

**Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de Saint Alban d'Ay (07790)**

**Du jeudi 9 novembre 2017 au mardi 12 décembre 2017 inclus**

**par la commissaire enquêtrice Danièle Soubeyrand**

## SOMMAIRE

<b>1. CADRE ADMINISTRATIF DE L'ENQUÊTE</b>	<b>page 4</b>
<b>2. GENERALITES</b>	<b>page 5</b>
2.1 Contexte local du projet	page 6
2.2 Dossier d'Enquête	page 6
2.3 Affichages et Publications	page 7
2.4 Registre d'Enquête	page 8
2.5 Les permanences	page 8
<b>3. ELABORATION DU PROJET</b>	<b>page 8</b>
3.1 Etapes	page 8
3.2 Présentation du projet	page 9
3.3 Analyse des courriers des Personnes Publiques Associées	page 11
<b>4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>page 18</b>
4.1 Observations générales	page 18
4.2 Analyse des observations, courriers et courriels joints au registre d'enquête	page 18
<b>5. ANNEXES</b>	<b>page 22</b>
Documents administratifs	
Registre d'enquête avec les courriers et courriels	
Réponses des personnes publiques associées	

Pièces administratives : certificat d'affichage, copie des annonces légales, copie du testament certifiant le don de Madame de Châtillon.



Compte rendu de la réunion du 12 Décembre et réponse au procès-verbal de synthèse

Bilan horaire et feuille de frais

## **6. CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS**

## **1. LE CADRE ADMINISTRATIF DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Vu le code de l'urbanisme en particulier les articles L.123-1 et suivants, L.123-19 et suivants, R. 123-1 et suivants et L.300-2 ;

Vu le code général des collectivités locales ;

Vu l'arrêté ministériel du 24 Avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123.11 du code de l'environnement ;

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaires enquêteurs et enquêtrices du département de l'Ardèche pour l'année 2017 ;

Vu les dossiers annexés à la demande ou sollicités :

\*les délibérations de prescription du Conseil municipal du 29 Juillet 2014 et du 10 décembre 2015, les délibérations actant les débats sur le PADD du 25 février 2016 et du 9 Février 2017, qui décident la prescription de la révision du plan local d'urbanisme,

\*la délibération tirant le bilan de la concertation publique du 24 juillet 2017

\*des extraits de plans cadastraux (les documents graphiques ne mentionnant pas les numéros de parcelles)

Vu la décision de la DREAL du 16 février 2017 qui décide que la procédure d'élaboration du **plan local d'urbanisme n'est pas soumise à évaluation environnementale**

Vu les avis des services et organismes consultés dans le cadre de l'instruction du dossier (article L.123-8 du code de l'urbanisme) qui ont donné réponse fin octobre 2017 et dont j'ai sollicité les courriers (en annexe) auprès de la mairie. (Ils ont été joints au dossier mis à la disposition du public à partir du 9 novembre 2017)

Vu la décision du Tribunal administratif de Lyon portant sur désignation de la commissaire-enquêtrice pour conduire l'enquête publique, N°E17000198/69

Vu le code de l'environnement ;

Madame Soubeyrand tiendra des permanences à la Mairie de St Alban d'Ay

Jeudi 9 novembre 2017, de 9 à 11H

Samedi 25 novembre 2017 de 8H30 à 10H30

Mardi 12 décembre 2017 de 16H30 à 18H 30

## **2. GENERALITES**

### **2.1 Contexte local du projet**

J'ai pris contact par téléphone avec monsieur Ferrand, maire de St Alban d'Ay et le 4 **Octobre nous nous sommes rencontrés pendant 2H**. J'ai écouté sa présentation du PLU et les réclamations que ce PLU a engendré, réclamations qui portent essentiellement sur la suppression des zones constructibles possibles dans l'ancien POS. Monsieur le Maire a reçu les propriétaires, informant de la possibilité de déposer des permis de construire avant le vote du futur PLU.

**Actuellement la commune est régie par un POS approuvé le 4/12/1985**, révisé en 2005 et modifié en Novembre 2007. Le conseil municipal a pris la décision le 29 juillet 2014 par la délibération 2014 057 de faire un PLU, car la loi ALUR prévoit que les plans d'occupation des sols non transformés en PLU au 31 décembre 2015 deviennent caduques sans remise en vigueur du document antérieur. Par ailleurs le nouveau PLU doit être en conformité avec le Grenelle 2 de l'Environnement. Si la décision semble avant tout répondre à une mise en conformité avec les textes et règlements officiels, cette transformation du POS en PLU est un gage pour la commune d'une meilleure prise en compte du volet environnemental dans les politiques locales d'aménagement et de planification. **Comme l'indique le PADD, il s'agit de concevoir un projet communal adapté aux besoins actuels et à venir et de préserver le patrimoine paysager, agricole et naturel. Il s'inscrit aussi dans la perspective de l'intégration du SCOT limitrophe des Rives du Rhône..**

Ceci induit plusieurs objectifs :

**\*maintenir une dynamique démographique** pour assurer les effectifs scolaires par la prévision de logements nouveaux (80 sur 12 ans), par la diversification des types logements et par le développement du locatif.

**\*recentrer l'urbanisation autour du noyau ancien et créer 2 nouveaux sites d'habitat peu gourmands en espace : Barbésieux et la Raze** pour modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (objectif 15 logements /ha). Réhabiliter le bâti ancien.

**Moyens retenus :****Faire des OAP ciblées avec une urbanisation dense et des logements diversifiés.**

La zone d'aménagement de Barbésieux AUo devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement et devra compter au minimum 20 logements, habitat individuel ou groupé avec une hauteur maximale de R+1 et habitat en collectif ou intermédiaire dans la partie Nord. A ce jour les propriétaires sont disposés à vendre, mais pas de promoteur déclaré.

La zone d'aménagement de la Raze comprend une zone AUo qui devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble, et une zone AUb qui sera urbanisée dans le cadre également d'une opération d'ensemble lorsque la capacité de la station d'épuration le permettra. Elle est donc actuellement fermée à la construction. Chacune de ces deux zones devra compter au minimum 10 logements.

**Diminuer les surfaces des zones urbaines et à urbaniser ouvertes à vocation d'habitat :** on passe de 122 ha dans le POS actuel à moins de 64 ha dans le futur PLU. Et si on se réfère aux surfaces résiduelles à construire, on passe 40 ha théoriquement disponibles à 6,8 ha.

**Autoriser le changement de destination** d'anciennes granges ou de bâtiments agricoles inutilisés pour économiser l'espace agricole ou naturel.

\*prévoir **des équipements collectifs** dont l'extension du cimetière et de la station d'épuration

\*prendre des mesures **pour soutenir les activités en particulier l'activité agricole**

\*préservé les trames bleue et verte qui traversent la commune

\*prendre en compte les risques majeurs

Je me suis rendue avec Monsieur le maire sur les sites de Barbésieux et de la Grande Raze.

**2.2 Dossier d'enquête**

Le 13 octobre je suis allée chercher le dossier fourni par le cabinet d'étude BEAUR à la mairie. Après lecture du dossier reçu, j'ai noté diverses anomalies : manque de documents dans le dossier 0 (procédure), légendes illisibles, sigles non définis, données chiffrées incomplètes, inexactes ou insuffisamment actualisées. Ces carences nuisent à la bonne lecture du dossier par les citoyen.nes. J'ai pris contact avec la responsable du dossier, Madame Marthouret pour la questionner sur les points du rapport de présentation qui m'interpellaient après une première lecture, tant sur la forme que sur le fond (courriel et

échange téléphonique). Les pièces graphiques (3b du règlement) sont difficiles à lire car il n'y a pas de nomenclature et les numéros des parcelles sont illisibles, ce qui m'a posé des problèmes lors des permanences et encore plus lors de la lecture des courriers et courriels. Des dossiers ne sont pas paginés : bilan de la concertation, plan de développement des risques et j'ai sollicité l'ajout d'une liste renseignée des sigles utilisés ainsi que des légendes lisibles. J'ai également sollicité une carte plus lisible des trames verte et bleue pour compléter le dossier. Les documents sollicités écrits et graphiques m'ont été remis à la mairie à la première permanence.

Nous avons fixé avec monsieur le maire les dates des permanences et les conditions d'organisation matérielle de l'enquête.

### **Le dossier reçu comprend**

0. Procédure

1. Rapport de présentation-Evaluation environnementale

2a.Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

2b.Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

3a.Règlement (pièces écrites)

4. Règlement (pièces graphiques) avec 2 plans de zonage, un d'ensemble et un zoom du village

5. Pièces écrites en annexes :

5a.Liste des servitudes d'utilité publique, les éléments relatifs au réseau d'eau potable, les éléments relatifs au réseau d'assainissement, les éléments relatifs au dispositif d'élimination de déchets, le règlement Prévention des Risques Naturels (PPRN)

5b. Plan des servitudes d'Utilité Publique, plan du réseau d'eau potable, plan du réseau d'assainissement des eaux usées, zonage réglementaire du PPRN.

### **2.3 Affichages et Publications (documents en annexe)**

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'un affichage **en 10 lieux le lundi 23 Octobre 2017.**

Mairie, terrain de boules,  
8 quartiers : Les Chavannes, Les Vignes, Ménétrieux, Le Vialot, La  
Chomotte, Les Chaux, Barnaud, Cabaret neuf.



L'avis a été mis sur le site de la commune le vendredi 20 octobre.

La date limite des réponses des services et organismes consultés est le 31  
octobre 2017.

Deux journaux ont publié l'avis d'enquête :

**Le Dauphiné libéré** les lundi 23 octobre et 13 Novembre 2017

**Le Réveil du Vivarais** le mercredi 25 octobre et 15 Novembre 2017



## 2.4 Registre d'Enquête

J'ai paraphé chaque page de Registre d'Enquête publique déposé à la mairie de St Alban d'Ay, composé de 2 feuillets mobiles, la mairie n'ayant pas acquis de registre type. Il est laissé à disposition du public pendant tout le mois d'enquête publique.

**2.5 Les permanences ont eu lieu comme prévu à la Mairie de St Alban d'Ay, aux dates et heures annoncées.** Le public m'a aussi contactée par courrier et par courriel.

J'ai tenu mes permanences dans la salle du Conseil Municipal mise à ma disposition avec un espace d'attente équipé de sièges. Le projet de zonage (plan d'ensemble 4.1) puis à ma demande à la deuxième permanence le plan zoom sur le village (4.2) étaient affichés. L'absence des numéros lisibles des parcelles ont rendu pour certain.es difficile le repérage de leurs parcelles et le tracé du zonage en pointillé large d'une seule couleur bleue nécessite un effort de lecture. **Un zonage en plages colorées aurait été plus lisible.** Monsieur le Maire était présent en Mairie à l'heure des permanences en cas de besoin d'éclaircissement et ses services ont été disponibles et réactifs tout au long de la procédure d'enquête.

## 3. ELABORATION DU PROJET

### 3.1 Etapes

En amont de l'annonce de l'enquête par affichage, la mairie a organisé **2 réunions de concertation le 15 décembre 2015 et le 13 Février 2017** précédées par un article dans la presse locale, des articles dans le bulletin municipal, une exposition publique en mairie. Ce temps d'information a été complété par **la mise à disposition du dossier du projet de révision** et d'un registre pour observations et par des permanences tenues par monsieur le Maire et l'adjoint délégué à l'urbanisme. **Le bilan des concertations est en pièce jointe (délibération du 25 février 2016).** **Aucune remarque n'a été consignée dans le registre et les lettres reçues (28) concernent essentiellement la préservation dans le futur PLU des espaces constructibles du POS actuel et des demandes de changement de destination des bâtiments agricoles.**

Monsieur le maire a confié au cabinet BEAUR la rédaction du projet de PLU.

Le dernier jour de l'enquête j'ai rencontré avec Monsieur le maire et des adjoint.es, Madame Marthouret pendant 2heures et j'ai envoyé le procès-verbal de synthèse le 15 décembre et ai reçu une réponse le 27 décembre (document joint)

### **3.2 Présentation du projet retenu (157 pages)**

**Il s'inscrit dans une démarche développement durable** et se doit d'être en conformité aux articles L.101-2 du code de l'urbanisme.

**Il se présente essentiellement sous une forme analytique**, population, activités économiques, habitat et urbanisation, environnement, patrimoine culturel et archéologique, risques naturels et technologiques et milieu naturel. Ce dernier point a été rédigé de manière très complète par le cabinet ECOTER.

#### **Proposition de synthèse**

##### **\*Du Diagnostic**

La commune de Saint Alban d'AY se situe au nord du département de l'Ardèche. Elle couvre 2355 ha occupés par 1324 habitant.es selon l'INSEE en 2011, soit une densité de 55,8h/km<sup>2</sup>. Le cabinet BEAUR suppose une croissance de la population, de 1% soit 1443 habitant.es en 2016 ce que conteste avec des statistiques la Chambre du Commerce et d'industrie. Cette population est plus jeune qu'à l'échelle cantonale et le nombre de personnes par ménage diminue. Elle a des revenus supérieurs en moyenne à ceux du canton et la population active des résidents travaille à 89% en 2011 à l'extérieur. Sur la commune en 2010 il n'y avait que 67 emplois. Ces chiffres anciens ne permettent pas de connaître une évolution éventuelle récente..

**Cadre paysager** : La commune pour l'essentiel s'étale sur deux entités paysagères :

\*un vaste plateau avec monts et collines à vocation agricole et forestière. L'agriculture y est diversifiée.

\*des pentes, peu habitées à l'Ouest, occupées majoritairement par des espaces pré-forestiers ou forestiers entrecoupés de prairies.

Le bâti se compose du village ancien peu étendu, au bâti groupé et d'une douzaine de hameaux. Les éléments patrimoniaux sont limités. Un habitat pavillonnaire s'est développé dans les secteurs d'accès aisé et bien exposés. **Cette urbanisation récente, diffuse et peu rationnelle au gré des opportunités foncières nombreuses, crée un mitage important (potentiel de surface constructibles théoriques au POS 40ha). On constate une offre de logements peu diversifiée et majoritairement occupés par des propriétaires (78%).** La commune n'est pas concernée par un PLH

### **Services et équipements :**

2 écoles une privée, une publique en capacité d'évolution

Cantine et accueil périscolaire

Mairie, poste et centre de secours,

Terrain de foot et de boules et une salle polyvalente.

Eau potable en capacité suffisante, assainissement nécessitant des travaux qui sont programmés.

### **Activités**

Celles habituelles d'un espace rural, agriculture, élevage et bois, commerces et artisans. Pas de précisions dans l'étude.

**Contexte intercommunal multiple** qui interfère dans ses politiques communales : Communauté de Communes du Val d'Ay, Syndicat des 3 Rivières, Syndicat Mixte Ardèche Verte, Syndicat des eaux Cance-Doux, Syndicat Départemental des Energies de l'Ardèche, SIVOM de l'Ay-Ozon.

La commune n'appartient à aucun SCOT. Elle envisage d'entrer dans le SCOT des Rives du Rhône dont elle est limitrophe. **L'élaboration du PLU anticipe cette adhésion.**

### **\*De l'état initial de l'environnement**

**Aucun périmètre de protection du patrimoine naturel**, qu'il soit réglementaire ou contractuel n'est recensé, et absence de périmètres d'inventaire du patrimoine naturel. Les enjeux de préservation apparaissent surtout liés à la présence de milieux forestiers semi-naturels ( 1/3 à 1/2 de la surface forestière en plantation artificielle de conifères), d'une nature

ordinaire bien développée et d'un réseau hydrographique qui offre des milieux aquatiques reconnus comme réservoir de la biodiversité au titre de SDAGE (schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux) 2010-2015 et/ou comme Zone de frayère au titre de l'article L.432-3 du code de l'environnement. Des zones humides prairiales et forestières sont identifiées.

L'amélioration de la trame verte au sein des espaces agricoles est possible en renforçant les plantations de bosquets, haies et arbres isolés comme celle des surfaces boisées en diminuant l'artificialisation liée aux résineux. Il conviendrait de faire des classements en EBC (Espace Boisé Classé)

La commune contribue au bon fonctionnement de la trame verte et bleue du territoire mais avec deux zones de conflits identifiées, aux lieux dits, « les Gigonettes » et « Matrey » et dans les secteurs urbanisés des « cerises », du « Vélis », « Combe, Combet, Grandes vignes et Rieux des vignes » il faudrait densifier le réseau de haies et limiter l'extension vers l'est des « Rieux des vignes et de Ravoulet ».

### 3.3 Analyse des courriers des personnes publiques associées et commentaires de la commissaire enquêtrice

1.CNPF	Avis favorable
2.Direction départ Affaires culturelles	Avis favorable
3.Affaires Culturelles pôle architecture patrimoine	Pas d'avis mais des documents du dossier à corriger
4.Chambre d'Agriculture	Avis favorable avec réserves
5.INAQ	Pas d'avis mais remarques
6.Etat	Avis favorable avec réserves, celles de la DDT
7.CCI Ardèche	Avis favorable avec remarques
8.DPENAF	Avis favorable avec réserves
<b>Bilan : 2 avis favorables, 3 avis favorables avec réserves, 1 avis favorable avec remarques, 2 absences d'avis mais remarques.</b>	

1. **Avis favorable du CNPF** d'Auvergne-Rhône-Alpes 7 Août 2017, **sans aucune observation**
2. **Avis favorable de la Direction régionale des Affaires culturelles** d'Auvergne-Rhône-Alpes, unité département de l'Ardèche du 1<sup>er</sup> Août 2017. **sans aucune observation.**

3. **Avis de la Direction Générale des affaires culturelles, pôle Architecture et patrimoine** du 13 Octobre 2017: le projet du PLU ne semble pas prendre en compte des éléments transmis à la Direction Départementale des territoires. Des éléments actualisés et cartographiés sont précisés dans le courrier après rappel des principes et textes juridiques concernant le patrimoine archéologique. Les **zones de présomption de prescription délimitées par arrêté du Préfet de Région doivent figurer dans les annexes du PLU, doivent être mentionnées dans le rapport de présentation et représentées sur les documents graphiques (R.151-34 2° du code de l'urbanisme)**. 7 entités sont concernées sur la commune, Matrey, Maure, en limite avec Satillieu, Pierre grosse, Bourg pour l'église, Château des Rieux, château d'Ay.

Ce courrier est à compléter par celui du 7 Août qui par une carte au 1/5000 redessine le périmètre de 500m autour du monument historique.

*Avis de la commissaire enquêtrice*

*Le projet du PLU de St Alban doit impérativement intégrer ces zones de présomption, tant dans le rapport de présentation qui se contente de faire une sorte de récit historique de St Alban (p.45) que dans le règlement graphique. Seul le château des Rieux est cité comme riche patrimoine bâti sans aucun rapport avec le projet du PLU. Ces zones de présomption sur les projets actuels, sont à rajouter sur les plans et cartes. Certes pour l'instant la commune n'est pas concernée par les zones de présomption ni par les prescriptions archéologiques mais le PLU a vocation à durer. Le pôle architecture et patrimoine par précaution fourni des références d'études pouvant être consultées.*

4. **Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Ardèche du 25 Septembre 2017.**

**Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes.**

Après avoir rappelé les principes de la charte départementale de gestion durable des territoires, **le service tient à souligner l'effort consenti par la commune en matière de consommation de l'espace, mais la justification surfacique l'interroge**. En effet l'estimation des besoins en constructions nouvelles au nombre de 80 semblent surévaluée et ne tient pas compte de la réhabilitation des logements vacants (potentiel de 38 logements), ni des 26 bâtiments agricoles faisant l'objet d'un changement de destination. Par ailleurs l'affichage de la zone Aub fermée en attente de construction de la station d'épuration semble prématuré.

Sur le fond, le rapport de présentation n'exprime pas l'ensemble des éléments étudiés avec les 15 agriculteurs. Il fait référence pour les statistiques au simple RGA 2010. Une traduction de l'ensemble et en couleur aurait donné une lecture complète

de la problématique agricole de la commune. **Sur la forme des corrections sont demandées p.10, 86, 103,131 et suivantes.**

Concernant le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement) l'orientation « recentrer le développement du village » ramène à la question de la mobilisation des 38 logements vacants et l'orientation « conforter l'activité économique et agricole » pose la question de la zone d'extension urbaine AUo de Barbézieux qui grève les parcelles de pâture près d'une petite exploitation caprine. Par ailleurs quelle logique d'afficher une zone naturelle de loisirs et de donner la possibilité d'y développer un photovoltaïque ?

Concernant l'OAP (orientation d'Aménagement et de Programmation) pas de remarque.

Enfin pour le plan de zonage et le règlement il est demandé de :

\*faire apparaître les périmètres de réciprocité en fonction des installations d'élevage, prévoir des mesures d'assainissement collectif au hameau de Barnaud où on peut imaginer plus de logements que les 4 réhabilitations prévues. Le classement en STECAL n'est pas, ni dans le rapport ni dans le PADD, justifié, ce qui interroge sur la pertinence de l'usage de cet outil pour le projet de PLU.

\*revoir l'article A2 sur la réhabilitation des bâtiments pouvant changer de destination.

#### *Avis de la commissaire enquêtrice*

*L'ensemble de ces remarques me semblent justifiées et devant être prises en compte, à la fois sur la forme et le fond. Une reprise des réflexions suggérées me semblent nécessaires, d'autant que **l'avis favorable est donné sous réserve** et que plusieurs points ont été soulevés par des exploitant.es. Après discussion avec le maire, concernant les **logements vacants et les bâtiments pouvant changer de destination, un travail approfondi est en cours** pour effectuer un recensement plus précis. En effet le nombre sera sûrement moindre que celui initialement annoncé.*

*Le hameau de Barnaud est déjà en assainissement collectif.*

***Depuis la délibération de prescription du PLU, il y a eu des changements,** à savoir que des bâtiments ont été achetés par les riverains en vue d'agrandir leur habitation.*

*Un autre bâtiment va être transformé en fromagerie et point de vente.*

*Concernant la zone NL, ce terrain restera propriété intégrale de la collectivité puisque ayant été donné par testament en 1831 à des fins précises et la commune*

*doit donc honorer la délibération dont vous trouverez ci-joint au PV, mais rien n'empêche d'après l'état à un classement en zone A dans la poursuite du soutien aux activités agricoles. Une discussion mairie-état est à reprendre.*

5. **Avis de l'INAQ** (Institut National de l'Origine et de la Qualité) **du 9 Septembre 2017** : pas de remarque sur le projet de PLU car celui-ci n'a **pas d'incidence sur les AOC/AOP et IGP concernées** mais quelques remarques dont la taille du STECAL en Zone NL qui semble trop important et dont une partie est située sur des parcelles cultivées.

*Avis de la commissaire enquêtrice*

*La révision de la taille du STECAL n'est pas compatible pour la commune avec les obligations de la commune qui a accepté par don testamentaire ces terrains (document en annexe). A ce jour, une partie des terrains est loué à des exploitants agricoles. La commune n'a pas de projet immédiat, mais ils souhaitent conserver ces terrains en NL ce qui n'empêche pas à ce jour l'exploitation agricole. Cela rejoint la remarque de l'état.*

6. **Avis favorable de l'Etat du 10 octobre 2017 sous réserve des observations formulées par la Direction Départementale des Territoires** (6 pages).

Il est nécessaire de prendre attache avec le bureau d'études pour reprendre les dossiers sur les points relevant d'obligations réglementaires

\*Mettre en compatibilité les objectifs de production de logements en réduisant le nombre de bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

\*Améliorer la prise en compte du risque inondation en intégrant le PPRi dans les servitudes

\*Adapter la surface de la zone NL au projet communal

\*Améliorer la rédaction du règlement écrit pour gagner en clarté.

Après un rappel du projet de PLU, l'Etat fait **une liste d'observations dont la prise en compte est obligatoire pour assurer la légalité du document**

**Consommation d'espace** : il convient de diviser par 2 le potentiel de création de nouveaux logements par changement de destination des bâtiments agricoles. La zone NL proposée doit être réduite car elle englobe des terrains agricoles actuellement exploités.

**Règlement graphique** : Manque de cohérence entre les zonages des hameaux et zones d'habitat diffus. Certains en Ux d'autres en A. **Il convient dans le rapport de présentation de justifier ces différences de traitement ou d'harmoniser le zonage**

**Plan des servitudes** : Il doit reporter de manière exacte le tracé de la servitude des 500m à partir de la croix classée monument historique. Le plan des servitudes doit aussi reporter les zones de risque d'inondation du PPRi de l'Ay. *La commune est munie d'un PCS (Plan Communal de Sauvegarde)*

**Les annexes** : vérifier si les documents définissant certains périmètres et qui doivent être annexés au PLU existant (ceux mentionnés aux articles L.332-11-3, L.331-14, L.331-15 et L211-1 et suivants).

#### **Observations à titre de recommandations**

**Règlement écrit** : revoir les articles 11 et 13 concernant l'intégration architecturale et l'article UX2 dont la rédaction risque de générer de la confusion.

#### **Prise en compte du risque d'inondation :**

Noter explicitement dans le rapport de présentation que le PPRi de l'Ay vaut servitude d'utilité publique au sens de l'article L153-60 du code de l'urbanisme.

Le plan des servitudes doit faire apparaître les zones de risque du PPRi

Le règlement écrit de la zone N doit mentionner la présence des zones inondables et les articles 1 et 2 doivent soit retranscrire les dispositions réglementaires du PPRi soit renvoyer à ces dernières. Ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Le rapport de présentation doit justifier les limites du droit à construire des zones UX ainsi que les secteurs de protection de la ressource en eau qui apparaissent sur le plan

Le règlement écrit préciser les règles de construction dans les STECAL ainsi que dans les zones NP et NL. Erreur dans l'article AUo12.

Règlement graphique : il manque les noms des communes limitrophes.

*Avis de la commissaire enquêtrice.*

*Ce dossier souffre d'imprécisions tant au niveau des règlements écrit que cartographique et l'argumentation doit être renforcée pour justifier certains choix. S'il est indispensable **pour la légalité du document** de prendre en compte les **observations de l'état**, je recommande aussi la prise en compte des **recommandations qui permettront d'améliorer tant sur le***



**fond que la forme le PLU.** Monsieur le maire prévoit que le cabinet BEAUR complète le rapport dans le sens des demandes, fasse une analyse plus approfondie pour recenser les logements vacants réellement habitables et les bâtiments pouvant changer d'affectation. Déjà certains ont été achetés par des propriétaires voisins pour un simple agrandissement, un autre va devenir une fromagerie-point de vente. Le nombre de logements sera sans aucun doute inférieur à celui annoncé et plus proche de la demande de l'état. Concernant les annexes évoqués, le cabinet précise qu'ils ne sont pas nécessaires car il n'y a pas de TA (Taxe d'Aménagement) ni de PUP (Projet Urbain Partenarial) sur la commune.

Comme sur la commune il n'y a ni TA, ni PUP, aucun des documents évoqués n'a à être annexé au PLU.

Quant au STECAL à limiter, la demande ne me semble pas incompatible avec la délibération.

Les observations sur le règlement écrit et sur les risques d'inondation doivent être complétées à la demande de la mairie par le cabinet BEAUR.

#### **7. Avis favorable de la CCI de l'Ardèche du 17 Octobre 2017 .**

La CCI apprécie le projet qui vise à juste titre à :

Maintenir la croissance démographique autour de 1% par an

Améliorer l'accès aux stationnements à proximité des commerces et services existants.

A s'orienter vers une production d'énergies renouvelables

Mais alerte la mairie sur **des informations insuffisantes ou incomplètes dans le dossier réalisé par le cabinet BEAUR** dans la présentation de l'activité agricole dite dynamique et présentée comme principale activité de la commune alors que le secteur commerce et services est sous-évalué et non décrit (5 lignes sans aucun chiffre). La CCI a joint des données de cadrage très précises en termes de population, d'emplois, de tissu économique et de tourisme plus récentes que celles utilisées par le cabinet BEAUR.

*Avis de la commissaire enquêtrice*

*Je partage ces remarques et suggère que le cabinet modifie et enrichisse sa présentation en tenant compte de ces cadrages.*

8.CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). **Avis favorable avec réserves exprimées ci-dessous.**

La commission présente le projet discuté en présence de Monsieur Ferrand, maire de St Alban d'AY.

Il en ressort :

\*que la croissance démographique envisagée (1%) est trop ambitieuse d'autant que de 2009 à 2014 la population a baissé (-0,4% par an)

\*qu'il y a surproduction de logements de l'ordre de 28

**Elle propose une diminution de la moitié des possibilités de changement de destinations des bâtiments agricoles.**

\*qu'au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le projet prévoyant 6 STECAL

**Elle propose de compléter le règlement des zones de STECAL par les conditions d'implantations et de densité et de diminuer l'emprise de la zone NI** autour des installations existantes de manière à préserver au maximum le caractère agricole de la zone.

*Avis de la commissaire enquêtrice*

*Ces remarques et préconisations de la CDEPENAF corroborent celles de plusieurs services. Monsieur le Maire s'engage à faire faire une analyse plus fine et plus réaliste des logements éventuellement créés par changement de destination de bâtiments et vérifiera si les logements annoncés vacants ont en état d'être réellement loués (voir détails p.14).*

## 4. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

**4.1 Observations générales :** L'enquête s'est déroulée sans incidents et j'ai reçu 23 personnes, 10 courriers et 2 courriels. Quatre types de demandes : revenir au classement constructible du POS pour leurs parcelles, modifier des zonages en fonction de leurs activités, remises en cause de certains choix de la commune et repérages d'erreurs.

J'ai rencontré Madame Marthouret du cabinet BEAUR en présence d'élu.es le 12 Décembre de 14 à 16H, ai envoyé le procès verbal de synthèse à Monsieur le Maire le 14 décembre et ai reçu ses réponses le 27 Décembre. J'ai eu un échange d'une heure avec les services de l'état le 27 Décembre.

### **4.2 Analyse des observations du public et avis de la commissaire enquêtrice.**

L'essentiel des observations concernent des DEMANDES DE MODIFICATION DU ZONAGE.

Les numéros de la troisième colonne renvoient aux personnes reçues aux permanences et qui ont écrit sur le registre, les M aux demandes notées ou déposées en mairie hors permanence et C les courriels.

<b>N° Plan, lieu, nom du propriétaire</b>	<b>DEMANDE</b>	<b>Commentaires de la Commissaire enquêtrice et références au registre d'enquête</b>
N° 35 ; Mr et me CARROT	Dépôt d'un permis de construire pour garder la constructibilité	1 Pas de remarque. Application du droit
N° 181, 185,182,228,251 Mr et Me MOUTON	Maintien du droit à construire	2 Incompatible avec le projet du PLU qui vise à recentrer l'urbanisation autour du village
N° AT69. Mme BARD	Refus d'un permis de construire. Renouvelle sa demande	3 Jamais eu de dépôt de permis de construire. Sa demande de changement de zone incompatible avec le projet du PLU qui vise à recentrer l'urbanisation autour du village
N°249,251bis, 243,251 ; Mr ARNAUD	Artisan scieur demande l'inscription en AF de ses parcelles au lieu du classement N retenu dans le projet PLU. Demande le retrait des parcelles 321 et 234 qui ont été mises en AF et ne lui appartiennent pas.	4 Avis favorable pour cette demande qui doit être étudiée par la mairie et le cabinet BEAUR ( voir réponse au procès- verbal de synthèse)
N°14, Mr MINODIER	Demande une dérogation	6 Non compatible avec le

	pour bâtir une annexe autorisée à moins de 30m (article N2 du règlement) en limite Nord de la parcelle	futur règlement du PLU ni avec le RNU encore plus restrictif.
N° 50, Les Chaux, Mr KAMINSKY	Mise en zone constructible de sa parcelle 50	7 Non compatible avec le PLU, pas d'extension des hameaux.
N°AH123,AH126 Mr et Mme VOLOZAN	Souhaite planter des arbres sur parcelles passées de Nb constructibles, en N	11 Pas d'opposition
N°388 Mrs BOUVIER	Demandent des précisions pour un désenclavement par le haut au contact de la zone de Barbézieux, quid du passage piétonnier à venir pour le rattachement de leur parcelle au AUo	12 Il n'est pas prévu d'agrandir la zone AUo par les services de l'état. Avis favorable pour étude d'un accès à la parcelle si le projet se réalise
N° AK36 et AK185 Mr Ferrand Joël	Demande passage en UA ou UB. Se trouve spolié par rapport aux arrangements successoraux et zonage antérieur	13 Cette demande n'est pas conforme au projet du PLU et il y a un problème d'accessibilité
N°AX205 Mr RIFFARD	Demande que sur le document graphique du PLU son bâtiment apparaisse comme pouvant changer d'affectation.	14 Bâtiment en zone UX, demande à accepter. Un oubli du cabinet BEAUR
N°AT197 Mr MONCHAL	Reçoit des eaux dans son terrain d'une propriété voisine récemment construite (AS245). Craint des dégâts futurs.	15 Un problème de voisinage à suivre qui ne relève pas du POS
N° 192 et 188 Mr RIGNOL	Sa parcelle AM188 coupée en 2 dans le PLU, une en UC où est sa maison, une en A coupée par son chemin d'accès	16 Si ce découpage se comprend pour limiter la surface des zones constructibles, le résultat est assez incohérent. Une zone N peut-être plus appropriée.
N° AW76 et 77 Mr RACLE	Passage en UC, car eau, égout et électricité à proximité	17 Avis défavorable, dans l'esprit du PLU il d'agit de recentrer les constructions.
N°AL114 et 117 Mr TREILLE	Suite à la requête de sa sœur pour le passage des parcelles AL205 et 208 en UC, demande de mettre en UC ses parcelles	18 Avis défavorable. Trop éloigner de l'esprit du PLU.
Zone UAo, Mr TEIL	Erreur de délimitation de la zone de Barbézieux par rapport au projet négocié. Demande la possibilité sur la partie restante de sa parcelle d'avoir un accès et un raccord à l'égout. Quartier	19 Nécessaire de rectifier le tracé et une réflexion sera menée par la mairie et le cabinet BEAUR. Le dernier point est à rectifier.

	des vélos enlever la parcelle 385 et une partie 256 de la zone AF	
N°BH75,76, PI1 Mr TREILLE	Demande le zonage A plus approprié à son élevage de sanglier	M1 Dans le contexte ardéchois, cette demande d'extension m'interpelle. Cette demande est-elle légale dans le cadre de la législation très restrictive de cette activité dont l'autorisation est limitée dans la durée ?
N°AS197 et AW219 Mr PALAYER	Demande passage en zone à urbaniser car ses parcelles ont eau, accès et électricité à proximité	M2 Difficilement compatible avec l'esprit du PLU
Mr et Mme GIRAUD Chemin de Billon	S'interrogent sur le bienfondé de la création de la zone AUo de Barbézieux située au dessus de leur propriété. Craignent que les travaux futurs assèchent leur point d'eau et que la sécurité de l'accès à la salle associative ne soit plus assurée	M3 Le projet de la zone de Barbézieux devra intégrer la gestion des eaux pluviales et pour éviter les désagréments et risques pour la circulation, je suggère que la mairie mette une indication d'impasse et une limitation de la taille des véhicules ayant droit à circuler.
N°AO335 et 336 Mr et Mme GRANGE	Demandent le passage des parcelles en UC. Ils rappellent qu'ils ont accepté pour la collectivité des contraintes sur leurs terrains	M4 Ces parcelles sont déjà en zone UC
N°342 Mme MARRON	Cette parcelle est divisée en plusieurs parcelles et cela n'apparaît pas sur le plan. 1 maison est construite et 2 sont en construction. Elle demande de revoir la limite de la zone UC pour prendre en compte l'existant.(plans joints)	M5 Cette demande me semble de bon sens et un nouveau tracé devra être établi.
N° 368 et 369 Mr RUARD	Demande que ce terrain nouvellement acheté et sur lequel il a construit sa maison soit noté en zone UC	M6 Au vu des constructions implantées, un nouveau tracé devrait être étudié pour régulariser cette situation.
N°AL080 Mme SEIGNOVERT	Demande qu'une partie de la parcelle autour de la petite construction existante (UA) soit agrandie pour que les travaux d'accès faits (clôture, allée gravillonnée, portail) soient valorisables	M7 Je pense que le tracé de la limite au plus près du bâti pourrait être étudiée et peut-être être desserrée
N° AL204, 205 Mme TREILLE	Demande le passage en UC, parcelles jouxtant une zone UC	M8 Avis défavorable. Trop éloigner de l'esprit du PLU

Mme TEIL Véronique Exploitante agricole	Constata que son élevage caprin sera à 70 m du futur lotissement AUo et à 20m de l'accès à son exploitation. Ce projet la privera de près de pâture et demande qu'en adéquation avec l'esprit du PLU, cette zone soit décalée plus près du village. Le futur chemin piétonnier coupera dans l'état actuel une de ses pâtures. Elle a saisi la chambre d'agriculture.	Sur un plan purement cartographique, la demande semble acceptable dans la mesure où le projet urbain d'Barbésieux n'existe pas encore, mais je n'ai pas d'analyse des pentes et donc de la faisabilité du déplacement de la zone AUo. Ce déplacement risque de poser des problèmes pour l'accès. Par ailleurs en accord avec la mairie des solutions de remplacement semblent avoir été trouvées et proposées à Madame Teil pour ses besoins en pâtures.
Lettre recommandée 18 personnes	18 personnes ont signé pour demander le changement du zonage de la zone de Barbésieux. Ils suggèrent un classement dans une zone intermédiaire de densité de construction plus faible. Ils proposent que la zone AUo soit décalé en aval.	Cela semble contraire à l'esprit du PLU, en terme de densité de construction.
N° AO112 et 113 Mr VALLAT-RABATEL	Demande que sa grange bénéficie du droit à changement de destination et soit repérée sur le plan	Courriel1 Il s'agit certainement d'une erreur aisément rectifiable par le cabinet BEAUR en accord avec la mairie.
N° AI295 Allée des Cormiers ; Mr MAZIOU et Mme CHAZOT	Demande de la mise en totalité de la parcelle en UC. Dans le projet moitié UC et moitié N	Courriel 2 Revoir si ce découpage est vraiment nécessaire.

Sur ces 29 demandes, 19 commentaires en permanences, 8 courriers et 2 courriels, 15 devraient être revus au moins de façon partielle comme l'atteste d'ailleurs la réponse de la mairie au procès-verbal de synthèse en pièce jointe. Les documents fournis par les personnes reçues pour argumenter leurs demandes sont joints au registre d'enquête.

## 1. ANNEXES

Documents administratifs

Registre d'enquête avec les courriers et courriels

Réponses des personnes publiques associées

Pièces administratives : certificat d'affichage, copie des annonces légales, copie du testament certifiant le don de madame de Châtillon.

Compte rendu de la réunion du 12 Décembre et réponse au procès-verbal de synthèse

## **Conclusions motivées**

### **Enquête publique sur le projet PLU de la commune de St Alban d'AY**

\*Après une étude attentive du dossier sur lequel j'ai relevé plusieurs erreurs ou imprécisions communiquées à Madame Marthouret responsable au cabinet BEAUR de l'élaboration du projet du PLU de la commune de St Alban d'AY,

\*Après des échanges par courriel puis téléphone et un entretien le 12 Décembre avec Madame Marthouret,

\*Après plusieurs rencontres avec Monsieur Ferrand maire et avec son secrétariat, en particulier pour repérer les parcelles sur le cadastre.

\*Après un long entretien avec les services de l'état (Madame Gervet) pour échanger sur les réserves formulées comme PPA et un contact avec Monsieur Denis concernant l'élevage de sanglier,

\*Après une visite sur le terrain avec Monsieur le maire sur les sites de Barbésieux et La Raze où doivent être construits des logements dans le cadre d'opérations d'ensemble non encore définies et qui interpellent les voisins futurs, mais un projet de PLU, n'est pas un projet d'urbanisme.

\*Après avoir reçu 28 personnes, 8 courriers et 2 courriels j'ai envoyé à Monsieur le maire le procès-verbal de synthèse. J'ai reçu sa réponse le 27 décembre. Elle a apporté quelques réponses : un engagement à faire des études plus précises et plus réalistes sur le potentiel de logements, un engagement à corriger des erreurs, mais sur plusieurs points la réponse est confiée au cabinet BEAUR qui traitera de cela plus tard avec Mr Ferrand et les services concernés.

### **Sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête**

#### **L'enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation**

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'un affichage en 9 lieux de la commune et en mairie.

Deux journaux ont publié l'avis d'enquête :

Le Dauphiné libéré les 28 Octobre et 13 Novembre 2017

Le Réveil du Vivarais les mercredi 25 Octobre et 15 Novembre 2017



En amont de l'annonce de l'enquête par affichage, la mairie a organisé **2 réunions de concertation le 15 décembre 2015 et le 13 Février 2017** précédées par un article dans la presse locale, des articles dans le bulletin municipal, une exposition publique en mairie. Ce temps d'information a été complété par **la mise à disposition du dossier du projet de révision** et d'un cahier pour observations et par des permanences tenues par monsieur le Maire et l'adjoint délégué à l'urbanisme. Le bilan des concertations est en pièce jointe (délibération du 25 février 2016). Aucune remarque n'a été consignée dans le cahier et les lettres reçues (28) concernent essentiellement la préservation dans le futur PLU des espaces constructibles du POS actuel et des demandes de changement de destination des bâtiments agricoles. **L'information du public a donc été complète.**

Ce dossier mis à l'enquête a été laissé à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans de bonnes conditions de consultation au secrétariat de la mairie aux jours d'ouverture comme annoncé.

**Dans ces conditions je considère que cette enquête**, qui s'est déroulée sans incident selon le calendrier prévu et les modalités prescrites par l'arrêté municipal qui l'a ordonnée et dans un climat de confiance, **a eu lieu de manière satisfaisante.**

#### **Sur la participation et les observations du public.**

Le public présent aux réunions d'information comprend difficilement la nécessité de faire un PLU qui passe les surfaces constructibles de 40 ha à 8 ha, cependant il n'y a pas eu de remarques sur le registre mis à disposition du public avant l'enquête. Ma présence comme tierce personne extérieure à la mairie, ce que je précisais au début des entretiens, a sans doute invité les habitant.es à s'exprimer. Les personnes reçues ont dans l'ensemble présenté des requêtes argumentées, parfois soulignant les incohérences du dossier, requêtes essentiellement personnelles concernant l'avenir de leurs propriétés.

Certaines demandes me semblent acceptables car elles ne remettent pas en cause l'ensemble du projet : **densification du bâti, création de mixité sociale, protection des espaces agricoles et de l'environnement.** Les contestations les plus fortes sont liées au conflit intérêt public, intérêt privé, la diminution forte des espaces constructibles étant parfois perçue comme une spoliation (passage de 40ha à 8ha). Le public perçoit rarement la globalité du projet PLU et ses objectifs.

Les observations portées au registre d'enquête ainsi que les courriers et courriels qui m'ont été adressés ont fait l'objet d'une étude détaillée au cas par cas suivi d'un avis.

**Les personnes publiques associées ont émis un avis favorable assorti de recommandations et même de réserves pour le DDT et la Chambre d'agriculture.** Elles ne remettent pas en cause le projet dans sa globalité et le maître d'ouvrage s'est engagé à prendre en compte ces recommandations et réserves pour améliorer le projet en particulier en ce qui concerne le nombre de logements futurs sur les 10 ans à venir.

#### **Sur la participation et les observations du personnes associées.**

8 personnes associées ont répondu avec des avis favorables assortis parfois de réserves et/ou de recommandations. Les réserves sont à l'étude pour que la commune soit en capacité de les lever.

1.CNPF	Avis favorable
2.Direction départ Affaires culturelles	Avis favorable
3.Affaires Culturelles pôle architecture patrimoine	Pas d'avis mais des documents du dossier à corriger
4.Chambre d'Agriculture	Avis favorable avec réserves
5.INAQ	Pas d'avis mais remarques
6.Etat	Avis favorable avec réserves, celles de la DDT
7.CCI Ardèche	Avis favorable avec remarques
8.DPENAF	Avis favorable avec réserves
<b>Bilan : 2 avis favorables, 3 avis favorables avec réserves, 1 avis favorable avec remarques, 2 absences d'avis mais remarques.</b>	

#### **Sur le projet et le contenu du dossier**

Comme l'indique le PADD, il s'agit de concevoir un projet communal adapté aux besoins actuels et à venir et de préserver le patrimoine paysager, agricole et naturel. Il s'inscrit aussi dans la perspective de l'intégration du SCOT limitrophe des Rives du Rhône.

Ceci induit plusieurs objectifs :

\*maintenir une dynamique démographique pour assurer les effectifs scolaires par la prévision de logements nouveaux (80 sur 12 ans), par la diversification des types logements et par le développement du locatif.

\*recentrer l'urbanisation autour du noyau ancien et créer 2 nouveaux sites d'habitat peu gourmands en espace : Barbésieux et la Raze pour modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (objectif 15 logements /ha). Réhabiliter le bâti ancien.

\*prévoir des équipements collectifs dont l'extension du cimetière et de la station d'épuration

\*prendre des mesures pour soutenir les activités en particulier l'activité agricole

\*préserver les trames bleue et verte qui traversent la commune

\*prendre en compte les risques majeurs

Le projet est compatible avec les textes en vigueur mais à la lecture du dossier et de la visite de terrain, il répond plus à la difficile nécessité de réduire fortement les espaces constructibles et le mitage qu'à une vision globale de l'évolution de la commune en termes d'urbanisme. Il est vrai que remodeler un village n'est pas chose aisée, mais une ambition d'ensemble peut aider à mettre en œuvre des aménagements ponctuels de toute nature et de leur donner du sens.

Un des points d'achoppement avec des personnes associées, est l'évolution de la population pour les années à venir. L'évolution, qu'elle soit négative ou positive influe sur le potentiel de logements à prévoir. Il conviendrait qu'un accord sur cette estimation se fasse en donnant les références utilisées.

Le dossier de présentation manque de précisions et surtout d'argumentations, en particulier en ce qui concerne le dynamisme de l'agriculture. L'emploi du mot dynamisme ne suffit pas. Les documents graphiques n'ont pas été toujours aisés à lire compte tenu des légendes illisibles avant correction à ma demande, du manque de nomenclature. Il y a certes un problème d'échelle, mais l'absence des références cadastrales sur les documents graphiques m'a obligée à recourir au secrétariat de la mairie. Quant au règlement écrit, il est satisfaisant.

**Le projet n'a pas été remis en cause dans sa globalité, ni par le public ni par les personnes publiques consultées malgré des recommandations et réserves. Le maître d'ouvrage s'est engagé à en tenir compte, à faire les mises au point et corrections nécessaires.**

Compte tenu des éléments du dossier qui ont été portés à ma connaissance j'émet un avis favorable assorti de recommandations.

## **Avis favorable sur le projet de révision du PLU de la commune de St Alban d'AY (07 790) avec les recommandations suivantes**

### **Prendre en compte les recommandations et réserves des personnes publiques associées, réserves à lever,**

1. **Concernant le patrimoine archéologique**, les zones de présomption de prescription délimitées par arrêté du Préfet de Région doivent figurer dans les annexes du PLU, doivent être mentionnées dans le rapport de présentation et représentées sur les documents graphiques (R.151-34 2° du code de l'urbanisme). 5 entités sont concernées sur la commune, Matrey, Maure, en limite avec Quintenas, Pierre grosse, Bourg pour l'église, Château des Rieux. Certes pour l'instant la commune n'est pas concernée par les zones de présomption ni par les prescriptions archéologiques mais le PLU a vocation à durer.

**2 Concernant le nombre de logements potentiels trop élevé** Réaliser une étude plus approfondie du potentiel de logements vacants et des bâtiments susceptibles de changer de destination pour tendre vers le nombre de logements potentiels préconisé par les services de l'état. Le nombre de logements devrait être réduit en vérifiant l'habitabilité des logements vacants et faisant le point sur les bâtiments encore susceptibles de changer de destination, leur nombre semble avoir diminué depuis la rédaction du projet du PLU.

### **3 Concernant les points relevant d'obligations règlementaires :**

\*Améliorer la prise en compte du risque inondation en intégrant le PPRi de l'AY dans les servitudes

\*Adapter la surface de la zone NL au projet communal

\*Améliorer la rédaction du règlement écrit pour gagner en clarté : revoir les articles 11 et 13 concernant l'intégration architecturale, l'article UX2 et préciser les règles de construction dans les STECAL ainsi que dans les zones NP et NL.

\*Reprendre le règlement graphique : manque de cohérence entre les zonages des hameaux et zones d'habitat diffus, certains en Ux d'autres en A, compléter le plan des servitudes dont les zones de risque d'inondation du PPRi de l'AY et noter explicitement

dans le rapport de présentation que le **PPRi de l'Ay vaut servitude d'utilité publique au sens de l'article L153-60 du code de l'urbanisme.**

**Corriger un certain nombre de limites et de zonages** pour que le PLU document de référence soit en adéquation avec la réalité de terrain, les volontés de la collectivité et les textes. Revoir le classement de quelques parcelles (N°249 ,251 bis, 243 ,251 en AF ; N°AX205 en UX, N° AM188, N° 342, N°368 et 369 en UC et corriger la limite de la zone UAo, erreur aussi pour les parcelles N°AO112 et 113. Ces modifications ne me semblent pas remettre en cause la philosophie du projet.

Fait à Annonay le 4 Février 2018

La Commissaire Enquêtrice  
Danièle Soubeyrand