activités (zone de Beauregard ET ZI de Bourg de Péage) à l'horizon 2025 !

3.1.4 Valence-Romans Agglo

- Passer le taux de création de logements sociaux de 30% prévus à 50% pour se conformer avec les exigences de la Loi SRU
- Assurer les assainissements des bâtiment susceptibles de changer de destination conformément aux dispositions indiquées sur la carte de zonage annexée au PLU en 2011

- Rectifier l'indication du manque d'assainissement de la zone NE de 2AUoe paragraphe 5.1.2 des options d'aménagement qui est erronée : cette zone est équipée d'un réseau d'assainissement, bien que n'étant pas viabilisée

3.1.5 *Chambre d'Agriculture de la Drôme*

- Supprimer de la nomenclature des bâtiments susceptibles de changer de destination les N°42 et 54b pour des motifs d'exploitation agricole
- Distance d'implantation d'annexes ramenée de 30m à 20m
- Limitation de la surface des annexes de 40m² à 30 ou 35m²
- Mise en œuvre de haies anti-dérives secteur de l'Ecole de Bonlieu

3.1.6 *Chambre des Métiers de la Drôme*

- Aucune observation

3.1.7 *Le président du conseil départemental de la Drôme*

- Aucune observation

3.2 Libellé des interventions

Il y a eu treize interventions sur registre numérotées de 1 à 13 et cinq documents écrits sous forme de lettre répertoriés de A à E :

Intervention N°1 : monsieur Philippe Chapelle et Madame Beatrice Pin souhaitent connaître leurs droits concernant la propriété qu'ils possèdent sur la parcelle XB 130. Ils demandent également pourquoi de la surface l'invitation maximale autorisée est limité à 250 m².

Intervention N°2 : monsieur Jean-Claude Drogue vient se renseigner sur les possibilités extension de son terrain situé dans la zone de Beauregard

Intervention N°3 : monsieur Yves Bridet désire connaître et Les éventuelles modifications qui toucherait la constructibilité de sa parcelle YE 448.

Intervention N°4 : monsieur Philippe Valla viens vérifier que le bâtiment qu'il possède sur sa parcelle ZX 104 figure bien à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination

Intervention N°5 : monsieur Edmond Michat demande de confirmation que sa parcelle YD 524 figurent bien à l'inventaire les bâtiments susceptibles de changer de destination

Intervention N° 6 : Monsieur Dominique Marag, quartier Michaud, est venu demander quelques informations et informe qu'il enverra une requête complémentaire

Intervention N°7 : Monsieur André Damiron souhaite que le bâtiment situé au sud de sa parcelle YC48 soit répertorié comme pouvant changer de destination, estimant que les raccordements et les possibilités d'assainissement sont viables, note un logement d'ouvrier agricole et s'engagerait, au cas où sa requête serait acceptée, à démolir les anciens bâtiments agricoles devenus caducs. Il précise aussi que d'autres bâtiments en dur de sa propriété pourraient, selon lui, également changer de destination

Pièce indexée A : extrait cadastral des propriétés de Monsieur André Damiron, remis suite à sa visite en Mairie

Intervention N°8 : Monsieur Mohamed Zarroug vient vérifier que sa propriété répertoriée comme pouvant changer de destination sous le N° 60 est bien valable. Il est très intéressé par la procédure dans la mesure où ce bâtiment deviendrait un lieu de vie dans le cadre de son activité d'accueil d'enfants.

Intervention N°9 : Monsieur Vanderpotte vient demander pourquoi le zonage du PLU a coupé sa parcelle XB153

Pièce indexée B : plan de masse de la parcelle XB153

Intervention N°10 : signature de remise du courrier du groupe Châteauneuf Ensemble

Lettre indexée C : lettre du groupe Châteauneuf Ensemble portant sur plusieurs points dont certains n'appellent de leur part aucun commentaire :

- Jardins de La Vanelle : mesure positive, mais pourquoi un classement différent d'autres zones de jardins à priori similaires
- Adaptation du règlement sur la zone ULs. Le but de création d'une zone ULe est destiné à accueillir une future station-service automatisée. Les intervenants demandent pourquoi cette zone est si grande et font part de leurs soupçons de transfert de la superette existante, pensent que cet aménagement n'a rien à voir avec la zone sportive existante dont il ampute la surface et estime que cet aménagement va définitivement défigurer l'entrée du village. Enfin, le futur bâtiment des services techniques à aménager amputera également la surface de la zone sportive
- Sur l'adaptation du règlement écrit, les intervenants considèrent que la possibilité des murs de clôture à 2m n'est pas opportune et observent que l'autorisation des capteurs en toiture est contraire aux dispositions d'harmonisation des teintes de couverture. Enfin, l'harmonisation des teintes en zones A et N leur paraît excessive.
- Ils demandent que leurs remarques soient prises en compte dans le « rapport général » de l'enquête.

Intervention N°11 : Madame Martine Bordes vient s'informer de ses droits et devoirs concernant sa parcelle A92 susceptible de devenir emplacement réservé N°28. En détail supplémentaire des arguments de sa lettre d'accompagnement, elle a montré une vingtaine de photographies de places de parking vides de la commune.

Lettre annexée D : lettre d'accompagnement de Madame Martine Bordes concernant sa parcelle A92 qui indique :

- Que le Maire souhaite l'exproprier de cette parcelle pour en faire trois places de parking
- Informe que, selon elle, le Maire souhaite démolir la maison en face de la sienne pour en faire également des places de parking
- Informe que cette parcelle est son jardin, avec son puits qui était autrefois le seul point d'eau de son logement, qu'elle y sèche son linge et qu'elle ne dispose d'aucun autre emplacement pour cultiver ses fruits et légumes et sécher son linge et qu'elle redoute d'avoir ultérieurement les nuisances d'un parking et du passage des voitures immédiatement sous ses fenêtres.
- Elle détaille le fait que la commune dispose déjà d'emplacements de stationnement
- Enfin, elle propose une solution de compromis consistant à lui céder le passage existant entre sa maison et son jardin et de rétrocéder en contrepartie une surface équivalente de son jardin : sa propriété serait alors d'un seul tenant et cela permettrait également, selon elle, un meilleur accès au parking futur.

Intervention N°12 : Madame Catherine Masson vient s'enquérir de ses droits concernant sa propriété de Vernaison qui passe de zone Ah à AP

Lettre annexée E, de Monsieur & Madame Marage, demandant que ses parcelles YD223 et YD539, actuellement en zone naturelle protégée, soient classées en zone UBa au titre que :

- La parcelle voisine identique à la sienne est classée UBa
- Qu'il souhaite disposer de sa surface importante pour construire une maison pour un de ses enfants
- Que sa parcelle n'est pas boisée
- Qu'il a accepté que les raccordements (notamment assainissement) qui ont permis l'aménagement du lotissement adjacent à sa propriété passent sur son terrain, sans compensation

Intervention N°13 : Madame Laetitia Ponce vient s'enquérir de ses droits concernant sa propriété cadastrée sous le N° ZY103

3.3 Mémoire en réponse de la Commune

À la fin de l'enquête et j'ai transmis l'ensemble des interventions au demandeur et le priais de me produire un mémoire en réponse. Ce mémoire m'a été transmis le 26 avril 2017, et a apporté toutes les précisions techniques nécessaires, mais, lorsque l'intervention ne portait pas délibérément sur un des points du programme de la révision, il s'est borné à l'indiquer, ce qui relève de la pure logique.

Le mémoire figure en annexe 1 des présentes conclusions

3.4 Discussion sur les interventions

3.4.1 Rappel

Il faut rappeler que le programme de la modification N° 4 est le suivant :

1. Prise en compte des évolutions règlementaires des zones A et N qui nécessitent de :
 - a. Répertorier les bâtiments qui pourraient changer de destination en zone N
 - b. Harmoniser le règlement des zones A et N concernant les évolutions des habitations existantes
 - c. Délimiter des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) afin de permettre des évolutions d'activités économiques existantes en zones A et N et des évolutions de l'école de Bonlieu, située en zone N
2. Protéger les jardins de la Cité de La Vanelle
3. Adapter le règlement de la zones ULs, à l'entrée Sud du Bourg pour permettre l'implantation d'une station-service et d'un bâtiment technique municipal
4. Adapter le règlement des zones à vocation d'activités et notamment le quartier Beauregard afin de prendre en compte les aménagements et études réalisées depuis l'approbation du PLU
5. Augmenter les exigences en matière de logements sociaux de 20 à 30% au minimum dans les secteurs concernés par la servitude instaurée au titre de l'article R.123-12 f, pour tenir compte des obligations liées à la loi SRU
6. Créer et délimiter un emplacement réservé au centre-ville pour permettre le projet d'aménagement de l'espace public en face de la façade principale de la Mairie
7. Préciser la date de caducité du secteur de projet des Crozes

8. Adapter le règlement écrit, notamment en ce qui concerne les clôtures et l'aspect extérieur des constructions.

Bien que le devoir du Commissaire-enquêteur est d'écouter tout ce que les intervenants souhaitent lui communiquer, il va de soi que certaines interventions sortent du cadre et du programme de la présente modification.

Quelques-unes de ces interventions motivent une recommandation pour éventuelle prise de compte ultérieure, soit de manière adaptative, soit – et c'est en général le plus courant – lors de la prochaine révision du PLU

3.4.2 *Détail des interventions*

Intervention N°1 : monsieur Philippe Chapelle et Madame Beatrice Pin souhaitent connaître leurs droits concernant la propriété qu'ils possèdent sur la parcelle XB 130. Ils demandent également pourquoi la surface habitable maximale autorisée est limitée à 250 m².

Réponse : les deux bâtiments indiqués sont habilités à changer de destination. La limitation à 250m² habitables est existante et antérieure à la présente enquête. Il n'appartient pas au commissaire-enquêteur de commenter cette disposition.

Intervention N°2 : monsieur Jean-Claude Drogue vient se renseigner sur les possibilités extension de son terrain situé dans la zone de Beauregard

Réponse : compte-tenu du fait que cette zone a été gelée pendant de nombreuses années comme zone de projet, mais qu'il n'y a jamais eu de projet, et des remarques du SCOT et de Valence-Romans Agglo (§3.1), les dispositions de cette partie du projet de modification N°4 fera l'objet d'une réserve dans les conclusions de l'enquête

Intervention N°3 : monsieur Yves Bridet désire connaître les éventuelles modifications qui toucherait la constructibilité de sa parcelle YE 448.

Réponse : Cette zone ne fait pas partie du programme de la modification N°4

Intervention N°4 : monsieur Philippe Valla vient vérifier que le bâtiment qu'il possède sur sa parcelle ZX 104 figure bien à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination

Réponse : répertoriée sous le N°46 mais ne s'appliquant pas à la partie du bâtiment ouverte. Le plan sera modifié en conséquence

Intervention N°5 : monsieur Edmond Michat demande de confirmation que sa parcelle YD 524 figurent bien à l'inventaire les bâtiments susceptibles de changer de destination

Réponse : Figure bien à l'inventaire

Intervention N° 6 : Monsieur Dominique Marage, quartier Michaud, est venu demander quelques informations et informe qu'il enverra une requête complémentaire

Réponse : voir réponse annexe E

Intervention N°7 et pièce indexée A : Monsieur André Damiron souhaite que le bâtiment situé au sud de sa parcelle YC48 soit répertorié comme pouvant changer de destination, estimant que les raccordements et les possibilités d'assainissement sont viables, note un logement d'ouvrier

agricole et s'engagerait, au cas où sa requête serait acceptée, à démolir les anciens bâtiments agricoles devenus caducs. Il précise aussi que d'autres bâtiments en dur de sa propriété pourraient, selon lui, également changer de destination

Réponse : seuls, les bâtiments en zone N sont concernés par le programme de la modification N°4

Intervention N°8 : Monsieur Mohamed Zarroug vient vérifier que sa propriété répertoriée comme pouvant changer de destination sous le N° 60 est bien valable. Il est très intéressé par la procédure dans la mesure où ce bâtiment deviendrait un lieu de vie dans le cadre de son activité d'accueil d'enfants.

Réponse : Figure bien à l'inventaire

Intervention N°9 et pièce B : Monsieur Vanderpotte vient demander pourquoi le zonage du PLU a coupé sa parcelle XB153

Réponse : cette disposition existait déjà. De plus, une modification ne peut pas changer les tracés de zones. C'est du ressort d'une révision du PLU

Intervention N°10 : signature de remise du courrier du groupe Châteauneuf Ensemble

Lettre indexée C : lettre du groupe Châteauneuf Ensemble portant sur plusieurs points dont certains n'appellent de leur part aucun commentaire :

- Jardins de La Vanelle : mesure positive, mais pourquoi un classement différent d'autres zones de jardins à priori similaires
- Adaptation du règlement sur la zone ULe. Le but de création d'une zone ULe est destiné à accueillir une future station-service automatisée. Les intervenants demandent pourquoi cette zone est si grande et font part de leurs soupçons de transfert de la superette existante, pensent que cet aménagement n'a rien à voir avec la zone sportive existante dont il ampute la surface et estime que cet aménagement va définitivement défigurer l'entrée du village. Enfin, le futur bâtiment des services techniques à aménager amputera également la surface de la zone sportive
- Sur l'adaptation du règlement écrit, les intervenants considèrent que la possibilité des murs de clôture à 2m n'est pas opportune et observent que l'autorisation des capteurs en toiture est contraire aux dispositions d'harmonisation des teintes de couverture. Enfin, l'harmonisation des teintes en zones A et N leur paraît excessive.
- Ils demandent que leurs remarques soient prises en compte dans le « rapport général » de l'enquête.

Réponses :

- **Jardins de La Vanelle : il n'appartient pas au commissaire enquêteur de supprimer ou d'ajouter des éléments au programme de la modification N°4**
- **Zone ULe : conformément à l'avis de la DDT, il est inopportun de créer une zone pouvant permettre la création de commerces. En revanche, une station-service automatisée est d'abord et avant tout une activité de service . Dans son mémoire, la Commune a déclaré : *Le découpage du sous-secteur ULe du projet de PLU soumis à enquête sera repris. Il sera réduit afin de correspondre au plus juste au projet d'implantation de la station-service. Une attention particulière sera apportée à l'intégration architecturale de cette installation en entrée de ville.***
- **Capteurs : cette disposition fera l'objet d'une réserve**

Intervention N°11 et lettre annexée D : Madame Martine Bordes vient s'informer de ses droits et devoirs concernant sa parcelle A92 susceptible de devenir emplacement réservé N°28. En détail supplémentaire des arguments de sa lettre d'accompagnement, elle a montré une vingtaine de photographies de places de parking vides de la commune.

Réponse : la commune a le droit de définir un emplacement réservé sur cette parcelle, mais cela n'implique nullement l'expropriation qui est une procédure judiciaire indépendante ne relevant pas du programme de la présente modification

Lettre annexée D : lettre d'accompagnement de Madame Martine Bordes (intervention précédente) concernant sa parcelle A92 qui indique :

- Que le Maire souhaite l'exproprier de cette parcelle pour en faire trois places de parking
- Informe que, selon elle, le Maire souhaite démolir la maison en face de la sienne pour en faire également des places de parking
- Informe que cette parcelle est son jardin, avec son puits qui était autrefois le seul point d'eau de son logement, qu'elle y sèche son linge et qu'elle ne dispose d'aucun autre emplacement pour cultiver ses fruits et légumes et sécher son linge et qu'elle redoute d'avoir ultérieurement les nuisances d'un parking et du passage des voitures immédiatement sous ses fenêtres.
- Elle détaille le fait que la commune dispose déjà d'emplacements de stationnement
- Enfin, elle propose une solution de compromis consistant à lui céder le passage existant entre sa maison et son jardin et de rétrocéder en contrepartie une surface équivalent de son jardin : sa propriété serait lors d'un seul tenant et cela permettrait également, selon elle, un meilleur accès au parking futur.

Intervention N°12 : Madame Catherine Masson vient s'enquérir de ses droits concernant sa propriété de Vernaison qui passe de zone Ah à AP

Réponse : La zone AP permet les extensions (§A2.2) comme sur le reste de la zone A

Lettre annexée E, de Monsieur & Madame Marage, demandant que ses parcelles YD223 et YD539, actuellement en zone naturelle protégée, soient classées en zone UBa au titre que :

- La parcelle voisine identique à la sienne est classée UBa
- Qu'il souhaite disposer de sa surface importante pour construire une maison pour un de ses enfants
- Que sa parcelle n'est pas boisée
- Qu'il a accepté que les raccordements (notamment assainissement) qui ont permis l'aménagement du lotissement adjacent à sa propriété passent sur son terrain, sans compensation

Réponse : La demande des intervenants semble légitime. Cependant, elle ne relève pas d'une procédure de Modification, mais de Révision. Il sera donc recommandé à la Commune d'inclure ce nouveau classement (passage des parcelles YD223 et YD539 en zone UBa) lors de la prochaine révision du PLU

Intervention N°13 : Madame Laetitia Ponce vient s'enquérir de ses droits concernant sa propriété cadastrée sous le N° ZY103

Réponse : les bâtiments répertoriés 43b et 43c font partie du répertoire des bâtiments susceptibles de changer de destination

4 CONCLUSIONS

En ce qui concerne le point 1 du programme de la modification N°4, le répertoire mis en œuvre par la commune sera retenu, à l'exception des N° 54b, 60c, 30 et 42 pour tenir compte des remarques formulées par la préfecture et la Chambre d'Agriculture.

En ce qui concerne l'évolution des habitations existantes en zones A et N, il convient de retenir la formulation telle que rédigée dans la projet de règlement modificatif, à savoir que l'aménagement et l'extension sont limitées à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40m²... dans la limite de 250m² de surface de plancher totale (existant + extension)

Implantation des piscines et annexes dans une limite de 30m de l'habitation existante, avec une surface maximale de 40m² pour les annexes et 50m² pour les piscines.

Le reste du point 1 est validé dans sa totalité

Pour le point 2, pas de remarque particulière, la protection des jardins de la Vanelle fait partie de la protection active d'un patrimoine de valeur

Pour le point N° 3, la zone U sera réduite, conformément à l'engagement de la Commune dans son mémoire en réponse, à la surface nécessaire à l'implantation de la station-service qui peut être considérée comme un vrai service public avec un soin particulier attaché au projet concernant l'intégration architecturale.

En ce qui concerne le point N°4 et l'aménagement du quartier de Beauregard, compte-tenu du fait qu'une partie du secteur a été gelée pendant des années au motif qu'elle était sous l'emprise d'un projet qui n'a jamais existé et que l'avis du SCOT précise que le dimensionnement des zones d'activité est totalement disproportionné par rapport aux besoins estimés, que les remarques de Valence-Romans-Agglomération précise qu'il y a des erreurs et inexactitudes, il convient de retirer ce point du programme de la modification N°4 et recommander à la commune, au SCOT et au groupement de communes de mettre en œuvre sans tarder un projet d'équipement avec un calendrier d'exécution et des concertations locales et de le publier dès qu'il sera validé de façon harmonieuse.

Pour le point N°5, pour tenir compte des remarques de la Préfecture et se retrouver dans une configuration conforme à la Loi SRU, passer le taux de logements sociaux de 20 à 50%

Pour le point N°6, la création d'un emplacement réservé 28 sur la parcelle A92 semble légitime. Toutefois, la proposition amiable de la propriétaire, qui n'est pas inintéressante, devrait être examinée par la commune

Point N°7, secteur des Crozes : la caducité est effective et il faudra supprimer cette zone des plans de PLU

Enfin, pour le dernier point, l'adaptation du règlement écrit et en particulier les clôtures et l'harmonisation des coloris de toitures et revêtements muraux, aucune remarque particulière à l'exception des capteurs solaires. Il existe deux types de capteurs, les photovoltaïques et les thermiques (eau chaude sanitaire et éventuellement chauffage). Le fait que les réglementations (c'est une condition d'attribution de la subvention régionale) exige que les panneaux soient posés dans le même plan que la couverture est acceptable pour les panneaux photovoltaïques dont l'épaisseur est faible. En revanche, pour les panneaux thermiques, cette contrainte conduit à des solutions peu fiables et souvent à l'origine de faiblesses d'étanchéité (qui ne peut plus répondre à l'obligation de la double membrane), voire de fuites. En conséquence, il conviendrait que cette disposition de pose sur le plan de couverture ne s'applique que pour les panneaux photovoltaïques et que la pose des panneaux thermiques, également beaucoup plus lourds, se fasse par des fixations sur le plan de couverture, en limitant au maximum la surépaisseur de cette pose.

En conséquence, je donne un AVIS FAVORABLE au projet de Modification N°4 du PLU de la Commune de Châteauneuf-sur-Isère AVEC LES RESERVES SUIVANTES :

Réserve N° 1 : les bâtiments en zone N repérés sous les N° 54b, 60c, 30 et 42 pour changement potentiel de destination sont supprimés de la liste au motifs qu'ils rentrent en ligne de compte pour l'exploitation agricole.

Réserve N° 2 : La zone ULe destinée à l'implantation d'une station-service sera réduite à la surface nécessaire et l'approche architecturale de cette implantation devra tenir compte de la meilleure intégration paysagère possible.

Réserve N° 3 : La commune et l'Agglomération devront réviser l'aménagement de la zone d'activité du Quartier Beauregard pour tenir compte des remarques SCOT et Valence-Romans-Agglomération. Le secteur de projet initial (qui n'a jamais vu le jour) est donc supprimé. En revanche le classement des zones urbanisées en UEb est maintenu. Le reste des modifications est annulé en attente d'un projet d'aménagement avec des surfaces de zones d'activité réduites.

Réserve N° 4 : le taux de création de logements sociaux communal passe de 20 à 50% pour se conformer aux exigences de la Loi SRU


Réserve N° 5 : dans le règlement écrit, l'obligation de pose dans le plan de couverture des panneaux solaires ne concernera que les panneaux photovoltaïques. Les panneaux solaires thermiques pourront être posés au-dessus de la couverture, en limitant au maximum la surépaisseur.

Réserve N° 6 : l'indication de la zone de secteur de projet des Crozes sera supprimée des pièces graphiques du PLU

Je fais de surcroit les recommandations¹ suivantes :

Recommandation N°1 : en ce qui concerne la création de l'emplacement réservé 28 sur la parcelle A92, il est recommandé à la Commune d'étudier la proposition d'échange que la propriétaire a exprimée dans sa lettre annexée D

Recommandation N°2 : Il serait souhaitable que la Commune puisse inclure le passage des parcelles YD223 et YD539 en zone UBa lors de la prochaine révision du PLU



04/05/2017

Thierry Awenengo-Dalberto
Commissaire-enquêteur
Chevalier de l'Ordre du Mérite

¹ Contrairement à une réserve qui constitue une obligation de s'y conformer en cas d'avis favorable, une recommandation ne présente aucun caractère de nécessité. Elle n'a que la valeur d'un conseil.



PROCEDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Au total TREIZE observations, numérotées de 1 à 13, ont été formulées durant cette enquête publique portant sur la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

N°	Auteur	Nature	Objet
1	M.CHAPELLE Philippe et Mme PIN Béatrice	Secteur Charbonnel	Gestion des habitations existantes en zone Naturelle. Changement de destination de deux dépendances sur parcelle XB n°130
2	Mr DROGUE Jean-Claude	Secteur Plaine de Beauregard	Possibilité d'extensions de sa propriété
3	Mr BRIDET Yves	Secteur Champagnole	Constructibilité de la parcelle communale YE n°448
4	Mr VALLA Philippe	Secteur Les Oboussiers-Est	Changement de destination d'une dépendance sur parcelle ZX n°104
5	Mr MICHAT Edmond	Secteur L'Ardoise	Changement de destination d'une dépendance sur parcelle YD n°524
6	Mr et Mme MARAGE Dominique	Secteur Michaud	Droit à bâtir parcelles YD n°223-539
7	Mr DAMIRON André	Secteur Chenevon	Changement de destination d'une dépendance et d'un logement pour ouvrier agricole sur parcelle YC n°48
8	Mr ZARROUG Mohamed	Secteur Bonlieu-Est	Changement de destination d'une dépendance sur parcelle ZN n°677
9	Mr VANDERPOTTE	Secteur Grand-Courbis	Délimitation du zonage de la parcelle XB n°153
10	Groupe Chateaufort Ensemble	Observations sur le projet de modification du PLU	2-Protection des jardins de la Vanelle 3-Adaptation du règlement de la zone ULs *Implantation de commerce 5-Augmentation du % minimum de logements sociaux 8--Adaptation du règlement écrit (Hauteur des murs de clôtures et Harmonisation des couleurs de toiture)
11	Mme BORDES Martine	Secteur Le Village	Emplacement réservé n°28 sur parcelle A n°92
12	Mme MASSON Catherine	Secteur Vernaison	Gestion des habitations existantes en zone agricole protégée
13	Mme PONCE Laëtitia	Secteur Moulin Sud	Gestion des habitations existantes en zone Naturelle. Changement de destination de deux dépendances sur parcelle ZY n°103

Analyse par la Commune de Chateauneuf-sur-Isère des observations du public sur le dossier d'enquête publique portant sur la procédure de modification n°4 du PLU

N°	Auteur	Nature	Objet
1	M.CHAPELLE Philippe et Mme PIN Béatrice	Secteur Charbonnel	Gestion des habitations existantes en zone Naturelle. Changement de destination de deux dépendances sur parcelle XB n°130

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de PLU soumis à enquête identifie les deux dépendances (37a et 37 b). L'identification sera maintenue. Il est cependant rappelé que, comme tous autres bâtiments identifiés, tout projet, soumis à autorisation d'urbanisme, sera soumis à l'accord de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et que la capacité des réseaux conditionnera l'accord de la commune.

Conclusion du maître d'ouvrage

La mairie prend acte de cette observation qui n'appelle pas de remarque particulière dans le cadre de la présente modification du PLU.

N°	Auteur	Nature	Objet
2	Mr DROGUE Jean-Claude	Secteur Plaine de Beauregard	Possibilité d'extensions de sa propriété

Réponse du maître d'ouvrage

Sans objet

Conclusion du maître d'ouvrage

Sans objet

N°	Auteur	Nature	Objet
3	Mr BRIDET Yves	Secteur Champagnole	Constructibilité de la parcelle communale YE n°448

Réponse du maître d'ouvrage

Ne relève pas de l'objet de la présente modification du PLU.

Conclusion du maître d'ouvrage

La mairie prend acte de cette observation qui n'appelle pas de remarque particulière dans le cadre de la présente modification du PLU.

N°	Auteur	Nature	Objet
4	Mr VALLA Philippe	Secteur Les Oboussiers-Est	Changement de destination d'une dépendance sur parcelle ZX n°104

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de PLU soumis à enquête identifie cette dépendance (46). Les services de la Direction Départementale des territoires émettent un avis défavorable pour la partie ouverte au motif que cette partie de construction ne peut-être qualifiée de bâtiment et ne peut en conséquence donnée lieu à changement de destination ».

La notice (page 20) sera reprise en conséquence afin de designer le seul volume clos (encadré rouge sur l'extrait cadastral) et en précisant que la partie ouverte ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination.

Conclusion du maître d'ouvrage

L'identification sera maintenue partiellement. Il est cependant rappelé que, comme tous autres bâtiments identifiés, tout projet, soumis à autorisation d'urbanisme, sera soumis à l'accord de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et que la capacité des réseaux conditionnera l'accord de la commune.

N°	Auteur	Nature	Objet
5	Mr MICHAT Edmond	Secteur L'Ardoise	Changement de destination d'une dépendance sur parcelle YD n°524

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de PLU soumis à enquête identifie cette dépendance (26). L'identification sera maintenue. Il est cependant rappelé que, comme tous autres bâtiments identifiés, tout projet, soumis à autorisation d'urbanisme, sera soumis à l'accord de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et que la capacité des réseaux conditionnera l'accord de la commune.

N°	Auteur	Nature	Objet
6	Mr et Mme MARAGE Dominique	Secteur Michaud	Droit à bâtir parcelles YD n°223-539

Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande ne peut pas faire l'objet d'un examen dans le cadre de cette procédure de modification. En effet, la transformation d'une zone Naturelle en zone Urbaine ou zone à Urbaniser doit passer nécessairement par une révision du document d'urbanisme.

Conclusion du maître d'ouvrage

La mairie prend acte de cette observation qui n'appelle pas de remarque particulière dans le cadre de la présente modification du PLU.

N°	Auteur	Nature	Objet
7	Mr DAMIRON André	Secteur Chenevon	Changement de destination d'une dépendance et d'un logement pour ouvrier agricole sur parcelle YC n°48

Réponse du maître d'ouvrage

Ne relève pas de l'objet de la présente modification du PLU. La propriété YC n°48 est classée en zone Agricole. Seul le changement de destination des bâtiments en zone Naturelle à fait l'objet de cette procédure.

Conclusion du maître d'ouvrage

La mairie prend acte de cette observation qui n'appelle pas de remarque particulière dans le cadre de la présente modification du PLU.

N°	Auteur	Nature	Objet
8	Mr ZARROUG Mohamed	Secteur Bonlieu-Est	Changement de destination d'une dépendance sur parcelle ZN n°677

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de PLU soumis à enquête identifie cette dépendance (60f). L'identification sera maintenue. Il est cependant rappelé que, comme tous autres bâtiments identifiés, tout projet, soumis à autorisation d'urbanisme, sera soumis à l'accord de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et que la capacité des réseaux conditionnera l'accord de la commune.

Conclusion du maître d'ouvrage

La mairie prend acte de cette observation qui n'appelle pas de remarque particulière dans le cadre de la présente modification du PLU.

N°	Auteur	Nature	Objet
9	Mr VANDERPOTTE David	Secteur Grand-Courbis	Délimitation du zonage de la parcelle XB n°153

Réponse du maître d'ouvrage

Ne relève pas de l'objet de la présente modification du PLU. L'examen des délimitations des zones du PLU pourront être examinés lors d'une procédure ultérieure de révision du document d'urbanisme.

Conclusion du maître d'ouvrage

La mairie prend acte de cette observation qui n'appelle pas de remarque particulière dans le cadre de la présente modification du PLU.

N°	Auteur	Nature	Objet
10	Groupe Chateauneuf Ensemble	Observations sur le projet de modification du PLU	2-Protection des jardins de la Vanelle 3-Adaptation du règlement de la zone ULs *Implantation de commerce 5-Augmentation du % minimum de logements sociaux 8--Adaptation du règlement écrit (Hauteur des murs de clôtures et Harmonisation des couleurs de toiture)

2-Protection des jardins de La Vanelle

Réponse du maître d'ouvrage

La différence de réglementation avec le secteur « Nj » est justifiée par l'existence au sein même des jardins de La Vanelle d'annexe de type garage et abri de jardin de superficie bien plus conséquente que les 12m² autorisé dans le zonage précité. L'idée première est de conserver la vocation de jardin en imposant une proportion minimale de terrain devant rester végétalisée.

Conclusion du maître d'ouvrage

La mairie prend acte de cette observation qui n'appelle pas de remarque particulière dans le cadre de la présente modification du PLU.

3-Adaptation du règlement de la zone ULs*Implantation de commerce

Réponse du maître d'ouvrage

Le découpage du sous secteur ULe du projet de PLU soumis à enquête sera repris. Il sera réduit afin de correspondre au plus juste au projet d'implantation de la station service. Une attention particulière sera apportée à l'intégration architecturale de cette installation en entrée de ville.

Conclusion du maître d'ouvrage

Le découpage du sous secteur ULe sera réduit.

5-Augmentation du % minimum de logements sociaux

Réponse du maître d'ouvrage

Sans objet.

Conclusion du maître d'ouvrage

Sans objet.

8-Adaptation du règlement écrit

*Hauteur des murs de clôtures

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de PLU soumis à enquête propose d'apporter un traitement des clôtures permettant un compromis en préservant à la fois l'intimité des habitants et la qualité paysagère. Pour le traitement des limites séparatives, la municipalité entend répondre à la volonté des habitants de se clore en préservant les espaces privatifs des vues. C'est un attribut du droit de propriété que de pouvoir clore son héritage. L'article 647 du code civil le rappelle expressément.

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Conclusion du maître d'ouvrage

La mairie prend acte de cette observation qui n'appelle pas de remarque particulière dans le cadre de la présente modification du PLU.

*Harmonisation des couleurs de toiture

Réponse du maître d'ouvrage

Sans objet.

Conclusion du maître d'ouvrage

Sans objet.

N°	Auteur	Nature	Objet
11	Mme BORDES Martine	Secteur Le Village	Emplacement réservé n°28 sur parcelle A n°92

Réponse du maître d'ouvrage

Prévue pour accueillir la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'intérêt général, la création d'un emplacement réservé permet :

- de planifier la localisation des équipements ;
- d'annoncer, d'identifier et de localiser le projet correspondant, tout en désignant le bénéficiaire et le responsable ;
- de préserver la localisation ;
- et de dimensionner, le cas échéant, les immeubles réservés aux besoins des équipements à réaliser.

Conclusion du maître d'ouvrage

La commune, bénéficiaire de cet emplacement réservé, entend réserver la parcelle A n°92 pour un projet d'espace public (place publique paysagée et amélioration de l'accessibilité matérielle au nouveau site).

La commune se rapprochera de la propriétaire pour examiner sa proposition de découpage.

N°	Auteur	Nature	Objet
12	Mme MASSON Catherine	Secteur Vernaison	Gestion des habitations existantes en zone agricole protégée

Réponse du maître d'ouvrage

Il est rappelé que le secteur AP est un espace agricole dont la protection est renforcée et où les constructions liées à l'activité agricole sont interdites.

Dans le PLU avant modification les habitations faisaient l'objet de secteurs Ah dans lesquels les extensions et annexes étaient autorisées. Or de nombreux secteurs Ah étaient situés au milieu de zones AP. Le PLU avant modification autorisait donc déjà l'extension et les annexes, même pour des habitations au cœur de zones AP.

Conclusion du maître d'ouvrage

Sans objet.

N°	Auteur	Nature	Objet
13	Mme PONCE Laëticia	Secteur Moulin Sud	Gestion des habitations existantes en zone Naturelle. Changement de destination de deux dépendances sur parcelle ZY n°103

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de PLU soumis à enquête identifie les deux dépendances (43b et 43c). L'identification sera maintenue. Il est cependant rappelé que, comme tous autres bâtiments identifiés, tout projet, soumis à autorisation d'urbanisme, sera soumis à l'accord de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et que la capacité des réseaux conditionnera l'accord de la commune.

Conclusion du maître d'ouvrage

La mairie prend acte de cette observation qui n'appelle pas de remarque particulière dans le cadre de la présente modification du PLU.