

Commune de BOUCHET (26790)
Arrêté du maire N° 2023/051 du 31/03/2023

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

du 21 avril 2023 au 22 mai 2023 inclus

**PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) CONJOINTEMENT AU
PROJET DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA) d'un bâtiment classé aux
monuments historiques remarquables de la commune de BOUCHET**



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR DOCUMENT 1/3

Documents diffusés à :

Mr Le Maire de BOUCHET

Mr Le Président du TA de Grenoble

Le 15 juin 2023

Le Commissaire Enquêteur

Jean BIZET

Handwritten signature of Jean Bizet.

SOMMAIRE

RAPPORT : DOCUMENT 1	4
1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE	4
1.1. Rapporteur	4
1.2. Identité du pétitionnaire	4
1.3. Objet de l'enquête publique unique	5
1.4. Généralités et diagnostic préalable aux projets de PLU et de PDA	5
1.4.1. La commune de BOUCHET au plan administratif	5
1.4.2. Composition du dossier du projet de PLU soumis à l'enquête	8
1.4.3. Composition du dossier de PDA soumis à l'enquête	9
1.4.4. Bureau d'études qui a réalisé le dossier de PLU et organisme qui a réalisé le PDA	9
1.4.5. Personnes Publiques Associées (PPA) et Organismes consultés	9
1.5. Appréciation des dossiers de PLU et PDA soumis à l'enquête	11
2. PROJET DE PLU DE BOUCHET	11
2.1. Historique POS/PLU de BOUCHET	11
2.2. Cadre juridique de l'enquête	12
2.3. Elaboration du Projet de PLU de BOUCHET	13
2.4. La démographie de BOUCHET	13
2.5. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de BOUCHET	15
2.5.1. La structure générale du PADD	15
2.5.2. Compatibilité du PLU au regard des documents supérieurs	17
2.6. Elaboration du PLU de BOUCHET – Les points principaux à retenir (Extraits du rapport de présentation tome 2)	24
2.6.1. En ce qui concerne les possibilités de construire	24
2.6.2. Les STECAL	26
2.6.3. Les changements de destination	27
2.6.4. Les différentes zones du PLU	28
2.6.5. Les emplacements réservés	31
2.6.6. L'assainissement	31
2.6.8. Indicateurs prévus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU	32
3. Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) DE BOUCHET	34
3.1. Cadre juridique de l'enquête	34
3.2. Objectifs	34
3.3. Enjeux	35
3.4. Périmètre (PDA) proposé	36
4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	39
4.1. Les dispositions administratives	39
4.2. Chronologie des faits principaux	39
4.3. Les démarches préalables à l'enquête	39
4.4. Réunions préparatoires et visite des lieux	39
4.5. Organisation et modalité des enquêtes	40
4.5.1. Dossiers et registre d'enquête	40
4.5.2. Calendrier des permanences	40
4.5.3. Publicité et information du public	41
4.6. L'information au public en amont de l'enquête	42
4.6.1. Concertation	42

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4.7	Prolongation de l'enquête	45
4.8	Déroulement de l'enquête publique	45
4.8.1	Durant l'enquête	45
4.8.3	Clôture de l'enquête	47
4.9	Démarches ou consultations suite à l'enquête	47
4.9.1	Contacts et réunions complémentaires	47
4.9.2	Notification des observations au pétitionnaire (Mairie de BOUCHET)	48
4.9.3	Réponses du pétitionnaire au PV de synthèse	48
4.9.4	Réponses du pétitionnaire aux avis des PPA qui ont émis des observations, réserves ou recommandations	48
4.9.5	PV de synthèse – Réponse du Maire – appréciation du commissaire enquêteur	72
4.10	Analyse des observations du public et du commissaire enquêteur	85
4.11	Analyse de l'ensemble des observations du projet	85
4.12	Pré conclusions de l'enquête publique unique PLU et PDA	86

RAPPORT : DOCUMENT 1

1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

1.1. Rapporteur

Je soussigné, Jean BIZET, désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 22/03/2023, en vue de procéder à une enquête publique unique concernant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) conjointement au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) d'un bâtiment classé aux monuments historiques remarquables de la commune de BOUCHET (Drôme).

- avoir accepté cette mission, n'étant intéressé à l'objet de la présente enquête, ni à titre personnel, ni en raison de fonctions au sein d'organismes qui assurent la maîtrise d'œuvre, ou le contrôle de l'opération ;
- avoir pris connaissance et analysé le dossier soumis à la présente enquête ;
- avoir consulté les autorités chargées de la conduite administrative de l'enquête, les représentants des services chargés de donner leur avis sur la recevabilité de ces dossiers préalablement à l'enquête, les responsables en charge du dossier auprès de la Mairie de BOUCHET ;
- avoir également consulté l'urbaniste, maître d'œuvre du projet ;
- m'être rendu sur les lieux de l'enquête ;
- m'être rendu en mairie de BOUCHET, lieu des permanences pour assurer mes fonctions et recevoir les personnes souhaitant me rencontrer.

De l'ensemble de ces interventions, j'ai dressé un rapport et formulé mes conclusions concernant l'enquête publique qui s'est déroulée du **21 avril 2023 au 22 mai 2023 inclus** soit sur une durée de **32 jours**.

Le présent document relatif à l'enquête publique comprend :

- Le rapport du Commissaire Enquêteur (document 1/3), qui présente l'objet du projet de PLU ainsi que l'objet du PDA, établit le procès-verbal de l'organisation et du déroulement de cette enquête et rend compte des observations du public, des réponses des services, du pétitionnaire et de mes analyses et commentaires,
- A la fin du rapport il est établi une liste des annexes qui peuvent éclairer le lecteur sur certains aspects concernant l'enquête.

Les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur pour ce qui concerne le PLU et le PDA, font l'objet d'un document séparé (document 2/3)

Les annexes font également l'objet d'un document séparé (document 3/3).

1.2. Identité du pétitionnaire

Le dossier concernant le **Projet d'élaboration du PLU et le PDA** est présenté par :

Mairie de BOUCHET
5 route de Suze-la-Rousse
26790 BOUCHET

Les informations relatives au projet pouvant être prises, en particulier auprès de la mairie de BOUCHET de BOUCHET ou adresse mail urbanisme@mairie-bouchet.com

1.3. Objet de l'enquête publique unique

Il s'agit de l'enquête publique unique :

Projet de plan local d'urbanisme (PLU) conjointement au projet de périmètre délimité des abords (PDA) d'un bâtiment classé aux monuments historiques remarquables de la commune de BOUCHET

L'enquête publique est une des phases privilégiées de la concertation au cours de laquelle le public (habitants, associations, acteurs économiques ou simples citoyens) est invité à donner son avis sur un projet de règlement ou d'aménagement préparé et présenté par une collectivité publique, privée ou par l'état.

L'enquête publique permet d'informer les personnes concernées, de garantir les droits des propriétaires et de favoriser la concertation.

Au cours de la présente enquête, le public est donc invité à donner son avis.

1.4. Généralités et diagnostic préalable aux projets de PLU et de PDA

(Source internet et extraits du rapport de présentation dans le dossier d'enquête)

1.4.1. La commune de BOUCHET au plan administratif

Le rapport de présentation qui se présente en deux parties réalisées par le bureau d'études LATITUDE du dossier d'enquête publique dresse une description complète dans son analyse de l'état initial de la commune de BOUCHET, dans sa première partie ;

Extraits d'Internet :

BOUCHET est située dans le département de la Drôme et la région d'Auvergne-Rhône-Alpes

Ses habitants sont appelés les Bousquetains et les Bousquetaines.

La commune s'étend sur 11,9 km² et comptait 1 544 habitants au recensement de la population datant de 2006, avec une densité de 129,9 habitants par km². Bouchet a connu une nette hausse de 122,5% de sa population par rapport à 1999. On peut constater une légère baisse toutefois en 2020, puisque la population est passée de 1544 à 1501 habitants (voir tableau ci-dessous).

Entouré par les communes de Suze-la-Rousse, La Baume-de-Transit et Tulette, Bouchet est situé à 19 km au nord-est d'Orange la plus grande ville aux alentours.

Situé à 103 mètres d'altitude, la Rivière le Lez, le Ruisseau Grand Vallat **et l'Hérin** sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune de Bouchet.

Le maire de Bouchet se nomme Monsieur Jean-Michel AVIAS (mandat 2020-2026).

La commune de Bouchet fait partie de la **Communauté de Communes Drôme Sud Provence** (CCDSP).

La commune est proche du parc naturel régional des Baronnies provençales.

La communauté de communes se situe à l'extrême sud-ouest du département de la Drôme, limitrophe du [Vaucluse](#).

La communauté de communes est composée des 14 communes suivantes :

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Liste des communes de l'intercommunalité					
Nom	Code Insee	Gentilé	Superficie (km²)	Population (dernière <u>pop. légale</u>)	Densité (hab./km²)
<u>Pierrelatte</u> (siège)	<u>26235</u>	Pierrelattins	<u>49,56</u>	<u>13 708</u> (2020)	277
<u>La Baume-de-Transit</u>	<u>26033</u>	Baumois	<u>12,05</u>	<u>926</u> (2020)	77
<u>Bouchet</u>	<u>26054</u>	Bousquetains	<u>11,89</u>	<u>1 501</u> (2020)	126
<u>Clansayes</u>	<u>26093</u>	Clansayais	<u>14,47</u>	<u>526</u> (2020)	36
<u>Donzère</u>	<u>26116</u>	Donzérois	<u>32,06</u>	<u>5 963</u> (2020)	186
<u>La Garde-Adhémar</u>	<u>26138</u>	Lagardiens	<u>27,73</u>	<u>1 126</u> (2020)	41
<u>Les Granges-Gontardes</u>	<u>26145</u>	Gontardiens	<u>7,26</u>	<u>680</u> (2020)	94
<u>Malataverne</u>	<u>26169</u>	Malatavernois	<u>16,68</u>	<u>2 198</u> (2020)	132
<u>Rochebude</u>	<u>26275</u>	Rochebudois	<u>18,3</u>	<u>1 671</u> (2020)	91
<u>Saint-Paul-Trois-Châteaux</u>	<u>26324</u>	Tricastins	<u>22,04</u>	<u>8 731</u> (2020)	396
<u>Saint-Restitut</u>	<u>26326</u>	Saint-Restitutiens	<u>14,48</u>	<u>1 462</u> (2020)	101
<u>Solérieux</u>	<u>26342</u>	Saint-Raphaëlois	<u>8,55</u>	<u>315</u> (2020)	37
<u>Suze-la-Rousse</u>	<u>26345</u>	Suziens	<u>30,6</u>	<u>2 126</u> (2020)	69
<u>Tulette</u>	<u>26357</u>	Tulettiens	<u>23,53</u>	<u>2 004</u> (2020)	85

SCoT en cours d'élaboration

Le territoire du SCoT a été arrêté en 2016 par les trois Préfets de la Drôme, de l'Ardèche et du Vaucluse et intègre 177 communes réunies en huit intercommunalités.

Trois Départements et deux Régions sont concernés par le périmètre du SCoT.

Au 1er janvier 2021, le périmètre regroupait **234 329 habitants sur 3 184 km²**.

Les chiffres clés :

177 communes

8 EPCI (1 communauté d'Agglomération et 7 communautés de communes)

3 Départements

2 Régions

233 300 habitants

Superficie : 3 184 km²

Densité de population : 71 habitants au km² (France : 108)

Nombre d'habitants (2021) : 234 329 habitants

Commune la plus peuplée (2021) : Montélimar (26) – 40 639 habitants

Commune la moins peuplée (2021) : Pommerol (26) – 6 habitants

Nombre d'emplois (2017) : 84 611 emplois

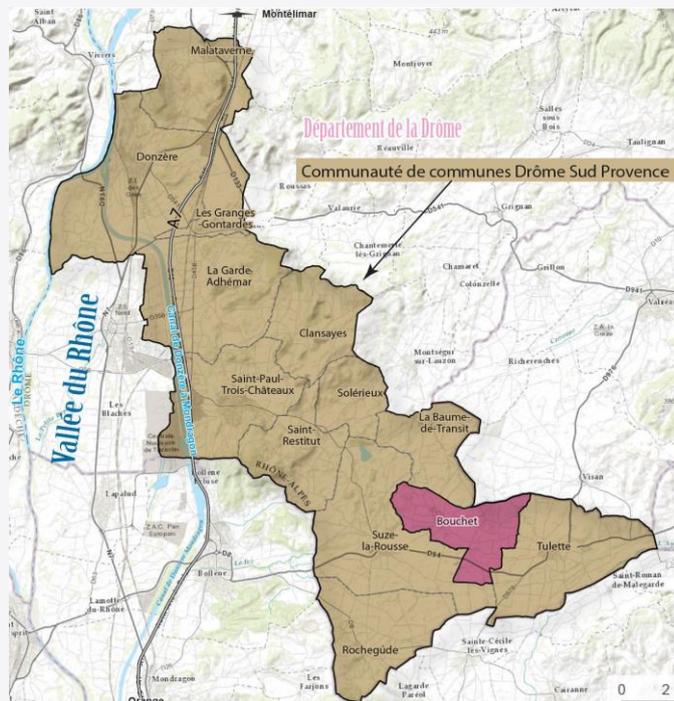
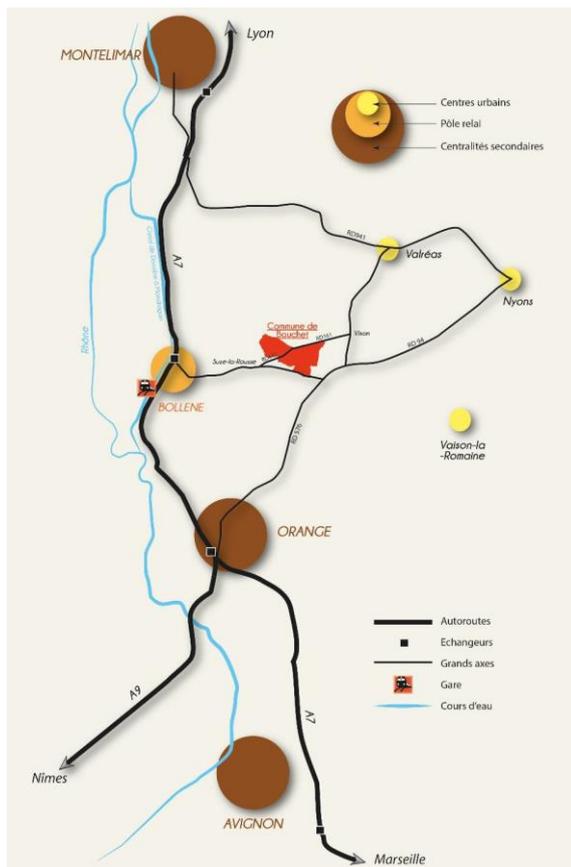
Les collectivités membres

Les 8 EPCI intercommunalités : CA Montélimar-Agglomération, CC Ardèche Rhône Coiron, CC Dieulefit-Bourdeaux, CC Baronnies en Drôme Provençale, CC Enclave des Papes-Pays de Grignan, **CC Drôme-Sud Provence (dont fait partie BOUCHET)**, CC Rhône Lez Provence, CC Rhône aux Gorges l'Ardèche.

Extraits du rapport de présentation :

Une bonne accessibilité depuis la vallée du Rhône

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



4 portes d'entrée

Sur le plan de l'accessibilité routière, la commune est :

- Tangentée par l'axe Est/Ouest de la RD94 reliant le Gard aux Hautes Alpes
- Traversée par l'axe Nord/Sud de la RD 141 reliant Baume de Transit et au-delà la RD941 (axe Vallée du Rhône Valréas) à la RD 576 et au-delà Orange.
- L'axe RD 441/161 reliant Suze la Rousse à Visan, constitue un axe plus secondaire d'intérêt local.

Les grands paysages perçus

On se trouve dans un contexte de très grands paysages dans une grande partie de la commune.

Le relief de plaine très doucement ondulée est entouré de massifs montagneux dans les lointains (les Baronies, le Ventoux ...).

Les cultures basses des vignes majoritaires accentuent l'impression d'espace. De nombreuses vues sont possibles à 360°.

Les points emblématiques du Mont Ventoux et du château de Suze la Rousse marquent le paysage.

La topographie

Le relief communal offre une amplitude d'environ 50 mètres entre les bords de l'Hérin et du Lez (85 mètres d'altitude) et le point le plus élevé qui se situe à l'Est de la commune (135 mètres d'altitude) au niveau du Mont Saint André.

Le relief est relativement peu marqué caractérisé par de grandes plaines viticoles séparées par les cours d'eau, zones humides et ripisylves. En bordure Est de la commune, le relief remonte légèrement en direction de Visan et Tulette (Serre Saint-André) et atteint 132 mètres.

À l'Ouest, la colline boisée des Esparants atteint une altitude de 121 mètres. Elle représente le seul réel point vert et espace boisé de la commune.

La commune est structurée par plusieurs cours d'eau.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- À l'Ouest, elle est bordée par le Lez, affluent du Rhône long de 74 km. La surface couverte par son bassin versant est de 455 km². La rivière prend sa source au Rocher Garaux, au niveau de la montagne de la Lance dans le massif préalpin de Diois. La confluence avec le Rhône se fait au niveau de Mondragon ;
- L'Hérin, affluent du Lez d'une longueur de 23 km, il prend sa source sur la commune de Vinsobres pour rejoindre les eaux du Lez au niveau de Suze la Rousse ;
- D'autres petits cours d'eau sillonnent Bouchet tels que la Roubine, le Merdelin, le canal du Moulin ou encore le ruisseau du Grand Vallat. Ils sont affluents de l'Hérin

Nota : les observations et commentaires du commissaire enquêteur sur les points particuliers du rapport sont mentionnés en encadré écriture bleue

1.4.2. Composition du dossier du projet de PLU soumis à l'enquête

Le dossier de PLU soumis à l'enquête publique unique comprend :

PIECE N°1 : Rapport de présentation

- 1.1 : Tome 1 / diagnostic de 147 pages ;
- 1.2 : Tome 2 / qui définit les choix retenus, les dispositions qui favorisent la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, justifie les objectifs chiffrés de modération d'espace et lutte contre l'étalement urbain...de 73 pages ;

PIECE N°2 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de 28 pages ;

PIECE N°3 : Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de 17 pages ;

PIECE N°4 : Règlement

- 4.1 Règlement graphique 1 / Plan 1/2 ;
- 4.2 Règlement graphique 2 / Plan 2/2 ;
- 4.3 Règlement écrit / arrêté de 64 pages ;

PIECE N°5 : Annexes

- **5.1 Annexes sanitaires**
 - 5.1.1 Annexe sanitaire zonage AEP / Plan de distribution AEP
 - 5.1.2 Eau potable AEP / estimation des besoins de 3 pages ;
 - 5.1.3 Notice schéma de distribution eau potable de 20 pages ;
 - 5.1.4 Plan réseau AEP / plan du schéma de distribution d'eau ;
 - 5.1.5 Annexe sanitaire déchets de 1 page ;
- **5.2 Schéma directeur d'assainissement**
 - 5.2.1 Etat des lieux / diagnostic de 54 pages ;
 - 5.2.2 Scénarios d'aménagement de 26 pages ;
 - 5.2.3 Résultats des inspections télévisées et programmes de travaux de 20 pages ;
 - 5.2.4 Zonage d'assainissement / Plan
 - 5.2.5 Plan de zonage de l'assainissement / Plan ;
- **5.3 PPRI**
 - 5.3.1 Zonage / Carte réglementaire / Plan ;
 - 5.3.2 Règlement de 37 pages ;
- **5.4 Servitudes d'utilité publique (SUP)**
 - 5.4.1 Liste des SUP de 1 page ;
 - 5.4.2 Arrêté préfectoral n° 26.2016-11-29-018 du 29/11/2016 de 5 pages ;
 - 5.4.3 SUP Zonage / plan

PIECE N°6 : Pièces officielles

- **6.1 Courrier du Commissaire Enquêteur*** demandant les réponses apportées par le maire aux PPA afin qu'il puisse formuler les corrections et améliorations apportées au projet de PLU de 1 page ;
- **6.2 Réponses apportées aux PPA*** ;
- Liste des PPA et organismes consultés pour avis (Cf. Chapitre 1.4.5 ci-dessous)
- La délibération du conseil municipal n°043 2022, dressant le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU (voir **annexe 1**)

1.4.3. Composition du dossier de PDA soumis à l'enquête

Le dossier du périmètre délimité des abords soumis à l'enquête publique comprend :

PIECE N°1 : Délibération bilan de la concertation et arrêt du PLU

PIECE N°2 : Délibération périmètre délimité des abords

PIECE N°3 : Plans

- 3.1 1^{er} plan périmètre délimité des abords UDAP 26 ;
- 3.2 2^{ème} plan périmètre délimité des abords UDAP 26 ;

PIECE N°4 : Etude de périmètre délimité des abords autour de la chapelle Saint Sébastien à BOUCHET de 19 pages.

Nota : * les documents du dossier avec une * et écrits en italique* ont été rajoutés à la demande du commissaire enquêteur.

1.4.4. Bureau d'études qui a réalisé le dossier de PLU et organisme qui a réalisé le PDA

Le Projet de PLU a été réalisé par le cabinet : **LATITUDE** (Urbanisme, Environnement, Paysage)

Personne en charge du dossier : Laurence FOREL Directrice associée

Adresse : 86 route du Fiatet 69210 Sain-Bel www.latitude-uep.fr

Le Projet de PDA a été réalisé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme (UDAP 26) et comme prévu par les articles L621-30 et L621-31 du code du patrimoine, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a proposé la modification du périmètre de protection actuel (Cf. délibération du conseil municipal n° 044 20022 du 16/11/2022).

1.4.5. Personnes Publiques Associées (PPA) et Organismes consultés

La liste des PPA et organismes consultés est jointe au dossier soumis à l'enquête publique. Elle est reprise ci-dessous :

Nom	Dates réception dossier A.R.	Dates Avis	AVIS
Mme le Maire de TULETTE Mme MOLINIE	16/12/2022		
Mr le Président de la CCI de la Drôme Mr GUIBERT	16/12/2022		
Mme la Présidente du Conseil Département Mme MOUTON	16/12/2022	18/01/2023 28/02/2023	FAVORABLE SOUS RESERVES DE PRESCRIPTIONS
Mme la Préfète Mme DEGIOVANNI	16/12/2022	28/02/2023	AVIS DEFAVORABLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Architecte des Bâtiments de France Mr ARAMEL	16/12/2022		
Communauté des Communes SCOT Vaison Ventoux Mr DAUBERT	19/12/2022		
Centre Régional Auvergne-Rhône-Alpes Propriété Forestière Antenne Drôme-Ardèche	16/12/2022		
Mr le Président Chambre d'Agriculture de la Drôme	16/12/2022	06/03/2023	FAVORABLE SOUS RESERVES DE PRESCRIPTIONS
Mr le Président de la CCDSP Mr CATELINOIS	19/12/2022		
Mr le Sous-Préfet Mr NUCHO	19/12/2022		
Mr le Maire de la Baume-de-Transit Mr ESCOFIER	16/12/2022		
Mr le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Mr REGNIER	16/12/2022	27/12/2022	FAVORABLE
Mme la Responsable de l'Unité Territoriale de Nyons DDT Mme MATHIEU	16/12/2022		
Mr le Président de la Région Rhône Alpes Mr WAUQUIEZ	16/12/2022		
Mr le Directeur de l'Institut INAO	16/12/2022	10/03/2023	DEFAVORABLE
Mme la Maire de Visan Mme TESTUT-ROBERT	20/12/2022		
S.R.P.B SCOT Rhône Provence Baronnies	16/12/2022		
DDT de la Drôme CDPENAF	16/12/2022	03/03/2023	AVIS FAVORABLE avec RESERVES et DEFAVORABLE pour les STECAL
Mme la Directrice de la DDT de la Drôme Mme NUTI	16/12/2022	20/01/2023	AVIS DREAL Le 20/01/23

La plupart des PPA ont été consultées dès le 12 décembre 2022.

Les réponses détaillées reçues ont été enregistrées et rajoutées au dossier d'enquête. Elles seront reprises dans le chapitre 4. Examen des observations chapitre 4.9.4.

Les réponses des PPA qui arriveraient pendant l'enquête seraient à considérer comme des réponses du public.

Si aucune réponse d'un des organismes consultés ne parvient avant la fin de l'enquête, elle sera considérée comme favorable au projet.

A été également consultée :

La MRAe, à l'examen au cas par cas par sa décision relative à l'élaboration du PLU de la commune de BOUCHET, n° 2018-ARA-DUPP-OO900 conclut que la commune n'est pas soumise à une valuation environnementale.

Par ailleurs, en date du 06 avril 2023, madame la préfète a émis un arrêté préfectoral portant **refus de dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme** (principe limité d'urbanisation en l'absence de SCoT) à savoir :

« La commune de BOUCHET n'est pas autorisée à ouvrir à l'urbanisation les 4 secteurs présentés conformément à sa demande »

Compte tenu de l'arrêté préfectoral portant refus d'ouverture à l'urbanisation, j'ai rédigé le courrier mentionné dans les pièces officielles du dossier rappelées pour mémoire :

-**Courrier du Commissaire Enquêteur*** demandant les réponses apportées par le maire aux PPA afin qu'il puisse formuler les corrections et améliorations apportées au projet de PLU (Cf. **annexe 2**) ;

-**Réponses apportées aux PPA***.

1.5 Appréciation des dossiers de PLU et PDA soumis à l'enquête

➤ En ce qui concerne le projet de PLU :

Le dossier soumis à l'enquête est complet. Cependant il y a lieu de s'attarder sur les documents qui de mon point de vue en constituent l'essentiel. (Les autres documents sont bien évidemment nécessaires pour compléter l'information).

Le rapport de présentation est divisé en 2 parties (tome 1 et tome 2).

Le tome 1 à travers 11 chapitres décline le territoire, l'histoire et le patrimoine ; l'analyse paysagère ; l'état initial de l'environnement ; les risques et nuisances ; l'environnement humain ; l'agriculture ; puis dresse la synthèse des contraintes et sensibilités du territoire. Cette première partie est bien documentée et comporte des tableaux, graphiques et photos qui illustrent bien les propos.

Le tome 2 explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Sont identifiés des STECAL, des changements de destination, les zones urbaines, agricoles, économiques, la protection du paysage et les aspects réglementaires.

A la lecture du rapport de présentation, un citoyen non averti peut prendre la mesure du projet de PLU et des objectifs et enjeux de sa mise en place voulu par la mairie. Malgré un nombre de pages important la lecture est très abordable.

Le PADD est repris et spécifié dans un document séparé.

Les OAP sont reprises et spécifiées dans un document séparé et concernent les secteurs suivants : la Chapelle ; le Château ; le Coudair ; les Taillades et la zone d'activité route de Baume. Ce document comporte des principes d'aménagement.

Ces deux documents sont également bien documentés et argumentés. Toutefois on peut regretter que chaque OAP ne soient pas nommément reprise avec repérage comme par exemple OAP 1, OAP2, dans le règlement graphique.

➤ En ce qui concerne le projet de PDA :

Un document établi par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drome (UDAP 26) portant le titre « Etude de périmètre délimité des abords autour de la chapelle Saint Sébastien » a été établi et ainsi porté à la connaissance du public.

Ce document détaille et justifie de façon argumentée la modification du périmètre

2. PROJET DE PLU DE BOUCHET

2.1 Historique POS/PLU de BOUCHET

30 janvier 1984	Prescription de l'élaboration du POS
06 février 1987	Approbation du POS
26 janvier 1989	Approbation de la modification n°1 du POS (modification de l'article NC 1)
27 novembre 1992	Approbation n°2 du POS (Zone NB assainie en zone UD)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

27 Février 1997	Approbation de la modification n°3 du POS (quelques parcelles en zone NC et NAj en zone NB ; prise en compte des zones inondables ou soumises au ruissellement)
27 octobre 1997	Prescription de la révision du POS
27 novembre 2000	Approbation du POS
23 octobre 2003	Approbation de la modification n°4 du POS (ouverture à l'urbanisation de la zone NA quartier du Jas en zone NAa)
4 septembre 2006	Approbation de la modification n°5 du POS (suppression des emplacements réservés : RC1, RC5, RC7, RC9 et modification de la marge de recul en direction de Ste Cécile les Vignes, à savoir un recul de 10m plutôt que 20m)
29 juillet 2010	Approbation de la modification n°6 du POS (marge de recul route de Visan ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de la zone NA secteur « Le Clos » en NAa et INAa, entraînant la modification du règlement des zones UD et NAa)
En 2004	Mise en révision du PLU par délibération du conseil municipal
En 2006	Débat sur les orientations du PADD
24 février 2010	Arrêt du projet de PLU
29 octobre 2010	Enquête publique du 20 septembre 2010 au 29 octobre 2010
29 juillet 2011	Approbation du PLU
31 août 2011	Suspension du PLU par décision préfectorale du 31/08/2011 réitérée le 14 novembre 2011 en raison notamment de la trop forte consommation d'espace (32 hectares ouverts à l'urbanisation)
27 mars 2012	Réunion en Préfecture suite au courrier en date du 24 avril de la Préfecture sur les suites possibles de la procédure
08 juin 2012	Réunion avec les PPA pour finaliser le projet en concertation active afin d'assurer un avis favorable avant nouvel arrêt du PLU. Ce nouveau projet réduit l'enveloppe urbaine de 32 hectares à 18 hectares
28 juin 2012	Arrêt du projet de PLU
29 mai 2013	Approbation du PLU par délibération
29 juillet 2013	PLU applicable (courrier Préfecture)
26 mars 2015	Annulation par le TA de la délibération approuvant le PLU au motif d'ouverture à l'urbanisation hors enquête publique
09 avril 2015	Réception du courrier en A/R qui fait savoir l'annulation du PLU par le TA
27 mars 2017	POS rendu caduc par M. Le Préfet
Depuis le 28 mars 2017	Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique à la commune de BOUCHET

Note du Commissaire Enquêteur :

La volonté de la commune de se doter un document d'urbanisme pour maîtriser son évolution dans les 10/12 prochaines années est constatée. Le temps passé pour présenter un dossier le plus complet possible s'est étalé sur près de 6 ans entre mars 2017 et ce jour. Ce temps se justifie par une étude sérieuse et aussi par le temps d'arrêt de la procédure lié à la pandémie de COVID.

2.2 Cadre juridique de l'enquête

Sur le plan général

L'enquête publique est prévue par la loi (voir les articles du Code de l'Environnement et de l'Urbanisme en référence ci-après). Pendant une durée fixée à 1 mois en cas d'évaluation environnementale (ou réduite à au minimum 15 jours en cas d'absence d'évaluation environnementale) le public est appelé à exprimer son point de vue, ses observations et ses remarques sur le projet soit par écrit sur le registre ou par correspondance, soit verbalement auprès du Commissaire Enquêteur.

Conformément à la Directive du Préfet de la Drôme concernant l'application de l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 (relative à l'information et à la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement) et son décret d'application du 25 avril 2017, qui, tout en maintenant et en rationalisant les modes de consultation traditionnels (registre papier et courrier postal), ont généralisé la dématérialisation de l'enquête

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

publique, la faisant résolument entrer dans la modernité et le numérique. Le public pouvant prendre connaissance de l'ensemble du dossier d'enquête au siège de l'enquête et sur le site internet de la commune/ou sur le site dédié de la Préfecture de la Drôme pour les communes qui ne peuvent pas "accueillir" ce dossier. Les observations pouvant être adressés également par e-mail vers le siège de l'enquête.

Les citoyens de BOUCHET sont associés à cette action administrative qui les concerne grâce à l'enquête publique.

2.3 Elaboration du Projet de PLU de BOUCHET

L'enquête publique est encadrée réglementairement par les articles R.123-1 à L 123-19 et R123-1 à R 123-27 de code de l'environnement, relatifs notamment à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique et en particulier le décret N° 2017-626 du 25 avril 2017 pour ce qui concerne la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement. L'enquête publique est régie par le chapitre III du titre II du code de l'environnement.

Cette enquête est également concernée par :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-31 et suivants et R 153-11 et suivants.

Sur le plan local

- **Mise en route de la procédure de PLU**

En amont de la procédure d'enquête présente :

- Le 30 novembre 2015 par la délibération n° 2015 / 099 le conseil municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols pour transformation en Plan Local d'Urbanisme, en définissant les objectifs poursuivis, les modalités de concertation ;
- Le 08 mars 2018 par la délibération n° 14 2018 le conseil municipal de BOUCHET prend acte du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le document d'urbanisme en vigueur est le RNU, comme vu dans l'historique et exécutoire depuis le 28 mars 2017.

Le déroulement de la procédure a été interrompue pour cause de COVID et reprise ensuite pour finalement, par la délibération n° 043 2022 du 16 novembre 2022, le conseil municipal de BOUCHET a dressé le bilan de la concertation et arrêté le PLU (Cf. chapitre concertation 4.6.1).

Il est signalé dans cette délibération que la mise à jour du PADD a été acté par la délibération n° 021 2022 du 18 mai 2022.

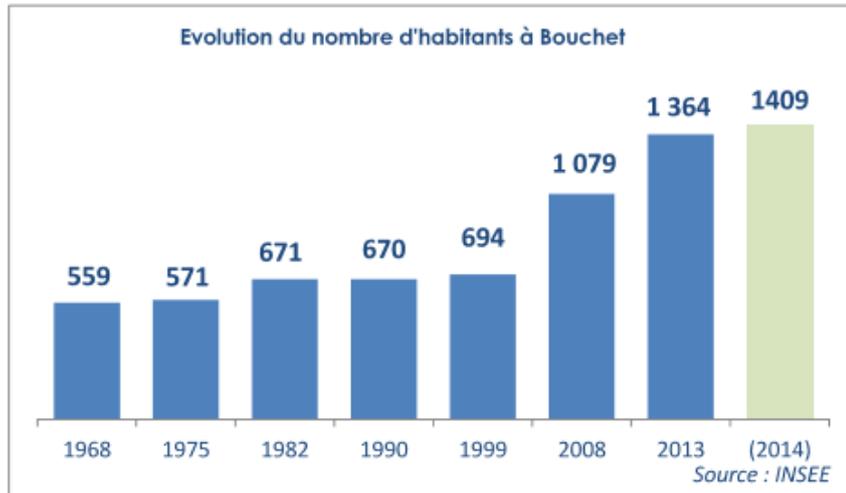
*Le Commissaire Enquêteur n'est pas un professionnel du droit : c'est un praticien de l'enquête publique. Il n'est ni un spécialiste du droit ni un juriste. Il n'a pas à dire le droit, mais il ne doit pas négliger l'environnement juridique de l'enquête pour savoir dans quel contexte législatif et/ou réglementaire elle prend place, de façon à pouvoir le respecter et l'expliquer au public. Il doit avoir une bonne connaissance des textes régissant l'enquête publique qu'il doit diligenter. (Cf. Guide de l'enquête publique 2018 de la CNCE)
Dans l'examen de la procédure citée plus avant, je pense que les étapes importantes et nécessaires ont été correctement conduites.*

Sans reprendre la totalité de la présentation du projet de PLU dans le **Rapport de présentation tome 1** du dossier d'enquête il est utile d'en dégager l'essentiel :

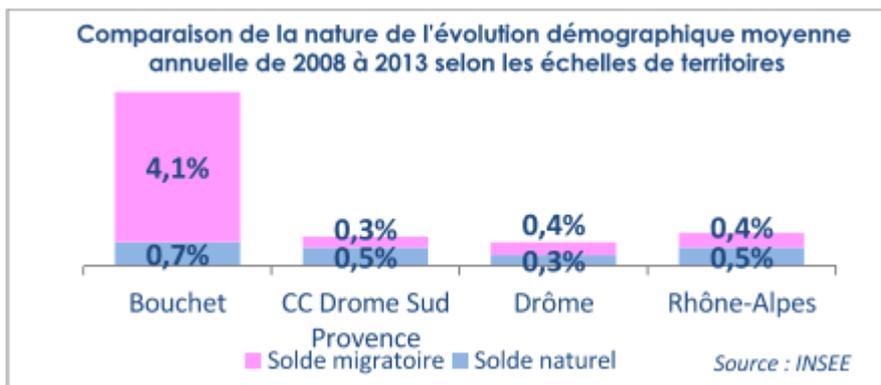
2.4 La démographie de BOUCHET

Nous constatons une très forte progression démographique à BOUCHET entre 2014 et 2019.

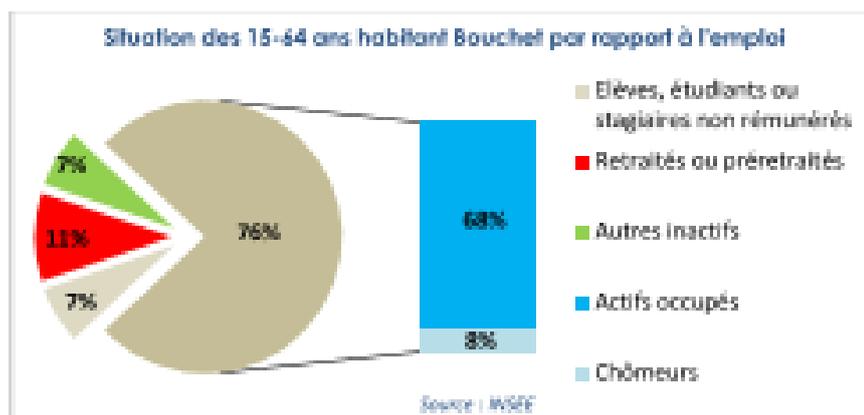
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) a été de 0,7% par an de 2008 à 2013 contre 4,1% par an pour les flux migratoires (différence des entrées et sorties) qui sont le principal moteur du développement démographique de la commune.



Dans le rapport de présentation tome 1, il est indiqué qu'à BOUCHET il y a un rajeunissement démographique important, et une hausse du nombre d'actifs, habitants la commune.



Cette forte évolution due au flux migratoire s'est ralentie peu à peu depuis 2013 / 2015, cela étant dû au manque de terrains constructibles dans le cadre du RNU. Compte tenu de l'attrait de BOUCHET pour les populations migrantes et aussi par une jeunesse qui souhaite rester au pays ce constat justifie la position de la commune de vouloir se doter d'un PLU pour mieux « respirer » et construire son avenir.

D'après les éléments présentés au niveau démographique il apparait une attirance pour vivre à BOUCHET et un attachement des Bousquetains et Bousquetaines à leur commune.

Enjeux concernant la démographie et l'habitat

Les atouts :

Un territoire attractif, par ses qualités paysagères, sa proximité de la vallée du Rhône et des pôles d'emplois (site nucléaire du Tricastin, notamment) qui se traduit par une demande très importante au niveau résidentiel.

Les contraintes ou fragilités

Le fort développement de ces dernières années s'est fait sur le modèle de l'habitat pavillonnaire hérité des années 1970, sans prendre en considération les aspects qualitatifs en matière d'insertion paysagère, d'insertion urbaine et de fonctionnement urbain.

D'autre part, cette forme urbaine, adaptée à une demande familiale, ne répond pas au besoin des personnes seules : jeunes décohabitants, personnes vieillissantes ou issues d'une séparation, etc.

Une baisse très rapide de la production de logements ces 5 dernières années liée à l'absence de foncier disponible => un point de vigilance important.

Les enjeux

Permettre à la commune de restructurer une trame urbaine fonctionnelle et agréable, travaillant les liens et les coutures entre les différentes nappes d'urbanisation et en permettant une diversification des produits logements pour favoriser les parcours résidentiels pour tous et l'animation du cœur de bourg.

Développer un programme de logements permettant de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et des jeunes ménages, par exemple en habitat intermédiaire.

Dégager un foncier opérationnel de taille significative au-delà des tènements de petite taille existants et soumis à rétention foncière et sans possibilité d'orienter les typologies de logements à produire.

2.5 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de BOUCHET

(encadré par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme)

2.5.1 La structure générale du PADD

L'ambition générale : un projet de transition recherchant la maîtrise de son développement et le confortement et d'élargissement de la fonction de centralité du bourg ; et pour cela :

- Conforter la qualité du cadre de vie en s'appuyant sur les ressources naturelles, paysagères et patrimoniales ;
- Diversifier l'offre en logements favorisant les parcours résidentiels et la mixité sociale et générationnelle à l'échelle du bourg ;
- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux besoins et à l'identité paysagère de la commune ;
- Accompagner le développement par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs ;
- Préserver les ressources économiques du territoire ;

Les points à retenir du PADD concernant les orientations du PLU :

Point a) ci-dessus : Le PLU constitue un des outils pour conforter l'attractivité de la commune par un développement à son échelle et organisé par :

- Le maintien d'un développement maîtrisé ;
- L'adaptation des typologies d'habitat aux besoins du territoire et aux aspirations de la population à accueillir ;
- La réaffirmation du bourg en permettant la restructuration de l'offre en commerces et services de proximité et en favorisant son accès en modes doux ;
- La diversification des sources de développement notamment en prenant appui sur les points forts de la commune : tourisme, patrimoine bâti et naturel, etc. ;
- L'accompagnement des besoins des habitants par le maintien, l'adaptation et le renforcement de l'offre en équipements et services et activités de proximité.
- La réponse à donner aux besoins des activités économiques présentes.

Point b) ci-dessus : une croissance maîtrisée et la recherche d'une plus grande diversité générationnelle et sociale avec une mixité de l'habitat.

BOUCHET envisage en l'absence de PLH une croissance raisonnable d'environ 1% / an.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Point c) ci-dessus : Le projet de développement communal recherche une maîtrise de la consommation d'espace, afin de garantir notamment la pérennité de l'activité agricole, mais également de préserver le paysage du bourg et de ses abords avec des objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation foncière :

- La localisation des secteurs prioritaires de développement (le tissu urbanisé actuel de la commune est prioritaire pour le développement résidentiel :
 - Les tènements à enjeux de taille significative inscrits dans l'enveloppe urbaine (les OAP) ;
 - Les sites le long de la route du Château présentent un intérêt de développement ;
 - Le site du Coudair proche de l'école ;
 - Le site rue de la Chapelle ;
 - Le site entre la rue des Taillades et la rue des Fontaine
 - Autres tènements

Point d) ci-dessus : Le PLU devra permettre le renforcement, l'adaptation et l'élargissement de l'offre de services et d'équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements, afin de répondre aux besoins de la population.

Plus particulièrement, les premiers besoins et enjeux constatés, non exclusifs d'autres besoins se faisant jour ultérieurement, concernent :

- La relocalisation de la salle des fêtes ;
- L'accueil de la maison de santé, et tout autre équipement administratif de services de proximité ;
- L'accompagnement du développement démographique par des équipements de proximité (relocalisation du stade de foot, implantation d'un city stade et aires de jeux...) ;
- La valorisation du Val de l'Hérin et du canal du Moulin en créant un itinéraire ludique propice à la promenade et aux activités physiques, de loisirs et de plein air ;
- Le renforcement des parcours en modes doux entre les différentes fonctions de la commune : équipements /activités /commerces/ loisirs /quartiers résidentiels, envisager une liaison douce sécurisée entre le centre-bourg et l'implantation de la Poste/Mairie, valoriser à terme des venelles au sein des zones bâties et renforcer les continuités des parcours ;
- La redistribution de places de stationnement en lien avec les activités commerciales, la desserte de l'école ;
- La finalisation en cours de la fibre optique (Internet à Très Haut Débit) sur le territoire.

Point e) ci-dessus : Le PLU devra permettre de soutenir, diversifier et pérenniser ces activités, sources d'emplois et offrant des services de proximité :

- Favoriser le déploiement d'Internet à Très Haut Débit sur le territoire ;
- En matière d'agriculture, il s'agit d'affirmer l'espace agricole en tant qu'espace de production en protégeant l'essentiel des terres agricoles stratégiques de l'urbanisation, notamment les parcelles en AOP viticole et en préservant les sièges et bâtiments techniques agricoles vis-à-vis du développement urbain. Mais il est aussi nécessaire de préserver l'équilibre entre l'activité agricole, le maintien des milieux d'intérêt écologique et la diversité des paysages ;
- Il n'y a pas d'enjeu en matière de sylviculture pour la commune de Bouchet, en l'absence de forêt de production, d'activités forestières et de plan de gestion. Les enjeux forestiers sont liés aux enjeux écologiques et paysagers uniquement ;
- En matière d'artisanat, la commune souhaite pouvoir répondre aux besoins de relocalisation des entrepreneurs enclavés dans l'espace bâti résidentiel et à l'accueil d'artisans de proximité. Un espace d'accueil dédié est envisagé. Cet espace est amené à répondre à des besoins locaux et n'est pas amené à s'étendre à terme sur les espaces viticoles en exploitation environnants ;
- Le PLU recherche également, dans son souhait de réaffirmation de la centralité, à favoriser le regroupement des commerces de proximité non loin de stationnements pour en accroître la lisibilité et la pérennité ;
- En matière de tourisme et de loisirs : la commune bénéficie d'un patrimoine bâti et naturel de qualité qui peut être valorisé à proximité de l'axe de passage de la vallée du Rhône. La diversification, le maintien et le renforcement des activités touristiques, des loisirs et des activités culturelles sont recherchés.

2.5.2 Compatibilité du PLU au regard des documents supérieurs

(Cf. page 6 du rapport de présentation-tome 1)

L'article L131-4 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec des documents de norme supérieure. La commune de Bouchet est concernée de la façon suivante :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	Non concerné
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de déplacements urbains	Non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	Non concerné
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	Non concerné

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial lorsqu'il existe. La commune de Bouchet n'est pas concernée par un tel plan.

De plus, en l'absence de SCOT le PLU doit être compatible avec (article L131-1 du code de l'urbanisme) :

Document	Présence sur le territoire
Loi littoral et loi montagne	Non concerné
Les chartes des parcs naturels	Non concerné
SDAGE	SDAGE Rhône Méditerranée - Corse
SAGE	SAGE du Lez
PGRI	PGRI Rhône Méditerranée
Directives de protection et de mise en valeur des paysages	Non concerné

Enfin, en l'absence de SCOT le PLU doit prendre en compte les documents suivants (article L131-2 du code de l'urbanisme) :

Document	Présence sur le territoire
Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADET Rhône Alpes
Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine	Non concerné
Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	Non concerné
Les schémas régionaux des carrières	Non concerné (pas de schéma au niveau régional)
Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière	Non concerné

Pour le SDAGE Rhône-Méditerranée :

9 orientations fondamentales :

1. S'adapter aux effets du changement climatique
2. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
3. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
4. Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau, et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
5. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
6. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
7. Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
8. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
9. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

En page 44 du rapport de présentation – tome 1 il est noté que selon la disposition 6A-02 du SDAGE, les documents d'urbanisme (SCOT ou à défaut PLU) doivent notamment prévoir des mesures permettant de protéger ces Espaces de Bon Fonctionnement sur le long terme. Ils établissent des règles d'occupation du sol et intègrent les éventuellement servitudes d'utilité publique qui doivent permettre de préserver les espaces de bon fonctionnement durablement ou de les reconquérir même progressivement.

Le PLU de BOUCHET ne va pas à l'encontre de ces orientations.

Pour le SAGE du Lez

4 enjeux principaux :

La restauration et la préservation des milieux aquatiques, des zones humides et de leurs écosystèmes :

- L'un des enjeux du SAGE est d'éviter la dégradation des milieux aquatiques, des zones humides et de leurs fonctionnalités et d'assurer la préservation par un développement durable du territoire.

La gestion des risques d'inondation dans le respect des milieux aquatiques : Face à l'urbanisation croissante du territoire, les modifications de l'occupation des sols peuvent perturber la dynamique de crue et augmenter l'exposition aux risques par :

- l'augmentation de l'imperméabilisation des sols, qui aggraverait le ruissellement pluvial et augmenterait la vitesse de transfert des eaux vers les cours d'eau. L'amplitude des crues et les dommages causés en seraient plus importants ;
- un changement des pratiques et des usages dans les zones d'expansion de crue, entraînant une exposition aux risques plus importante.

La préservation de la ressource naturelle et son partage entre les usages

La restauration et le maintien de la qualité des eaux

En page 55 du rapport de présentation - tome 2, il est noté que le PLU tient compte des enjeux du SAGE en indiquant notamment :

Le PLU de Bouchet a intégré en zone naturelle l'ensemble des cours d'eau principaux de l'Hérin et du Lez en zone naturelle et leurs principaux affluents. La zone naturelle n'admet aucune nouvelle construction, elle n'admet pas non plus les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux, déblais et remblais, dépôts de toute nature. Une partie est en zone NI au bourg. Dans cette zone la collectivité envisage uniquement des aménagements de type valorisation des chemins existants, aires de plein air accessibles pour les piques niques ou les jeux des enfants. Aucune construction, ou aménagement lourd n'est envisagée sur ce site et à ce titre, le PLU a bien intégré les enjeux de préservation de ces espaces.

Le PLU de BOUCHET ne va pas à l'encontre de ces enjeux

Pour le PGRI Rhône-Méditerranée

Les objectifs sont les suivants :

Avec les objectifs suivants décrits dans le rapport de présentation – tome 1 :

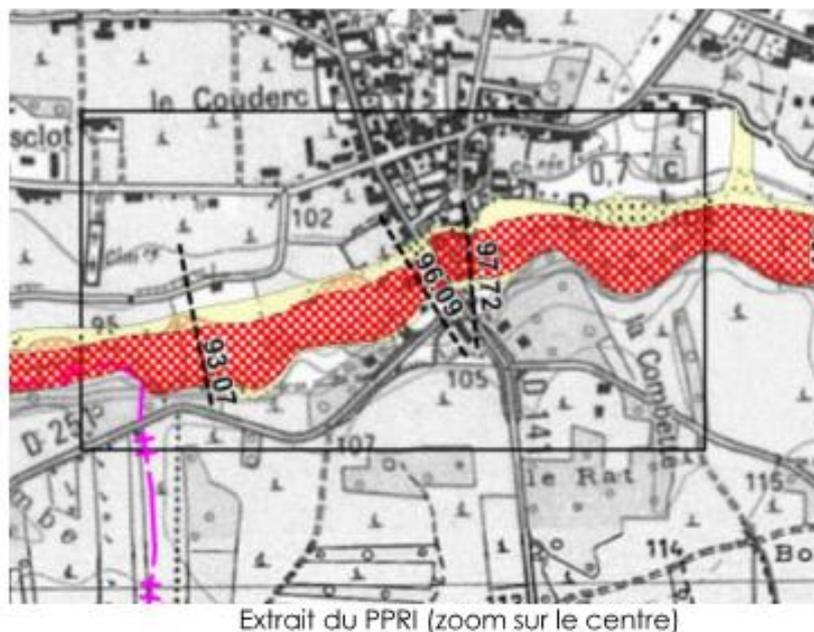
Cinq grands objectifs s'appliquent sur l'ensemble du bassin versant :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- Organiser les acteurs et les compétences ;
Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation ;
- Améliorer la résilience des territoires exposés.

Le risque d'inondation sur ce bassin versant est cartographié dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 18 décembre 2006.

Le zonage réglementaire du PPR du Lez comprend cinq zones distinctes Cf extrait du PPRI pour BOUCHET) :

- La zone Rouge correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort dans les secteurs urbanisés, agricoles ou naturels ; aux secteurs d'écoulement torrentiel des ravins et vallats et aux zones d'expansion des crues. Les secteurs d'aléa faible de la zone d'expansion ont été distingués lorsque l'enjeu le justifiait. Les secteurs concernés apparaissent en quadrillé rouge sur le zonage réglementaire ;
- La zone hachurée Rouge correspond aux secteurs d'aléa moyen et fort des centres urbains ;
- La zone Orange correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa moyen dans les secteurs urbanisés et secteurs agricoles ou naturels ;
- La zone Jaune correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa faible dans les centres urbains, les secteurs urbanisés et les secteurs agricoles ou naturels



Note du Commissaire Enquêteur :

Les servitudes applicables à BOUCHET concernant le PPRI sont bien respectées.

Pour le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes

Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long terme sur le territoire de la région pour 11 thématiques :

- équilibre et égalité des territoires,
- implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- désenclavement des territoires ruraux,
- habitat,
- gestion économe de l'espace,
- intermodalité et développement des transports,
- maîtrise et valorisation de l'énergie ;
- lutte contre le changement climatique ;
- pollution de l'air ;
- protection et restauration de la biodiversité,
- prévention et gestion des déchets.

Le plan d'action de la région est organisé autour de plusieurs orientations :

- Prendre en compte la Trame Verte et Bleue dans les documents d'urbanisme et dans les projets d'aménagement ;
- Améliorer la transparence des infrastructures et ouvrages vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue ;
- Préserver et améliorer la perméabilité des espaces agricoles et forestiers ;
- Améliorer la connaissance ;
- Mettre en synergie les politiques publiques et favoriser leur cohérence.

Le rapport de présentation – tome 1 indique en page 60 qu'il n'existe aucun corridor écologique d'intérêt régional identifié sur la commune de Bouchet.

L'Ouest de la commune de Bouchet est concerné par la présence d'une trame bleue « à remettre en bon état » et « à préserver ». Ce corridor est associé aux milieux aquatiques constitués par le Lez, l'Hérein et le Grand Vallat.

Aucun réservoir de biodiversité n'a été identifié par le SRADET sur Bouchet, en revanche la zone Natura 2000 « Sables du Tricastin » située à environ 500 mètres à l'Ouest de Bouchet constitue un réservoir de biodiversité d'intérêt régional « à préserver ou remettre en bon état ».

Le PLU de BOUCHET ne va pas à l'encontre des objectifs du SRADET

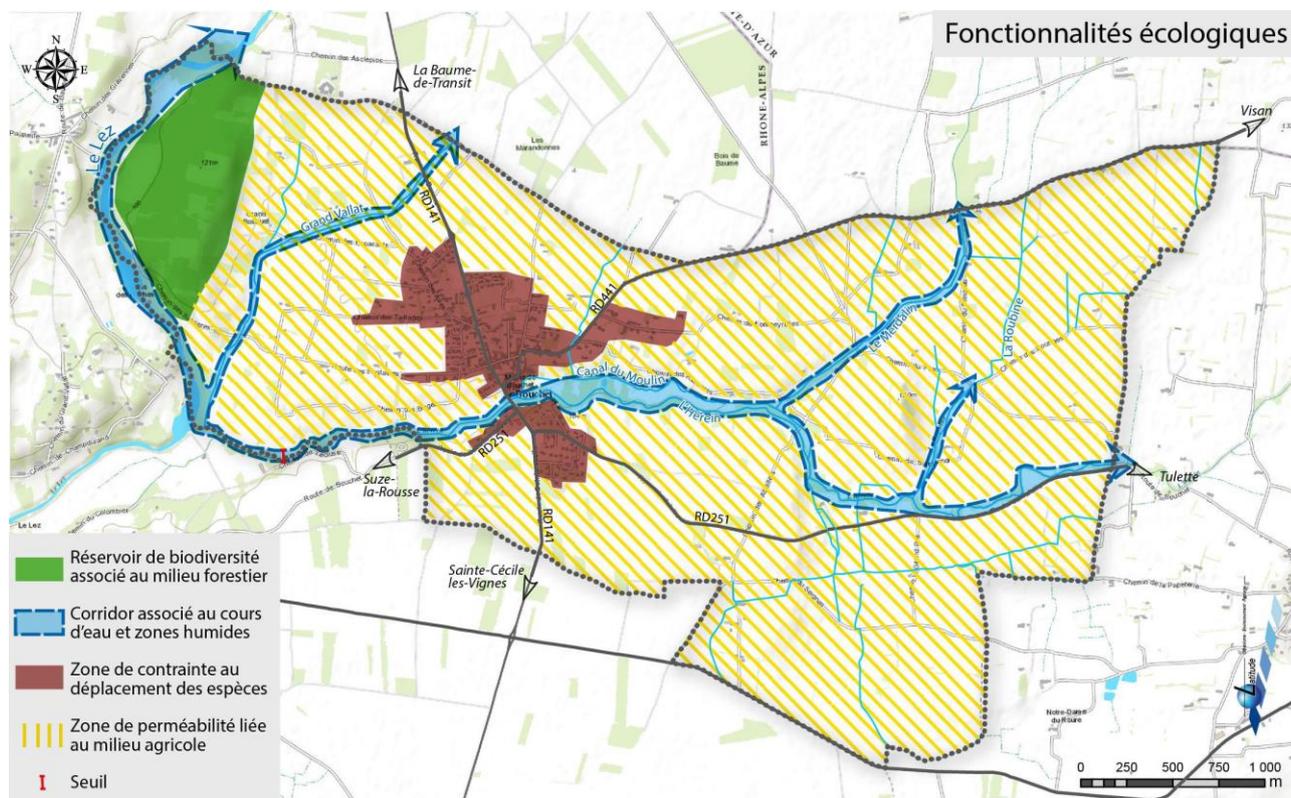
Pour le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Une synthèse des corridors écologiques ont été identifiés et pris en compte (Cf. page 65 du rapport de présentation – tome 1)

N° du corridor	Intérêt	Type	Éléments constitutifs	État	Mesures de gestion
1	Corridor d'intérêt régional identifié par le SRCE « à remettre en bon état » Élément constitutif de la trame bleue	Corridor écologique lié aux milieux aquatiques et aux habitats associés	Cours d'eau du Lez, sa ripisylve constituée de peuplier blanc, saule blanc, aulne glutineux et chêne pubescent, ses berges arbustives sableuses ou à galets	La ripisylve est relativement bien préservée le long du tracé du Lez. A noter néanmoins qu'elle subit une colonisation progressive de plantes invasives, notamment le bambou La fonctionnalité écologique n'est pas menacée, la continuité est maintenue	Les mesures de gestion préconisées sont l'entretien des berges et de la ripisylve pour limiter la prolifération du bambou et l'installation d'autres espèces invasives
2	Corridor d'intérêt régional identifié par le SRCE « à préserver » Élément constitutif de la trame bleue	Corridor écologique lié aux milieux aquatiques et aux habitats associés Ruisseau non permanent	Ruisseau du Grand Vallat, affluent de l'Hérein et sa ripisylve arbustive discontinue. La ripisylve du Grand Vallat est en partie constituée d'arbres matures (feuillus de zones humides) et en partie constituée d'arbustes pionniers	La fonctionnalité écologique du cours d'eau est maintenue et son état de conservation est bon	La ripisylve du Grand Vallat doit être gérée pour éviter la colonisation des berges pas ou peu végétalisées par les espèces pionnières invasives notamment le robinier
3	Corridor d'intérêt local traversant la commune d'Est en Ouest sur une longueur d'environ 6 km Élément constitutif de la trame bleue	Corridor écologique lié aux milieux aquatiques et aux habitats associés	Cours d'eau de l'Hérein, sa ripisylve et ses berges humides (zone humide identifiée et caractérisée par l'ONF) Les habitats sont variés, constitués de peupleraies, saulaies, phragmitaies et typhaies. Des prairies humides et des mares temporaires pouvant abriter des espèces protégées (amphibiens notamment) sont aussi présentes	État de conservation est bon, le milieu est fonctionnel Une vigilance est portée sur les espèces végétales envahissantes recensées sur le site, notamment les bambous, le robinier, la canne de Provence et l'érable negundo. A noter également la pression engendrée par l'urbanisation au niveau du pont de la RD141.	La ripisylve de l'Hérein doit être gérée pour limiter la prolifération des espèces envahissantes

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enjeux concernant l'état initial de l'environnement / trame verte et bleue



Les atouts :

Présence d'une trame bleue dense associée au Lez, à l'Hérain et à leurs affluents, corridors écologiques d'intérêt fort et intégrés dans le réseau des zones humides ;
 Présence d'un réservoir de biodiversité fonctionnel : le Bois des Esparants ;
 Un territoire perméable avec peu de contraintes ou d'obstacles aux déplacements des espèces.

Les contraintes ou fragilités :

Une prédominance de la viticulture présentant un risque de pollution sur les cours d'eau ainsi qu'une pression sur le réseau de bosquets et haies existantes ;
 Une colonisation progressive des ripisylves par des espèces invasives non gérées ;
 Une pression urbaine importante sur l'Hérain au niveau du bourg centre.

Les enjeux :

Préservation de la qualité des cours d'eau au regard des différentes réglementations ;
 Préservation et gestion des réservoirs de biodiversité (Bois des Esparants et zones humides) et des corridors écologiques associés ;
 Valorisation écologique des bords de l'Hérain et intégration des fonctionnalités écologiques dans l'espace urbain.

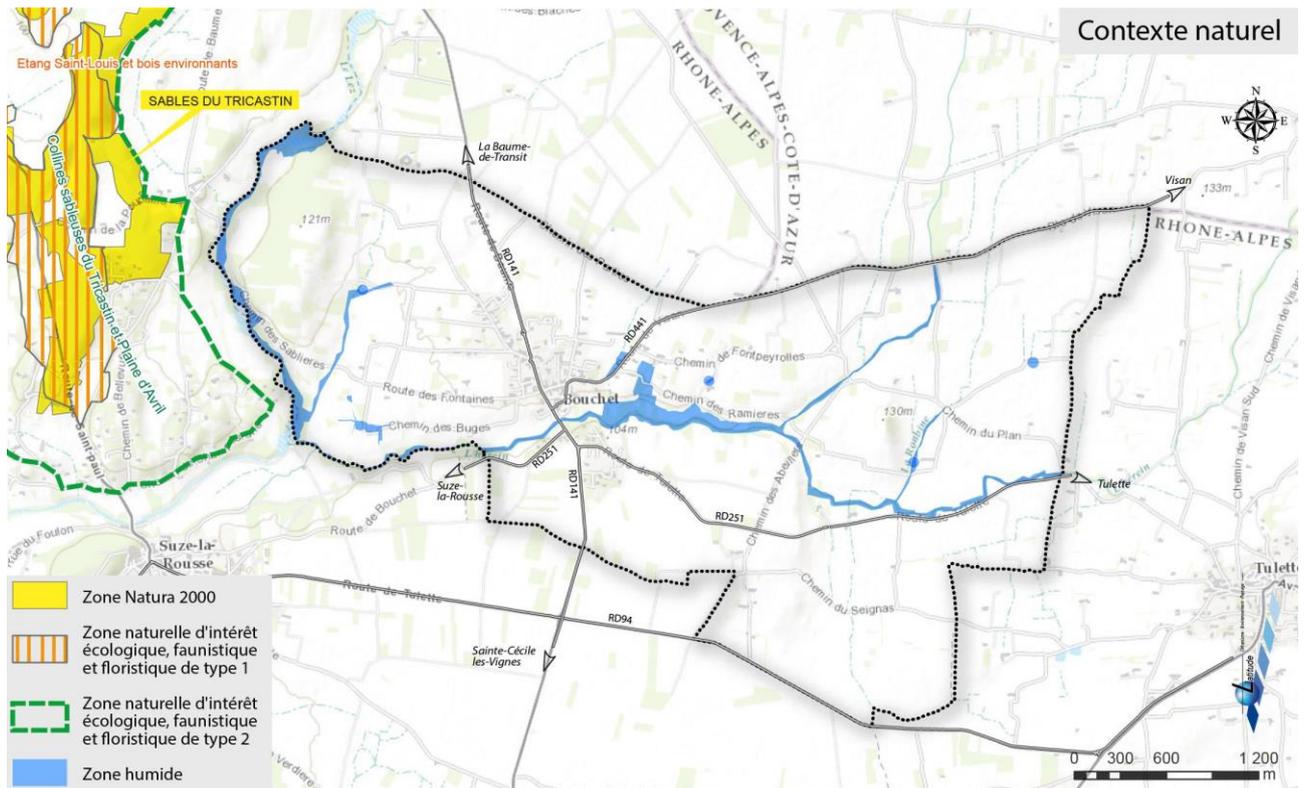
Réservoirs de biodiversité

Bouchet ne possède pas de zone Natura 2000 sur son territoire, mais à environ 500 mètres à l'Ouest de la limite communale, il existe une zone protégée appartenant au réseau Natura 2000 – Sables du Tricastin. Il s'agit, depuis septembre 2015, d'une Zone Spéciale de Conservation reconnue pour ses habitats particuliers. Sa proximité directe avec la commune doit être prise en compte dans le maintien des continuités écologiques.

Aucune ZNIEFF n'est présente sur la commune.

La commune de Bouchet est concernée par la présence de plusieurs zones humides. La majorité sont associées aux deux cours d'eau principaux du territoire, à savoir :
 - L'Hérain et Le Lez

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Le PLU respecte les préconisations édictées face aux enjeux parfaitement identifiés. Toutefois la proximité de la zone Natura 2000 avec le bois des Esparants, du camping et la fréquentation de la zone par des promeneurs demandera des mesures spécifiques que je reprendrai dans mes conclusions.

Pour le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) (document en cours d'élaboration)

Pour le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Il n'y a pas de PLH sur l'intercommunalité et il n'y a pas de SCoT applicable qui pourrait fixer à BOUCHET des objectifs de logements à créer.

L'absence de SCoT approuvé amène la Préfecture (Mme La Préfète) à se prononcer sur une autorisation d'ouverture à l'urbanisation, ou un refus de dérogation., comme prononcé à ce jour compte tenu des avis services de la Préfecture. Ces avis n'étant pas très favorable la commune a souhaité apporter des réponses et a contacté les PPA pour s'expliquer sur les modifications et améliorations qu'elle compte engager

Autres risques et nuisances

- La commune est exposée à plusieurs risques naturels : inondation, séisme, incendie, retrait et gonflement des argiles :
- En ce qui concerne **l'aléa lié au retrait et gonflement des argiles**, des études de sols spécifiques relevant de la responsabilité du constructeur doivent être menées pour tout projet. Ces principes ne relèvent pas des règles d'urbanisme et n'entrent pas dans le champ réglementaire du PLU,
 - En ce qui concerne **le risque de feu de forêt***, le niveau de ce risque est caractérisé par la DDT à l'échelle communale. Il est modéré sur la partie Ouest de Bouchet, au niveau du Bois des Esparants.
 - En ce qui concerne **le risque sismique**, La commune est en zone de sismicité 3 (modérée) imposant des règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières,

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- En ce qui concerne **le risque inondation**, ce risque est parfaitement cadré par le TRI (Territoire à Risques Importants d'Inondation), le Plan de Prévention des risques d'inondation (PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 18/12/2006), le PAPI (Programme d'Action de Prévention contre les Inondations). Une Servitude d'Utilité Publique (SUP) est annexée au PLU,
- En ce qui concerne **les risques technologiques et industriels**, la relative proximité du centre nucléaire du Tricastin (situé à 10 km du bois des Esparants), et cependant hors de la phase réflexe du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) mais en cas d'incidents ou d'accidents risquant d'aboutir au relâchement dans l'atmosphère de substances radioactives, plusieurs types de mesures peuvent être décidées dans le cadre d'un PPI (mise à l'abri des populations à l'intérieur des bâtiments, évacuation des populations...).
- En ce qui concerne **le transport de matière dangereuses**, BOUCHET est concerné par le transport de matières dangereuses via la RD94 ((de Suze la Rousse à Tulette au Sud-Est de la commune. Aucun secteur à enjeux de développement pour le PLU n'est localisé à proximité de cette infrastructure routière,
- En ce qui concerne **les canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures**, BOUCHET est traversé par un oléoduc sur un axe Nord-Sud passant par les hameaux des Jonchiers et des Fontaines. Ces canalisations génèrent des servitudes d'utilité publique annexées au PLU,
- En ce qui concerne **les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**, BOUCHET compte sur son territoire une seule entreprise (Peyrouse JA, entreprise de stockage et de récupération de métaux). Cette entreprise n'est pas classée SEVESO,
- En ce qui concerne **l'exposition aux champs électromagnétiques**, La commune de Bouchet est traversée par deux lignes France Telecom relatives aux communications téléphoniques, faisant l'objet de servitudes d'utilité publique,

**Il est dit que le risque de feux de forêt est modéré mais avec le camping Cf. voir photos annexe 5.5) et les sentiers de promenade je considère qu'il est potentiellement réel et qu'une réglementation et surveillance stricte s'imposent (surtout avec les menaces de sécheresse que l'on prévoit dans le futur). Cette demande fait l'objet d'une question du commissaire enquêteur dans son PV de synthèse adressé à M. Le Maire en fin d'enquête (Cf. chapitre 4.9.5).*

Ensemble des servitudes d'utilité publiques

Gestionnaire	Description	Acte	Numéro	Date
DDT de la Drôme - SEFEN	Le Grand Vallat : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottable	Arrêté préfectoral	5121	02/12/1968
DDT de la Drôme - SEFEN	Le Lez : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02/12/1968
DDT de la Drôme - SEFEN	Le Merdalin : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02/12/1968
DDT de la Drôme - SEFEN	L'Hérin : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02/12/1968
DDT de la Drôme - SEFEN	La Roubine : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02/12/1968
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Chapelle Saint-Sébastien : Dans sa totalité la chapelle Saint-Sébastien	Arrêté ministériel	Inconnu	04/10/1972
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Abbaye cistercienne : Salle basse et dortoir au 1er étage de l'abbaye cistercienne de Bouchet	Arrêté ministériel	Inconnu	04/10/1932
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Chapelle Saint-Torquat : Chapelle	Arrêté ministériel	Inconnu	11/07/1926
Société Trapil - Oléoducs de Défense Commune	Oléoduc de Défense Commune (O.D.C.) / MARSEILLE - LANGRES	Décret	6382	04/02/1963
GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	Artère FOS SUR MER - TERSANNE	Autre	Inconnu	10/03/1988
Direction Départementale des Territoires - Service Aménagement, Territoires et	Plan de Prévention des Risques d'inondation du bassin versant du Lez à	Arrêté préfectoral	06-6515	18/12/2006

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Risques	Bouchet			
FRANCE TELECOM	câble de télécommunication437 tr.02	Arrêté préfectoral	5927	20/10/1983
FRANCE TELECOM	câble de télécommunication Valréas Tulette	Arrêté préfectoral	Inconnu	
Société Trapil - Oléoducs de Défense Commune	Servitudes pour la maîtrise des risques autour de l'Oléoduc de Défense Commune	Arrêté préfectoral	26-2016-11-29-018	29/11/2016
Gaz de France - Services Drôme-Ardèche	Servitudes pour la maîtrise des risques autour de l'ouvrage de GRTgaz RHONE 1	Arrêté préfectoral	26-2016-11-29-018	29/11/2016

2.6. Elaboration du PLU de BOUCHET – Les points principaux à retenir (Extraits du rapport de présentation tome 2)

Comme précédemment signalé l'analyse de l'état initial étant établi dans le rapport de présentation tome 1, on trouve dans le tome 2 les grandes lignes de l'élaboration du projet en termes d'objectifs en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) :

Le tome 2 du rapport de présentation précise :

- ✚ les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement ;
- ✚ les dispositions qui favorisent la densification liée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers avec des objectifs chiffrés de modération de cette consommation ;
- ✚ la cohérence des OAP avec le PADD ;
- ✚ les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD ;
- ✚ la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP ;
- ✚ la délimitation de zones ;
- ✚ les autres points d'explications, et notamment la prise en compte de la trame verte et bleue ; l'intégration des éléments d'intérêt paysagers et patrimoniaux dont le PDA, **les emplacements réservés**, l'assainissement ;
- ✚ les indicateurs prévus pour suivre l'application du PLU ;
- ✚ la préservation et la mise en valeur de l'environnement et les effets et attendus de la mise en œuvre du PLU.

2.6.1 En ce qui concerne les possibilités de construire

❖ Les OAP

Les OAP prévues	Les OAP conservées
Le Coudair	Le Coudair
La Chapelle	La Chapelle
Les Taillades	Les Taillades Abandonné
Le Château	Le Château

A ces 3 OAP conservées pourraient être rajoutées :

- L'OAP U3 qui serait créée pour accueillir la maison de santé pluridisciplinaire voulue avec force et détermination par la commune de BOUCHET sous condition d'aménagement paysagé adapté, et la réalisation d'un accès sécurisé vis-à-vis de la route de BOUCHET à Tulette et vice-versa.
- L'OAP de la zone d'activité économique, route de Baume sous condition d'aménagement paysagé adapté, et la réalisation d'un accès sécurisé (prévu en emplacement réservé) et en réduisant la superficie.

Les secteurs d'OAP : un potentiel théorique d'environ 60 logements

Secteur	Type de gisement foncier	Estimation du nombre de logements avec l'OAP	Forme urbaine recherchée	Zonage
Le Coudair 0.6 ha au total dont environ 0.38 ha dédié à l'habitat le reste étant dédié au stationnement, espaces publics et équipements publics	Taille significative permettant une opération d'ensemble mais le site est dédié en partie à l'accueil d'équipements, d'espaces de fonctionnements autour de l'école avec en complément un programme de logements	8 logements sur 0.38ha	Dominante d'habitat intermédiaire et individuel dense pour la partie logements.	AU
La Chapelle 1.1 ha au total soit : • Secteur ouest 0.4 ha (n°1) • Secteur est 0.7 ha (n°2)	Taille significative permettant une opération d'ensemble	28 logements	Dominante d'habitat intermédiaire et individuel dense	AU

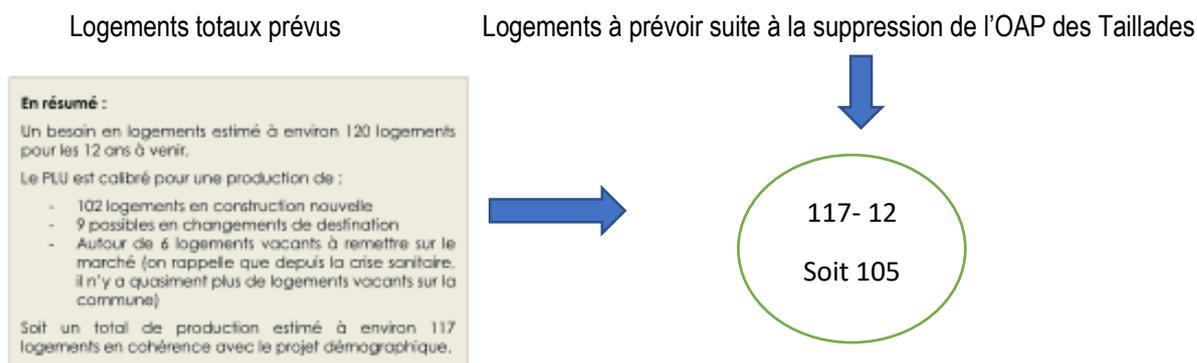
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les Taillades 0,7 ha dédiée à l'habitat	Abandonné	12 logements	Dominante d'habitat individuel groupé	AU
Secteur Château Au total 0.7 ha : • U2 nord : 0.3 ha • 1AU1 : 0.4 ha • U1 : 0.06 ha		12 logements	Maisons de village groupées, intermédiaire et habitat individuel	U et AU
Total ; 2.88 ha pour l'habitat incluant renouvellement urbain, foncier nu et divisions parcellaires potentielles situées dans ces zones AU		60 logements		
Total corrigé de la suppression des Taillades : 2,1 ha		48 logements		

Conséquence de l'abandon des Taillades : diminution de 12 logements et 0,7 ha de foncier rendu à l'agriculture

❖ Les secteurs diffus déjà urbanisés

Secteur	Surface	Nombre de ténements	Potentiel de logements estimés	Forme urbaine attendue
Secteur diffus en zone U pavillonnaire total	5,7 ha	42	Env. 45 logements	Individuel
- Dont parcelles en foncier nu existantes	3,25 ha	22	25	Individuel
- Dont potentiel de division parcellaire théorique	2,45 ha	20	20	Individuel



Qu'il s'agisse des OAP ou des secteurs diffus, chaque secteur est décrit en termes d'aménagement afin de définir la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD.

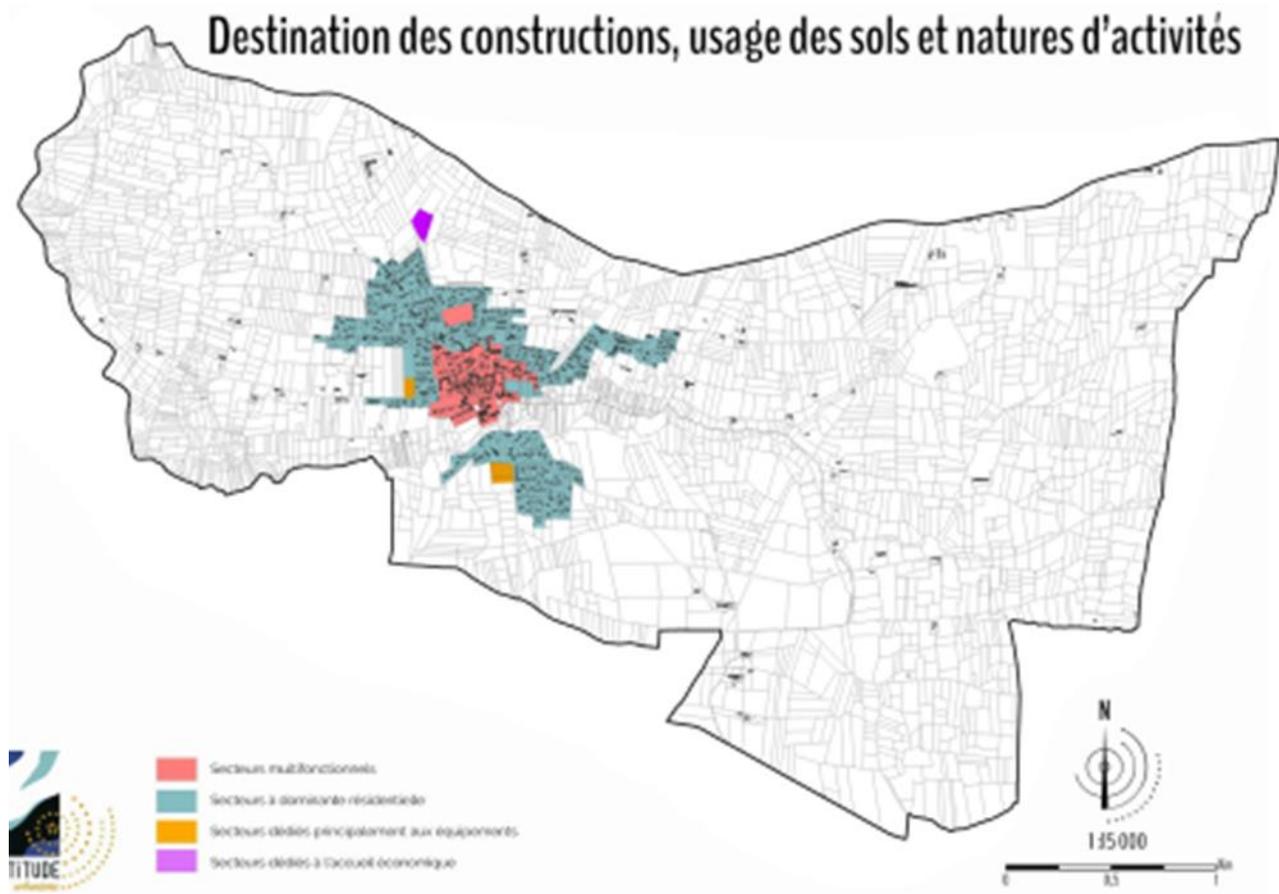
De plus des dispositions édictées par le règlement ont été prises pour la mise en œuvre du PADD et résumé ci-dessous :

NB : Le PLU de Bouchet met en place un règlement graphique organisé de la façon suivante :

- Le plan de zonage qui intègre les zones U, AU, A et N, les emplacements réservés, les protections au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, les risques,
- Pour l'enveloppe des zones U et AU, un règlement graphique déterminant les destinations et sous destinations admises,
- Pour l'enveloppe des zones U et AU, un règlement graphique déterminant Volumétrie et implantations des constructions et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Aux OAP et secteur diffus cités ci-dessus, il faut rajouter le secteur route de La Baume de Transit qui est destiné à la réalisation d'une zone d'activité économique répondant au besoin d'accueil des activités économiques situées à proximité

Le secteur de la route de La Baume de Transit, suite à sa suppression par les services de l'état a fait l'objet d'une proposition de réduire notablement la surface prévue de plus de 1 ha et la porter à environ 5 000 m² sur un espace qui à mon avis ne représente aucun enjeu agricole (voir photos en **annexes 5.1**)



Pour lire la légende du plan ci-dessus :

- en orange foncé - secteurs multifonctionnels
- en bleu – secteurs à dominante résidentielle
- en orange clair – secteurs dominés principalement aux équipements
- en violet – secteurs dédiés à l'accueil économique

Nota : n'apparaissent pas sur le plan : le camping, la discothèque et la station de traitement (STECAL)

2.6.2 Les STECAL

❖ **Les STECAL proposées sont au nombre de 3 :**

- le camping repéré Nt
- La discothèque repérée AL
- La station d'épuration repérée Ne

On notera une erreur d'interprétation dans l'avis de la CDPENAF qui comptabilise 6 STECAL ; or, elles sont au nombre de 3 (régularisation pour 2 activités existantes – Camping et Discothèque, 1 nouvelle consistant à agrandir l'aire de la station d'épuration pour mise à niveau).

En ce qui concerne le camping et la discothèque, il s'agit de régularisation d'une activité existante qui ne sont pas destinées à augmenter leurs superficies. Toutefois il y aura lieu de bien veiller à l'évolution de ces activités en termes de nombre de résidents, de nombre et surtout types de logements supplémentaires prévus.

En ce qui concerne la station d'épuration, il s'agit de valider un agrandissement à prévoir pour mise à niveau de la station d'épuration. Investissement nécessaire qui au vu des documents et arguments présentés est parfaitement justifié. Il y aura lieu de prévoir cet agrandissement côté Est et Ouest pour éviter de se trouver en zone inondable d'une part et aussi réduire la ripisylve en y abattant des arbres.

2.6.3 Les changements de destination

Les changements de destination : Le PLU identifie près de 9 changements de destination, d'anciens bâtiments traditionnels, dont certains sont à l'abandon

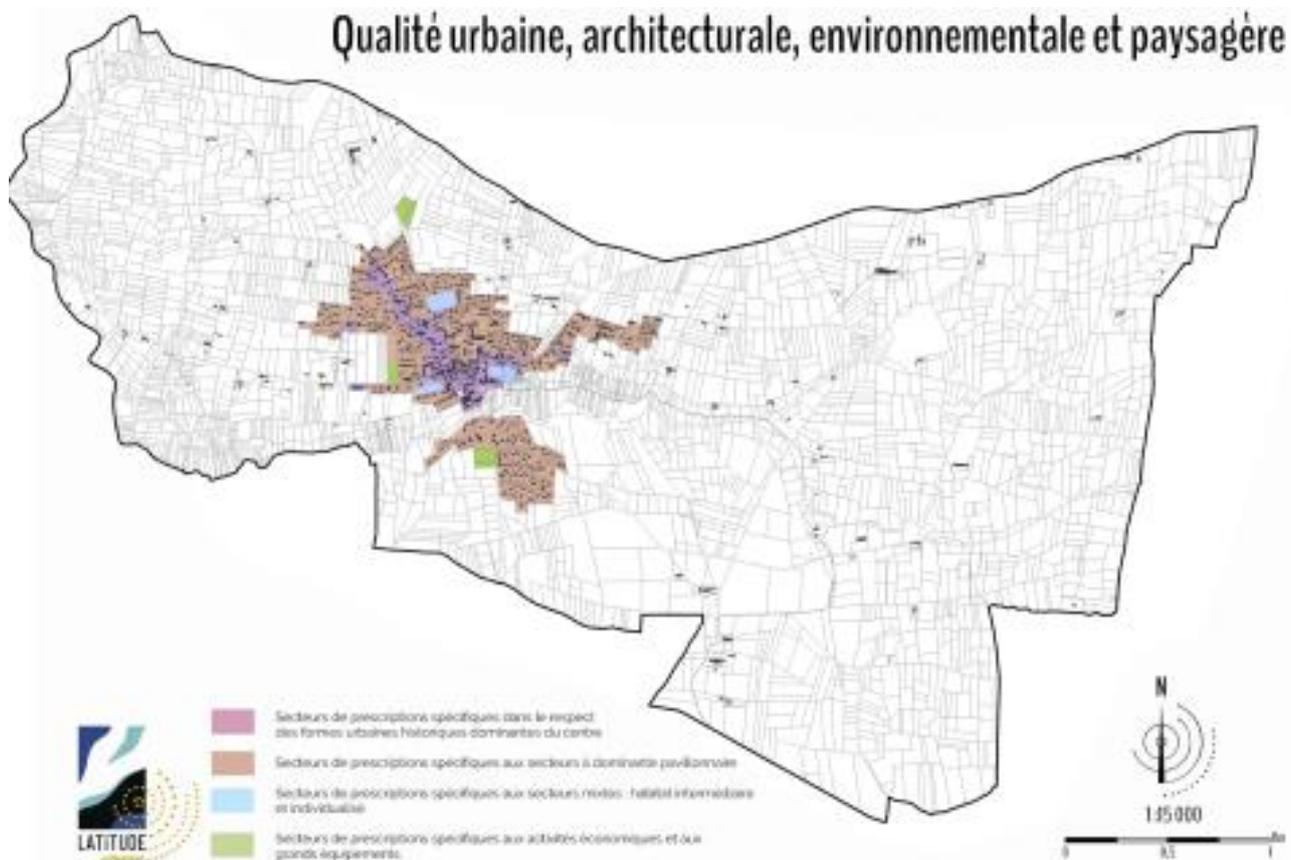
Les critères ayant prévalu à leur identification sont les suivants :

- Absence d'impact sur l'activité agricole d'un éventuel changement de destination (les bâtiments n'ont plus d'usage agricole)
- Caractère traditionnel de la construction, même en mauvais état : il s'agit d'inciter à sa valorisation et à son maintien.
- Présence de réseaux à proximité (en particulier eau et électricité, en capacités suffisantes) ou encore quand la commune peut facilement les étendre ou les renforcer.

Ces dispositions sont nécessitées pour la mise en œuvre des axes suivants du PADD :

- Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux besoins et à l'identité paysagère de la commune
- Conforter la qualité du cadre de vie en s'appuyant sur les ressources naturelles, paysagères et patrimoniales

La chambre d'agriculture a exprimé un avis défavorable pour le changement repéré 7, indiquant qu'elle serait susceptible de « compromettre l'activité agricole » ? Il s'agit de Barbaras. Après une visite des lieux sur place, il y a des espaces entre les bâtiments et le vignoble suffisamment important et soit des murs ou des haies de cyprès qui sépare nettement les bâtiments de ce vignoble. Cette proposition de changement de destination me paraît justifiée.



Pour lire la légende du plan ci-dessus :

En violet : Secteurs des prescriptions spécifiques dans le respect des formes urbaines historiques dominantes du centre

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- En marron : Secteurs de prescriptions spécifiques aux secteurs à dominante pavillonnaire
- En bleu clair : Secteurs des prescriptions spécifiques aux secteurs mixtes : habitat intermédiaire et individualisé
- En vert : Secteurs des prescriptions spécifiques aux activités économiques et aux grands équipements

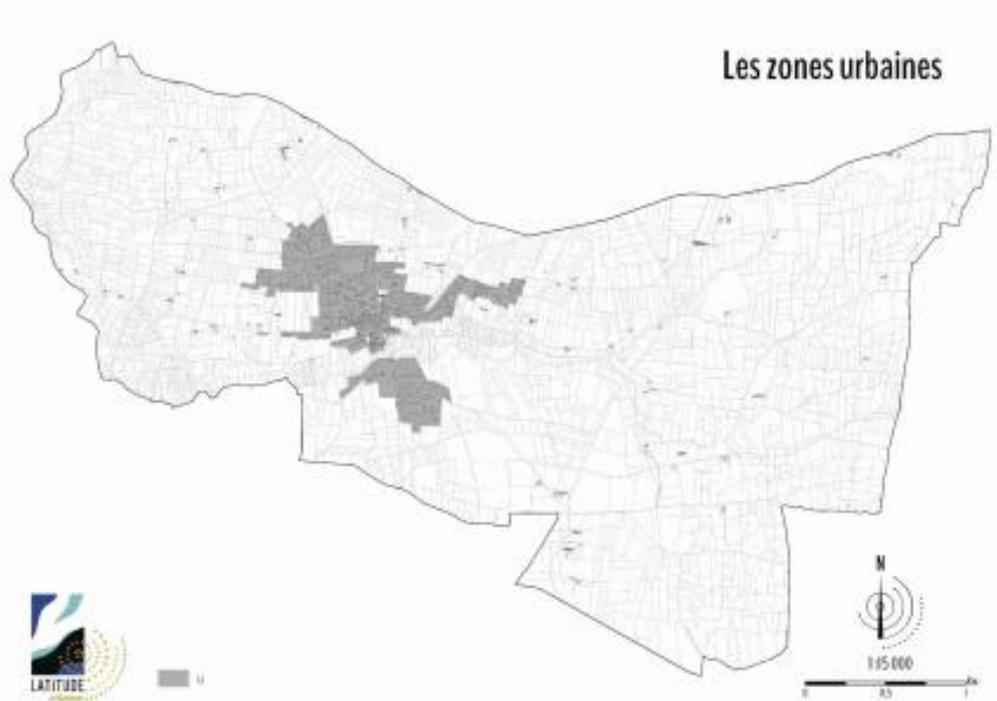
2.6.4. Les différentes zones du PLU

La zone U

La zone U correspond à l'enveloppe bâtie constituée du bourg sans extension hors de l'enveloppe bâtie.

Les secteurs de diversification et de densification de l'habitat de taille significative sont en zone AU.

Elle englobe le centre historique et les extensions pavillonnaires récentes. Elle comporte un secteur extension du bourg adjacent à l'école pour la réalisation d'un équipement en lien avec l'école (espace multi jeux figuré par une étoile sur le plan ci-contre).



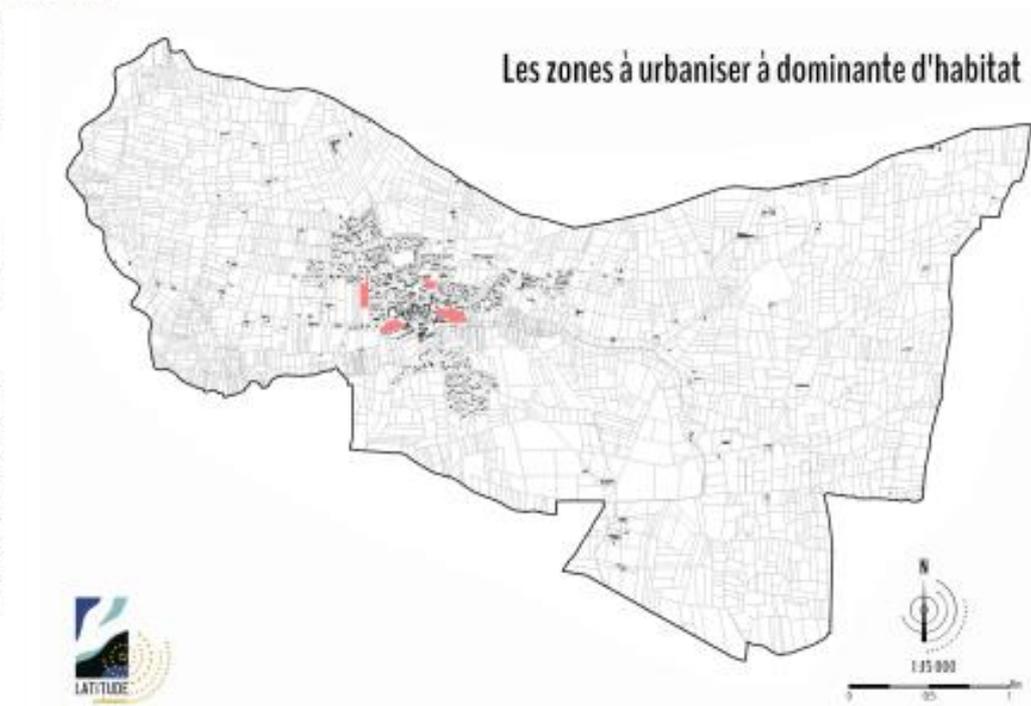
La zone 1AU à dominante d'habitat

Les zones 1AU1 et 1AU2 correspondent aux secteurs de taille significative permettant de contribuer au développement et à la diversification résidentielle recherchée par le PADD.

Elle concerne :

- Le Coudair
- Le site de la Chapelle
- Les tènements de taille significative en renouvellement urbain ou foncier ni le long de la route du Château,
- Le secteur des Tailades

Il s'agit par ces zones et les OAP mises en place de favoriser une cohérence globale de l'aménagement dans une opération d'ensemble tant sur le plan de la production de logements, que de l'aménagement (voiries, réseaux etc.). On rappelle que ces secteurs sont tous desservis par les réseaux en capacité suffisante.



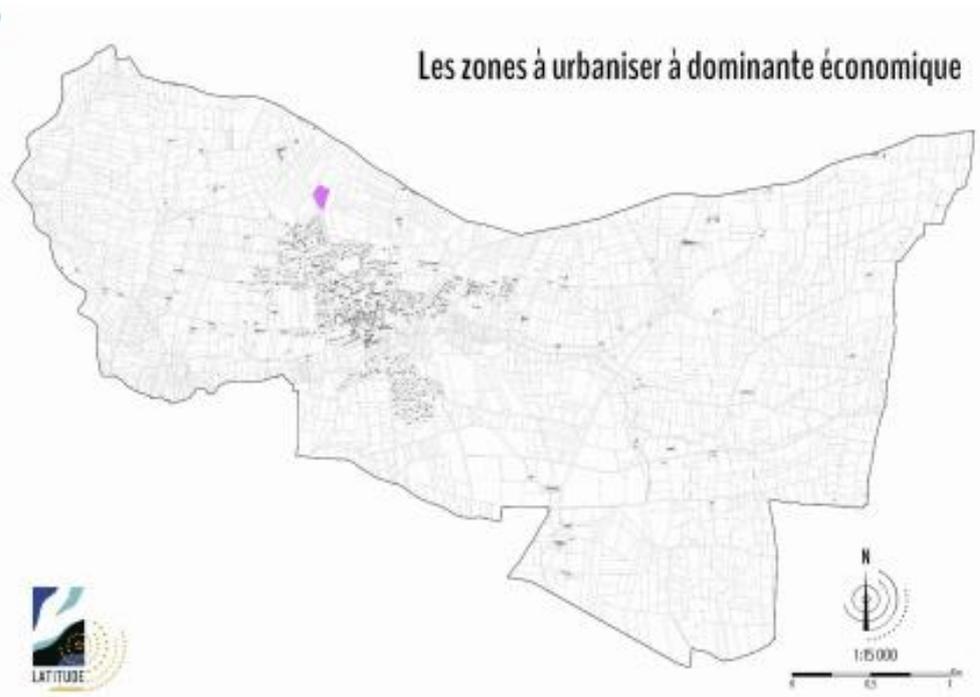
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La zone AU économique

La zone AU4 correspond au petit secteur au Nord du bourg dédié à l'accueil économique en application de l'orientation 6 du PADD.

Elle doit permettre à terme de favoriser la relocalisation des activités actuellement insérées dans les quartiers pavillonnaires (CI supra) et d'accueillir de nouvelles activités de proximité pour accompagner les besoins en services des habitants.

Elle dispose au droit de la zone du réseau d'assainissement localisé à proximité au sud. Aussi la zone est ouverte à l'urbanisation.

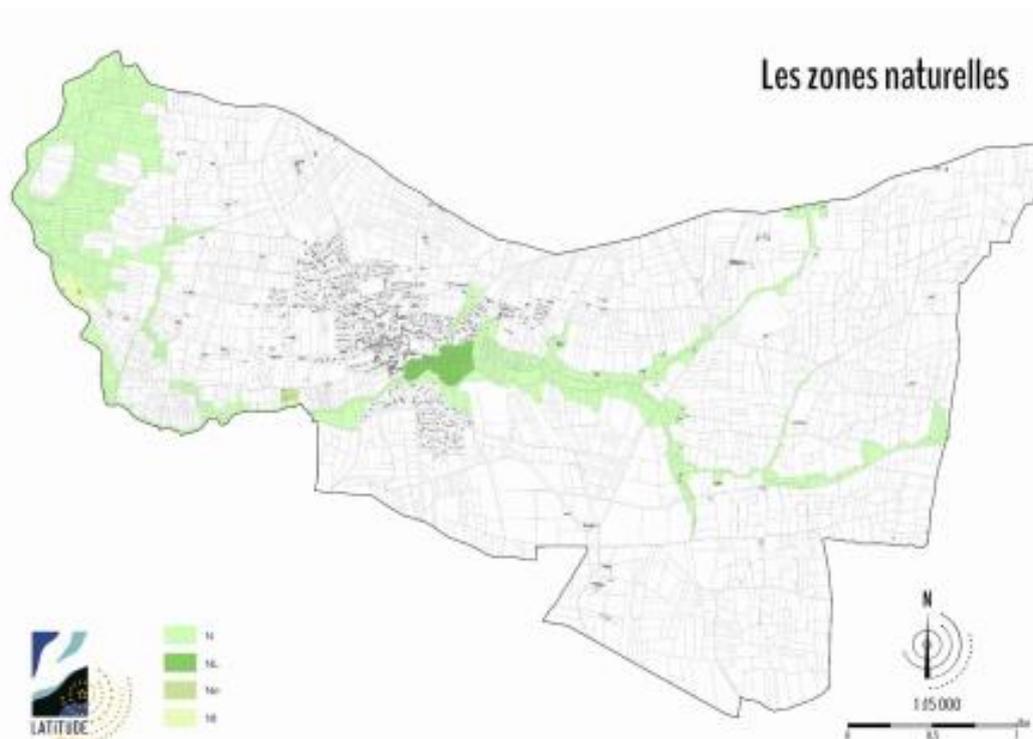


La zone N

Les zones naturelles comportent plusieurs typologies :

Elles correspondent aux secteurs où les enjeux naturels paysagers et écologiques sont majeurs : bois des Espérants, abords des cours d'eau principaux...

Elle peut ponctuellement intégrer de constructions issues des développements urbains disséminés, et individualisés. Ces secteurs n'étant pas desservis en capacité suffisante par les réseaux, équipements, transports, voiries, et s'inscrivant dans des grands ensembles fonciers naturels d'intérêt paysager ou écologique ne sont pas amenés à voir le développement urbain se renforcer.



L'Hérin et le Lez, corridors majeurs supports de la fonctionnalité écologique sont intégrés en zone naturelle de façon à préserver :

- L'ensemble des fonctionnalités écologiques identifiées.
- La diversité des paysages emblématiques.

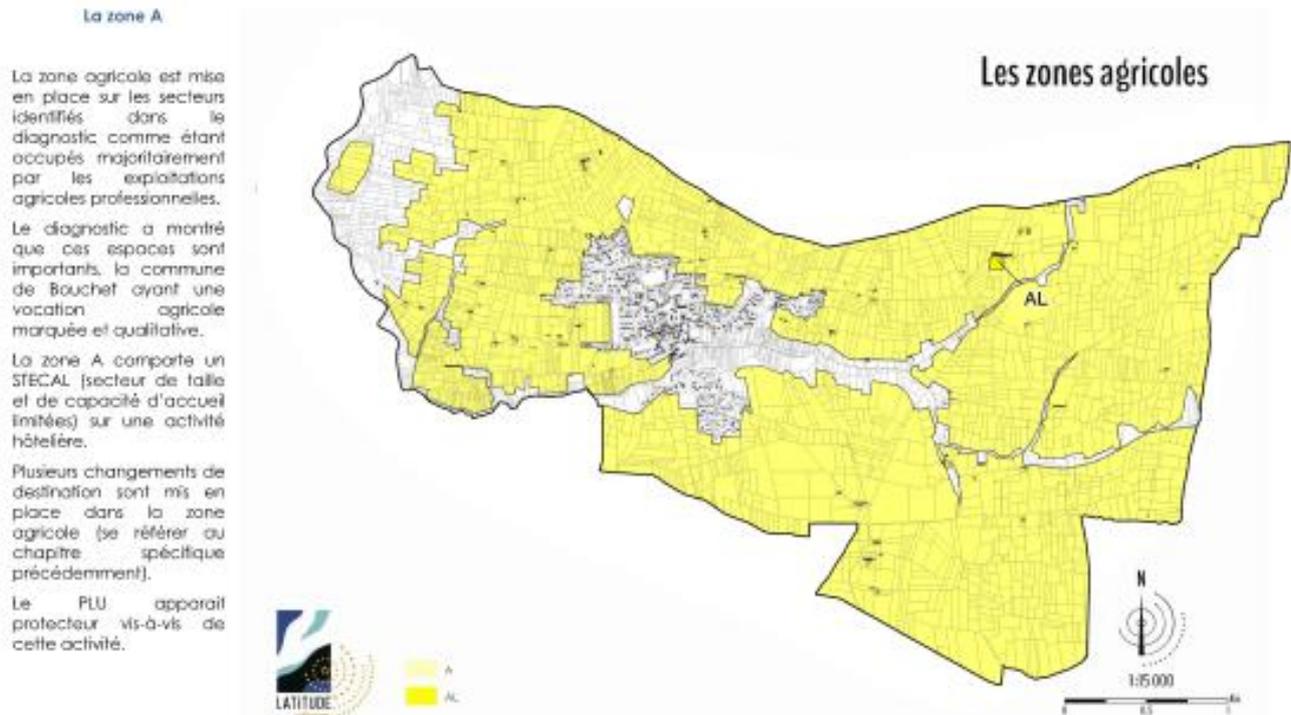
Elle comporte des secteurs :

- NL aux abords de l'Hérin pour poursuivre les aménagements de loisirs dans la continuité de ceux existants dans le centre bourg*.

- NL sur les clos du bourg de façon à préserver un usage de loisirs ou de jardins sur les espaces paysagers patrimoniaux en vis-à-vis de l'Abbaye.
- Ne sur la station d'épuration.
- NT sur le camping.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

*Le secteur NL aux abords de l'Hérin a pu être identifié, par la CDPENAF a tort comme un STECAL, interprétant que des constructions se situant proche de l'Hérin étaient prévues, alors que ce secteur est en zone inondable. Il s'agit d'un secteur à protéger et à aménager pour en faire un parcours de loisirs, sans édifice. Ayant constaté le manque de loisirs dans la commune et de plus avec la suppression prévue de l'espace des Taillades où était prévu notamment l'édification de City Park, je ne peux qu'encourager cette initiative de valoriser la zone des abords de L'Hérin (Cf. voir photos **annexe 5.6**)



❖ La superficie des zones prévues

AVANT le refus d'ouverture à l'urbanisation Préfète

Après proposition mairie de diminution des zones à urbaniser

Les zones du PLU représentent les surfaces suivantes (calcul informatique SIG)

Type de zone	Surface en hectares
U	70
TOTAL ZONES URBAINES	70
1AU	3
TOTAL ZONES À URBANISER	3
N	138,91
Ne	8
NI	3,08
NL	6,66
TOTAL ZONES NATURELLES	149,38
A	967,17
AL	1,18
TOTAL ZONES AGRICOLES	968,35
TOTAL	1190,83

TYPE DE ZONE	SURFACE EN HECTARES
U	69,5
TOTAL ZONES URBAINES	69,5
1AU	1,6
TOTAL DES ZONES A URBANISER	1,6
N Ne NI NL	
TOTAL DES ZONES NATURELLES	149,38
A AL	
	969,07 1,18
TOTAL DES ZONES AGRICOLES	970,25
TOTAL	1190,83

La surface à urbaniser a été pratiquement divisée par 2

2.6.5 Les emplacements réservés

Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	N° des parcelles	Surface en m ²
ER01	Création d'une aire de jeux	Commune	AD 401	4898
ER02	Extension du cimetière	Commune	AD 202	4404
ER03	Aménagement de l'entrée du village	Commune	AE 463, 466, 468, 469, 471, 473, 475, 477, 504	2076

Dans l'élaboration initiale prévue, les emplacements réservés étaient au nombre de 3. Avec la suppression des Taillades (AD401), les emplacements réservés seront au nombre de 2.

Surface en m² prévue initiale avec 3 ER = 11 378 m²

Surface retenue suite à suppression des Taillades, parcelle AD 401 = 6480 m²

2.6.6 L'assainissement

L'ensemble des secteurs de développement est desservi par le réseau collectif existant, Aucun développement nouveau n'est prévu en assainissement non collectif.

Pour l'assainissement des eaux usées, la station d'épuration est proportionnée pour 2150 EH, en charge maximale. Elle dessert 1141 habitants. Elle peut encore traiter 1009 EH. (Cf. voir photos **annexe 5.4** pour identifier la station de traitement)

Malgré son caractère récent, elle a connu des difficultés liées à des installations inadaptées et à la surcharge hydraulique des ouvrages. La commune projette de réaliser un bassin d'orage.

La commune a réalisé de nombreux travaux ces deux dernières années pour réduire les eaux parasites dans le réseau et d'autres sont en cours :

- Chemisage réalisé sur de nombreux réseaux d'assainissement
- Remise en état des réseaux dans le cadre
- les travaux programmés dès 2023 dans le cadre du syndicat Rhône Aygues Ouvèze (RAO) pour assurer l'alimentation de La Beaume de Transit, va permettre en même temps de reprendre les réseaux d'assainissement.

*Il n'y a donc pas de problèmes pour que la station de traitement traite le surplus de population sur les 10 ans à venir, qui étaient estimée à environ 280 personnes initialement (à soustraire l'OAP des Taillades) donc mois de personnes. La station demandant une mise à niveau technique aura besoin d'une surface complémentaire. (Cf. photos **annexe 5.4** qui indiquent les arbres au Sud de la station vers la ripisylve et qu'il faudra éviter de couper. Agrandissement Est-Ouest à privilégier)*

Concernant les eaux pluviales :

La topographie de la commune est assez peu marquée mais la forte emprise des vignes, l'absence de haies freinant l'écoulement des eaux, l'imperméabilisation accrue liée au développement non maîtrisé de la dernière décennie, ont créé de façon conjuguée, des problèmes de ruissellement qui s'accroissent avec les phénomènes climatiques violents qui s'accroissent.

Aussi le ruissellement des eaux pluviales est une problématique importante. Le réseau collectif ayant par ailleurs des dysfonctionnements liés à l'arrivée d'eaux parasites dans les collecteurs d'assainissement, il ne sera pas à court terme en capacité d'absorber les eaux pluviales.

Le PLU prend en compte cette problématique en imposant une limitation de l'imperméabilisation lors des opérations de construction et d'aménagement avec l'obligation de maintenir environ 50% de la surface du tènement en pleine terre végétalisée (et des équivalences en matériaux perméables) dans les secteurs potentiels de densification (zones Au et espaces pavillonnaires).

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.6.7 La ressource en eau potable

La Commune de Bouchet a délégué la gestion du service de l'eau potable au Syndicat Rhône Aygues Ouvèze (R.A.O).

Le Syndicat a été créé par arrêté préfectoral du 30 janvier 1947. Il comptait 36 communes adhérentes auxquelles s'ajoute depuis le début de l'année 2010, la commune de TULETTE. (depuis 2019 : La Baume de Transit, Clansayes et Solérieux).

L'ensemble de l'espace urbanisé est desservi par le réseau de distribution d'eau potable. Aucune difficulté d'approvisionnement n'a été constatée sur la commune.

2.6.8 Indicateurs prévus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU

L'article L153-27 du code de l'urbanisme prévoit que « six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Indicateurs prévus

Ils concernent, notamment :

Au titre de :	Indicateurs
Du renouvellement urbain et de l'utilisation économe du foncier	Nombre de permis de construire et de DP concernant la réhabilitation du bâti ancien, les logements vacants, la démolition reconstruction de bâtiments pour un usage de logements, de changements de destination Part des constructions d'habitat collectifs, et intermédiaires dans la production de logements. Mesure des densités de construction des zones AU, en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP
De sauvegarde des ensembles urbains et de restauration du patrimoine culturel	Nb d'ADS concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du PLU
La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;	Le PLU a traité ce sujet par le règlement et les OAP. Il s'agit juste d'évaluer si ces prescriptions sont mises en œuvre sur le plan qualitatif et non quantitatif
La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial	Nombre de logements construits Nombre d'activités nouvelles créées et nombre d'emplois associés Nombre d'équipements publics construits ou étendus

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	Des indicateurs de suivi sont prévus
La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	Des indicateurs de suivi sont prévus
La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	Des indicateurs de suivi sont prévus
La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales	Nombre de logements sociaux construits ; Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent). Nombre de logements dans la production nouvelle, dédiés aux personnes âgées soit en hébergements, soit en équipements, soit en logements adaptés

3 Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) DE BOUCHET



La chapelle Saint Sébastien

3.1 Cadre juridique de l'enquête Sur le plan général

Parallèlement à la procédure d'élaboration du PLU, le service de l'architecture et du patrimoine en charge des monuments historiques, a proposé la mise en place d'un périmètre délimité des abords qui remplacera le périmètre de 500 m autour du monument. Dans ce périmètre, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis pour toute autorisation du droit des sols et son avis devient conforme.

En l'espèce il s'agit de redéfinir un périmètre de protection autour de la Chapelle St Sébastien dont le code du patrimoine fixe 500 mètres de protection autour de l'édifice en englobant des secteurs de logements pavillonnaires et collectifs ainsi que des équipements publics.

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) a modifié la réglementation applicable aux abords des monuments historiques en créant des périmètres délimités des abords (PDA).

Dans sa délibération du 16/11/2022 n° 044 2022 le conseil municipal de BOUCHET, signale que « *compte tenu de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en cours, sur la commune et comme le prévoient les articles L 621-30 et L 621-31 du code du patrimoine, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé la modification du périmètre de protection actuel autour de son monument historique en créant un périmètre délimité des abords* ».

Cette proposition étant soumise à enquête publique, la municipalité a donc décidé de procéder à une enquête unique regroupant le projet de PLU et le PDA.

Le PDA peut être modifié dans les mêmes conditions que l'élaboration du PLU dans le cadre de l'enquête publique. C'est un document opposable.

A la fin de la procédure le PDA sera mentionné à la carte des servitudes de la commune et remplacera le périmètre précédent de 500 mètres. Le document et le plan de PDA seront alors annexés au PLU arrêté, dans les conditions prévues aux articles L 153-60 et L 163-10 du code de l'urbanisme. La décision de création du PDA est prise par un arrêté du préfet de région.

3.2 Objectifs

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

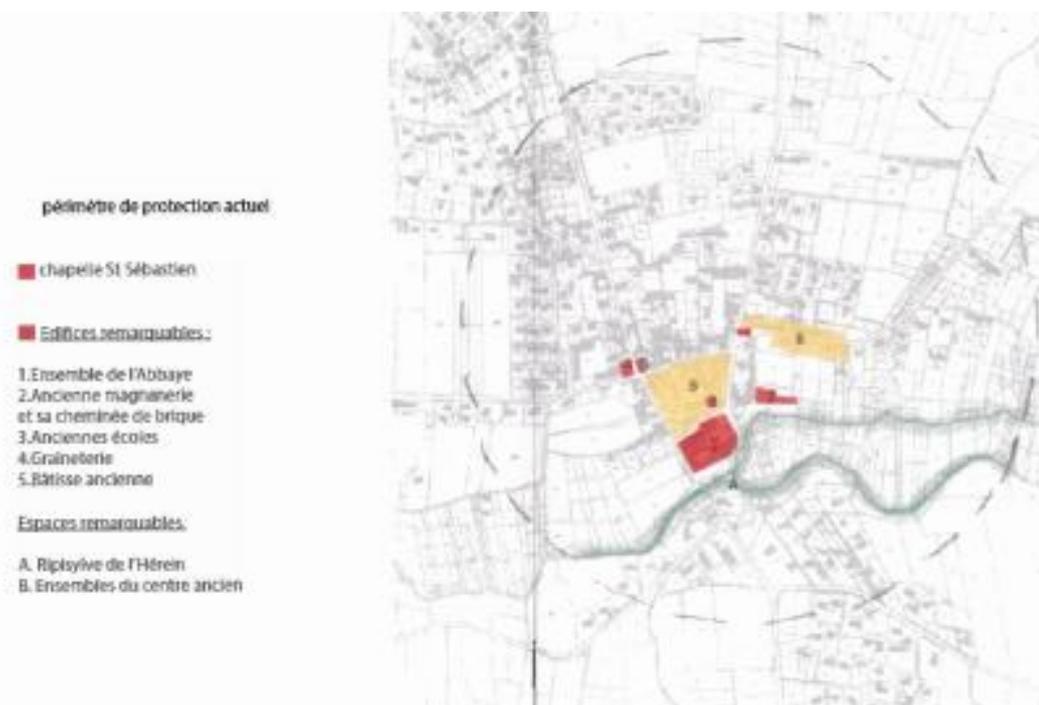
Le document réalisé par l'UDAP26 (Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme précise que « la création d'un PDA nécessite une réflexion globale incluant le bâtiment historique et ses abords (liens physiques, historiques, culturels et d'usages) afin de conserver le monument et son écrin dans un ensemble cohérent ».

3.3 Enjeux

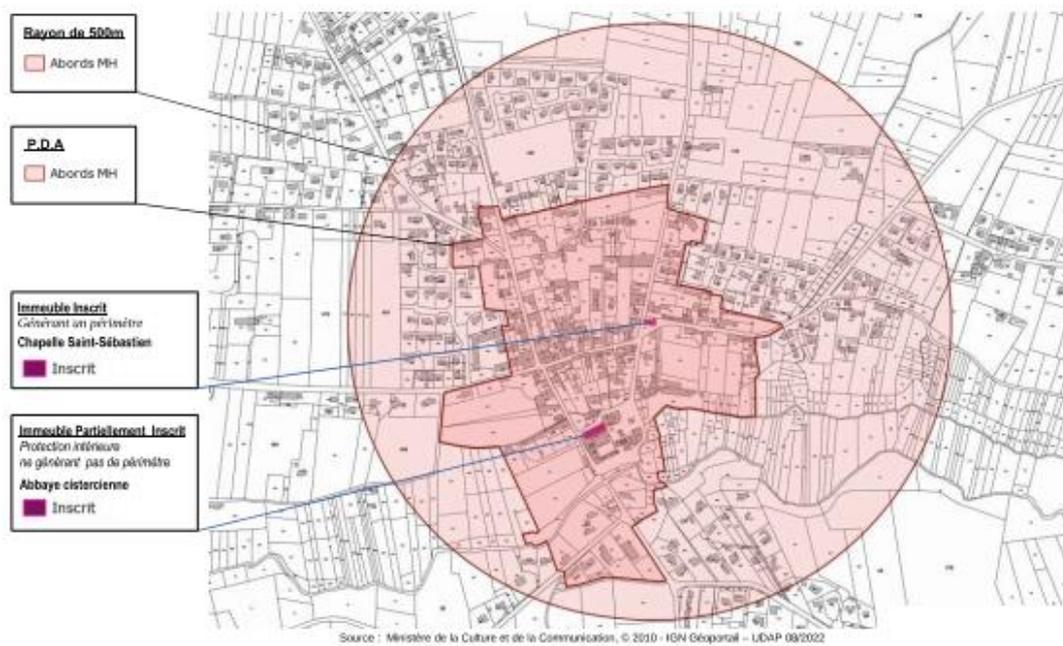
Après avoir analysé l'existant, présenté la chapelle Saint Sébastien, décrit ses caractéristiques architecturales, son rapport à l'espace urbain, décrit le village de BOUCHET, son développement, ses édifices et espaces remarquables, la morphologie des tissus urbains, les entrées de ville l'UDAP26 indique dans ses conclusions :

La chapelle protégée occupe une position singulière dans le village de Bouchet. Elle ne l'organise pas, au contraire de l'Abbaye, et l'urbanisation a rompu le lien visuel qui existait peut-être autrefois entre les deux édifices religieux. Le village historique reste relativement restreint, mais compte de nombreux éléments qui présentent un intérêt patrimonial réel et quelques anciennes fermes éparses et remarquables, qui ont été rattrapées par une urbanisation plus tardive. Le développement actuel du village sous la forme de lotissements ne présente pas d'enjeux patrimoniaux particulier.

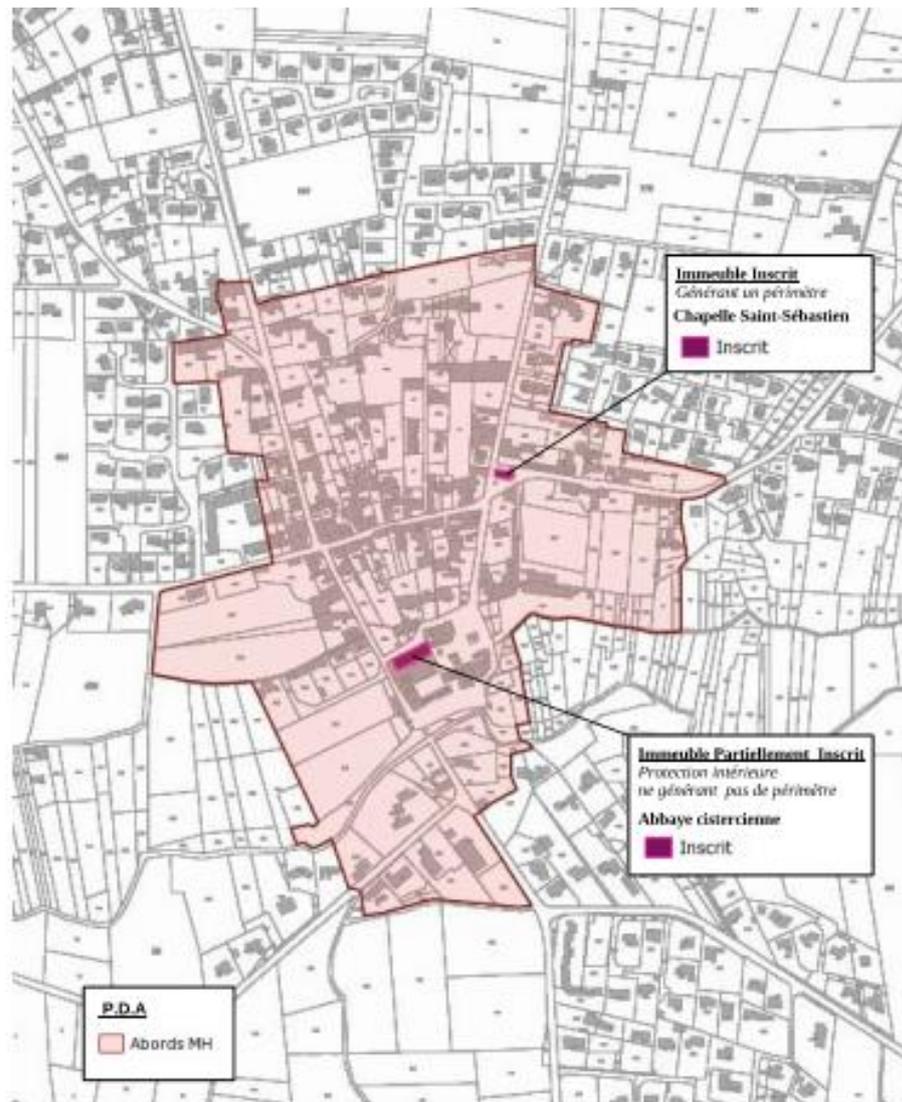
Il paraît donc logique de restreindre le périmètre actuel en le resserrant sur le cœur historique du village, afin de conserver la cohérence interne qui a présidé à l'urbanisation de celui-ci, et de maintenir une cohérence historique et architecturale autour du monument historique. Il convient également de conserver la protection de quelques parcelles non urbanisées à proximité immédiates du centre, afin de garantir une qualité des entrées de villes et des vues proches sur la silhouette du village



3.4 Périmètre (PDA) proposé



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Source : Ministère de la Culture et de la Communication, © 2010 - IGH Géoportail - UDAP 08/2022

Le PDA tel que défini est nettement moins pénalisant et surtout moins arbitraire que le rayon de protection de 500 mètres, puisque situé à l'intérieur de celui-ci et excluant un grand nombre de parcelles. Ce qui aura pour effet, pour les parcelles exclues de permettre à leurs propriétaires d'alléger la procédure de demandes de permis de construire.

Informations au Public

Le public de BOUCHET a été informé au cours de la procédure de concertation et également par voie d'affichage de la délibération de la procédure, lors des réunions publiques et en particulier lors de la publication de la délibération du conseil municipal n° 044 2022 du 16 novembre 2022. Cette délibération approuvant le projet de périmètre délimité des abords autour de la chapelle Saint-Sébastien et annonce qu'une enquête publique unique portera sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur le projet de périmètre des abords (PDA).

Le PDA est présenté dans le dossier d'élaboration du PLU (FC. page 51 Présentation tome 2)

Le Dossier du PDA comporte un document établi par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme (UDAP 26) qui présente le contexte législatif, les objectifs, l'analyse de l'existant (historique de la chapelle, caractéristiques architecturales et son rapport à l'espace urbain (visibilité), l'évolution de BOUCHET, les édifices ou espaces remarquables, la morphologie des tissus urbains, les entrées de ville et conclut après cette analyse par les enjeux pressentis :

Conclusions permises par l'analyse du contexte

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La chapelle protégée occupe une position singulière dans le village de Bouchet. Elle ne l'organise pas, au contraire de l'Abbaye, et l'urbanisation a rompu le lien visuel qui existait peut-être autrefois entre les deux édifices religieux. Le village historique reste relativement restreint, mais compte de nombreux éléments qui présentent un intérêt patrimonial réel et quelques anciennes fermes éparses et remarquables, qui ont été rattrapées par une urbanisation plus tardive. Le développement actuel du village sous la forme de lotissements ne présente pas d'enjeux patrimoniaux particulier.

Il paraît donc logique de restreindre le périmètre actuel en le resserrant sur le cœur historique du village, afin de conserver la cohérence interne qui a présidé à l'urbanisation de celui-ci, et de maintenir une cohérence historique et architecturale autour du monument historique. Il convient également de conserver la protection de quelques parcelles non urbanisées à proximité immédiates du centre, afin de garantir une qualité des entrées de villes et des vues proches sur la silhouette du village

Le conseil municipal a approuvé ce PDA et n'a apporté aucune remarque sur le dossier fourni. L'analyse faite par l'UDAP 26 et les conclusions sont bien traduites mais il est dommage que le règlement graphique du PDA ne porte pas le numéro des parcelles. Je le mentionnerai en recommandations

4 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 Les dispositions administratives

La **présente enquête publique** est effectuée à la demande de la Mairie de BOUCHET pour le projet de de plan local d'urbanisme (PLU) conjointement au projet de périmètre délimité des abords (PDA) d'un bâtiment classé aux monuments historiques remarquables.

Le président du Tribunal Administratif de GRENOBLE par l'ordonnance n° E23000045 / 38 du 22/03/2023 m'a désigné, en qualité de Commissaire Enquêteur pour cette enquête publique.

Le Maire de la Commune de BOUCHET par l'arrêté N° 2023/051 du 31 mars 2023 a prescrit l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

4.2 Chronologie des faits principaux

22/03/2023	Décision du T A de Grenoble n° E23000045 / 38
30/03/2023	Contact avec la mairie de BOUCHET sur le contexte de l'enquête
31/03/2023	Arrêté du maire de BOUCHET prescrivant l'enquête publique
03/04/2023	Rencontre du Maire et paraphage du registre et visa de la complétude des dossiers PLU et PDA
11/04/2023	Courrier transmis à M. le Maire lui demandant des réponses aux avis défavorables des PPA et notamment des services de l'état
12/04/ 2023	Visite du site de Bouchet et des lieux particuliers de l'enquête avec M. le maire
21/04/2023	1^{ère} permanence
04/05/2023	2^{ème} permanence
13/05/2023	3^{ème} permanence
22/05/2023	Visite des points particuliers qui ont été cités dans le registre et ceux pour lesquels des questions se posaient avec Mme D. DEPPLEWHITE
22/05/2023	4^{ème} et dernière permanence
23/05/2023	Rencontre en mairie du Cabinet qui a réalisé le dossier d'enquête et remise avec mes explications du PV de synthèse au Maire de BOUCHET / reçu du maire des réponses provisoires au PV de synthèse
06/06/2023	Réception définitive du mémoire en réponse de M. le Maire de BOUCHET
15/06/2023	Envoi du rapport, conclusions et annexes au TA de Grenoble par mail
15/06/2023	Remise du Rapport, conclusions et annexes au maître d'ouvrage par dossier papier et clé USB.

4.3 Les démarches préalables à l'enquête

Comme résumé en partie dans le tableau ci-dessus, entre le 30/03/2023 et le 22/04/2023, date du début de l'enquête publique il y a eu de nombreux échanges entre notamment M. Le Maire de BOUCHET, Mme la Secrétaire générale et la responsable urbanisme de la mairie de BOUCHET, et moi-même ? Ceci afin d'appréhender au mieux la volonté du pétitionnaire, comprendre les enjeux du projet de PLU conjointement au PDA et s'assurer du déroulement correct de l'enquête publique en termes de publicité, et des contions d'organisation.

4.4 Réunions préparatoires et visite des lieux

Le **30/03/2023** je me suis rendu en mairie de BOUCHET où j'ai rencontré M. Le Maire Jean-Michel. AVIAS, la responsable Urbanisme Mme Delphine. HEPPEWHITE, la secrétaire générale Mme Sylvie TURBERT et 2 adjoints, MM. Catherine MIGLIORI et Patrick PARET. Le projet de PLU et PDA m'ont été présentés et les conditions d'organisation avec les dates prévues des permanences ont été fixées.

Le **03/04/2023** je suis retourné en mairie pour recevoir le dossier papier complet.

Du **03/04** et le **06/04/2023** des échanges ont eu lieu pour mise au point de l'avis d'enquête ainsi que de l'arrêté d'enquête.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 11/04/2023 j'ai envoyé un courrier à M. le Maire (Cf. **Annexe 2**) lui demandant de revoir sa position compte tenu des remarques nombreuses des services de l'état reprises au chapitre 4.9.4 **Réponses du pétitionnaire aux avis des PPA....**

Le 12/04/2023 une visite des lieux concernés par le projet a été effectuée avec M. Le Maire de BOUCHET qui a répondu à toutes les questions que je lui ai soumises.

Je me suis assuré auprès de la Commune que les affichages d'avis d'enquête et éventuellement d'autres moyens d'information avaient été faits avant le début de l'enquête publique (voir le chapitre 4.4.3 concernant la publicité et l'information du public).

4.5 Organisation et modalité des enquêtes

4.5.1 Dossiers et registre d'enquête

Le siège de l'enquête est la Mairie de BOUCHET.

Le courrier peut être adressé à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, à la Mairie de BOUCHET ou par mail à cette mairie à l'adresse suivante : www.mairie-bouchet.fr

Un dossier papier, une clé USB contenant le dossier et un registre d'enquête (côtés et paraphés par le Commissaire Enquêteur) sont à la disposition du public à la Mairie de BOUCHET. De plus un poste informatique dans une salle de la mairie isolée accessible au public permet d'accéder au dossier d'enquête consultable comme du reste l'ensemble des citoyens ayant un accès internet et ce, pendant toute la durée de l'enquête-sur le site www.mairie-bouchet.fr

L'arrêté de Mr le Maire N° 2023/051 du 31 mars 2023, organisant l'enquête publique, prévoit le déroulement de l'enquête publique d'une durée de 32 jours, du 21 avril 2023 au 22 mai 2023 inclus, afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture de la Mairie pour le public.

4.5.2 Calendrier des permanences

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour 4 permanences, qui ont été organisées en concertation avec Mr le Maire et tenues comme suit les jours et heures suivantes, afin de répondre aux demandes d'informations présentées par le public :

- Vendredi 21/04/2023 de 9 h à 12 h,
- Jeudi 04/05/2023 de 9 h à 12 h,
- Samedi 13/05/2023 de 09 h à 12 h,
- Lundi 22/05/2023 de 15 h à 18 h.

Les dossiers de PLU et PDA soumis à l'enquête publique, ainsi que le registre ont été côtés et paraphés par le Commissaire Enquêteur.

Le registre d'enquête a été ouvert par M. le Maire de BOUCHET le 21 avril 2023.

Afin que chacun puisse prendre connaissance des dossiers de PLU et PDA, la mairie de BOUCHET est ouverte au public, les jours et heures suivantes :

- le lundi : de 09h à 12h et de 14h à 18h30
- du mardi au jeudi : de 09h à 12h
- le vendredi : de 09h à 12h et de 14h à 17h

Un poste informatique portable est prévu et à demander à l'accueil, pour permettre au public qui le souhaite accéder aux dossiers de PLU et PDA informatique pendant toute la durée de l'enquête publique aux heures d'ouverture du public. Une clé USB contenant l'ensemble des dossiers est également disponible au public qui le souhaite (Clé témoin contenant les dossiers exactement identiques à ceux qui sont mis en ligne sur le site de la mairie).

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les modalités de l'enquête ont été rappelées par le Commissaire Enquêteur à chaque interlocuteur, lors des permanences.

4.5.3 Publicité et information du public

Largement en amont de l'enquête publique la Mairie de BOUCHET a informé le public par voie d'affichage de la tenue de l'enquête publique sur les différents lieux d'affichage par l'avis d'enquête.

L'arrêté et l'avis d'enquête sont présents sur les panneaux d'information réservés au public depuis le 03 avril 2023.

J'ai demandé à la Commune de me transmettre les affichages réalisés et éventuellement les moyens d'affichage supplémentaires.

Les résultats sont les suivants :

- Un affichage extérieur sur panneau devant la Mairie, très visible par le public, en accédant à la Mairie, et à l'agence postale communale,
- Un affichage au cours des Lavandières (boulodrome),
- Un affichage à l'épicerie « panier sympa » située place des commerces à proximité du cabinet médical « Pradier »,
- Un affichage à la boulangerie « La caserne à pain » située au 3, chemin des aires,
- Un affichage à la véranda de l'Abbaye.

Des affiches ont été apposées également auprès des zones concernées par le projet de PLU et du PDA :

- Un affichage en zone U3 route de Sainte Cécile sur RD 141,
- Un affichage en zone AU2 « Les Ors »,
- Un affichage en zone AU1 route du Château,
- Un affichage en zone U1 Stade,
- Un affichage en zone 1U4 et ER03 route de Baume,
- Un affichage en zone 1AU2 Taillade,
- Un affichage en zone U3 route des fontaines,
- Un affichage en zone ERO2 cimetière,
- Un affichage en zone NE secteur STEP,
- Un affichage en zone 1AU1 Le Clos, quartier Coudair,
- Un affichage en zone AL Saint Quenize,
- Un affichage en zone Nt Le camping, chemin des sablières,
- Un affichage à proximité de la Chapelle,

Ces diverses affiches au format A2, lettres noires sur fond jaune parfaitement visibles ont été mises en place le 05 avril 2023, soit 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique.

De plus un avis informant le public a été mis en ligne sur le site internet de la mairie de BOUCHET <https://www.mairie-bouchet.com> à partir du 06 avril 2023.

Lors de ma visite des lieux le 12/04/2027 en compagnie de M. le maire, j'ai vérifié dans la commune que les avis d'enquête avaient bien été affichés dans les panneaux prévus.

J'ai demandé à Mme D. HEPPLWHITE de vérifier ou faire vérifier que cet affichage soit maintenu pendant toute la durée de l'enquête. Ce qui a été fait

Les journaux avec les annonces légales sont parus aux dates suivantes :

- Le Dauphiné Libéré en date du 06 avril 2023,
- L'impartial sur le site impartial.fr de 06 avril 2023.

Pour les parutions dans les 8 premiers jours de l'enquête publique.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Le Dauphiné Libéré en date du 24 avril 2023,
- L'impartial sur le site impartial.fr de 27 avril 2023.

Mme D. HEPPEWHITE m'a signalé également que l'avis d'enquête publique était publié sur le site Facebook de la ville d'une part et que les citoyens de BOUCHET avaient été informés par boitage dans leur boîte à lettre de cet avis d'enquête (distribution de flyers les 17 et 18/04/2023).

Les citoyens de BOUCHET étaient informés de la tenue de l'enquête publique par le panneau électronique situé face au café restaurant sur la place où était située la mairie de BOUCHET avant le COVID et cela depuis le 06 avril 2023.

Ensuite, pour finir l'avis d'enquête publique est également consultable sur l'application « **PanneauPocket**¹ » concernant les informations des diverses activités ou/et manifestations des communes dont celle de BOUCHET, depuis le 10 mai 2023 (adhésion et mise en service de cet outil par la mairie de cet outil à partir du 09 mai 2023)

Le rôle du Commissaire Enquêteur n'est pas de vérifier tous les affichages point par point mais il doit veiller à ce que les conditions soient requises pour que le public soit correctement informé. De plus la Mairie m'a délivré un certificat d'affichage (**annexe 3**).

Je considère que la publicité et l'information au public ont donc été réalisées conformément aux dispositions légales et avec d'autres moyens supplémentaires. Ceci permet d'apprécier le caractère complet de l'information et de ce fait **la bonne information du public**.

J'estime, compte tenu de tout ce qui précède, que :

Dans la procédure de l'enquête publique considérée, toutes les mesures ont été prises, dans le cadre réglementaire et très largement au-delà, pour informer convenablement le public au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pour lui permettre de prendre connaissance de la demande exprimée par le pétitionnaire (projet de PLU et PDA). De ce fait, cela couplé avec au moins une permanence du commissaire enquêteur un samedi matin, il paraît difficile sinon impossible que la population estime ne pas avoir été informée suffisamment et que le commissaire enquêteur ne pouvait être contacté que pendant les horaires hors le samedi.

La population ayant ainsi la possibilité de s'exprimer oralement ou par écrit pour présenter ses observations, suggestions ou critiques le cas échéant,

Je conclus alors qu'un des objectifs essentiels a été satisfait par cette procédure, en permettant par la publicité et l'information apportées, une participation citoyenne sur le projet soumis à enquête.

4.6 L'information au public en amont de l'enquête

4.6.1 Concertation

L'accès à l'information du public, sa participation au processus décisionnel dans les Projets ayant un impact sur l'environnement tels les PLU ne sont pas des règles récentes. Elles figuraient déjà dans plusieurs articles du code de l'environnement (L. 121-1 à 15) qui imposaient la concertation préalable.

La concertation est obligatoire lors de l'élaboration ou révision d'un PLU.

L'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 dite Loi Macron, codifiée aux articles L. 103-1 à 6 du Code de l'Urbanisme tout comme l'ordonnance du 3 août 2016 codifiée dans le Code de l'Environnement (L. 120-1) améliorent la concertation. La première impose de joindre au dossier d'enquête publique pour toutes les enquêtes susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement (exemple du PLU) le bilan de la concertation préalable. **La seconde a pour objectifs d'améliorer la qualité de la décision publique et de contribuer à sa légitimité démocratique en donnant au public la possibilité de participer à l'élaboration des Projets et décisions ayant une incidence sur l'environnement par voie**

¹ PanneauPocket est une application mobile simple et efficace permettant à tous les citoyens d'être informés et alertés en temps réel des événements de leur commune. A charger sur smartphone. Les informations sont en temps réel.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

électronique (mise en ligne du dossier entier sur internet et mise à disposition d'un poste informatique au siège de l'enquête notamment.

➤ Organisation

Date	Personnes concernées	Thèmes principaux ou objectifs
20/07/2016	Maire, Secrétaire générale, élus, CAUE, BE	<p>Définition des ateliers : Habitat/Habitants/équipements – Développement économique – Environnement paysage – Définition des actions. Le calendrier</p> <p>Concertation Trois réunions publiques sont proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une réunion de lancement (présentation du contexte, du processus, des notions à mettre en œuvre dans le PLU) - Une réunion de présentation du diagnostic avec ateliers participatifs - Une réunion de présentation du PADD et de sa traduction réglementaire <p>Le PAC de l'Etat a été établi, il peut être exposé dans le dossier de concertation à ouvrir, à tenir à disposition du public et accompagné d'un cahier de remarques.</p> <p>L'accompagnement préparatoire du CAUE</p>
08/09/2016	Maire, Secrétaire générale, élus	<p>Objet : Localiser les différents éléments de l'espaces urbain : commerces, activités, équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre à jour les données avec les dernières opérations de construction - Identifier les différentes problématiques de fonctionnement du village
30/11/2016	Thématique agricole Tout agriculteur sur la commune de BOUCHET	<ul style="list-style-type: none"> -localiser les sièges d'exploitations agricoles « professionnelles » et les bâtiments agricoles, - réaliser un état des lieux des productions présentes sur la commune, évaluer la pérennité des exploitations identifiées, -identifier les projets à venir. -un point de vue plus général, d'évaluer les atouts et contraintes et le devenir de l'activité agricole à l'échelle communale.
16/01/2017	Thématique environnement paysage ABF, DDT, Agence de l'eau, CCDSF, SAGE, LPO, SAUR, société de pêche, SUEZ, SIE Rhône Alpes de la protection de la nature...	<p>1-Généralités Articulations avec documents supra-communaux Organisation du PLU</p> <p>2- L'environnement Premiers éléments (La ressource en eaux, le contexte naturel, les risques et nuisances)</p> <p>3- Le paysage et le patrimoine Premiers éléments (Le contexte général, les entités paysagères, les séquences, la trame verte)</p>
24/01/2017	Thématique Habitat/développement économique Commerçants et artisans, chambre des métiers	<ul style="list-style-type: none"> - Présentation des premiers éléments issus du diagnostic - Établir les premiers constats - Faire réagir les acteurs et partager les informations - Confirmer ou faire émerger les premiers enjeux
12/07/2023	Elus, BE	<ul style="list-style-type: none"> - Rappels sur le PADD - Développement des orientations proposées selon les différentes thématiques du PADD
07/09/2017	Elus, BE	<ul style="list-style-type: none"> - Restitution des échanges et travaux des élus en vue de la rédaction du projet de PADD - Validation des secteurs potentiels d'OAP - Point sur la réunion des PPA et réunion publique du 14 septembre.
14/09/2017	Elus, BE, PPA	<ul style="list-style-type: none"> - Présentation de la synthèse des enjeux issus du diagnostic. - Recueillir l'avis des PPA : les participants débattent au fil du déroulé. <p>NB :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le diagnostic a été transmis en amont aux PPA en format numérique. - La présentation diffusée lors de la réunion est annexée au présent relevé de conclusions.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

14/09/2017	Réunion publique Elus, BE, habitants	Présentation du projet / état d'avancement Déroulement de la réunion 1 -Le cadre général 2 -Le contenu du PLU 3 -Le processus du PLU 4 -La concertation 5 -Les enjeux du diagnostic
13/02/2018	Elus, BE	Favoriser une mise à niveau d'informations sur les outils réglementaires du PLU en vue de traduire les orientations du PADD (la présentation est annexée au CR) Urbanisation limitée en absence de SCoT Les OAP Les outils de protection du patrimoine naturel ou paysager Les évolutions du PADD
20/02/2018	Elus, BE	Il s'agit de valider les principes de destinations et sous-destination, interdites, admises sous-conditions et admises sans conditions selon les secteurs du futur PLU : les différentes zones
08/03/2018	Elus, BE	Il s'agit de valider les principes de formes urbaines à orienter en fonction des typologies bâties de la commune. Les zones pavillonnaires Bâtiments à petite volumétries Piscines Les équipements d'intérêt collectif Dispositions particulières concernant les hauteurs Les zones dédiées aux activités économiques Les secteurs de développement (zones AU et/ou secteurs d'OAP) La concertation En plus d'une nouvelle réunion publique, le PADD débattue en séance du 8 mars par le conseil municipal sera mis à disposition du public dans le dossier de concertation en Mairie et sur le site internet
10/04/2018	Elus, BE	Il s'agit de traiter : Trame verte et bleue et OAP - La prise en compte de la trame verte dans le PLU - L'encadrement de la densité - Les exigences en matière de stationnement - Les premiers principes des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
19/04/2018	Elus, BE	Il s'agit de traiter les conditions de traitement des aspects extérieurs des constructions à travers le règlement du nouveau PLU.
25/04/2018	Elus, PPA, BE	Présentation du PADD aux personnes publiques associées
31/05/2018	Elus, DDT, Chambre d'agriculture, BE	Présentation de la synthèse du règlement
04/06/2018	Elus, BE	Informations diverses BE sur le PLU
20/06/2018	Réunion publique Elus, BE, Habitants	Présentation du projet réglementaire du PLU (point d'étape) aux personnes publiques associées. Les documents du zonage et des OAP ont été dressés en amont de la réunion. Point sur l'avancement du projet
27/06/2018		Dossier
05/02/2021		Recensement des artisans connus
22/06/2022	Elus, PPA, BE	Présentation des dossiers finalisés
22/06/2022	Réunion publique Elus, BE, Habitants	Présentation du projet réglementaire avant enquête publique

- **Au cours de cette période de concertation**, il y a eu une bonne participation et un réel intérêt pour les habitants de BOUCHET dont la préoccupation première était de savoir ce que devenaient leurs terrains, quelles étaient les possibilités de construire, le souci bien compréhensible lié aux intérêts de la propriété foncière.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

D'après mes renseignements il apparaît que ces diverses réunions n'ont pas été l'objet d'affrontements ou de disputes. Elles se sont déroulées dans un climat serein et une relative satisfaction de noter au final que BOUCHET allait retrouver un PLU et sortirait du RNU où il est depuis le 27 mars 2017, avec un règlement graphique et un règlement écrit.

➤ Bilan de la concertation

Par la délibération du conseil municipal n° 043 2022 du 16 novembre 2022 (Cf **annexe 1**) le conseil municipal a dressé le bilan de la concertation.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité

- Confirme que la concertation relative au projet du PLU s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 30/11/2015
- Approuve le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté à l'assemblée
- Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- Dit que le projet d'élaboration du PLU sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées telles que définies par le code de l'urbanisme, à la CDPENAF.
- Autorise Monsieur le maire à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

4.7 Prolongation de l'enquête

Je n'ai pas estimé nécessaire de demander une prolongation de l'enquête publique.

4.8 Déroulement de l'enquête publique

4.8.1 Durant l'enquête

Le public a pu prendre connaissance du dossier et se présenter à la permanence du Commissaire Enquêteur aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public ou/et lors des permanences.

Une salle assez vaste et bien éclairée a été mise à ma disposition dans la Mairie, pour assurer mes permanences, me permettant de recevoir le public en toute liberté et de répondre à ses questions. Les conditions de travail dans cette salle ont été très satisfaisantes.

Les conditions liées au COVID n'étaient plus obligatoires. Toutefois, pour les gens qui voulaient encore les respecter, un flacon de gel hydroalcoolique et des masques avaient été prévus.

Aucun incident n'a été signalé au Commissaire Enquêteur ni constaté par lui-même pendant l'enquête. L'enquête s'est déroulée normalement et chacun ou chacune, ont pu s'exprimer comme il (ou elle) le souhaitait.

- **Lors de ma première permanence, le 21/04/2023**, je me suis présenté en Mairie de BOUCHET à 8h30, soit ½ h avant l'ouverture de l'enquête, où j'ai rencontré M. PARET Patrick adjoint urbanisme et Mme Delphine HEPPLWHITE (urbanisme).

J'ai vérifié avec la responsable urbanisme :

- le registre d'enquête signé de M. le Maire, dont j'ai paraphé toutes les pages ;
- le dossier d'enquête, dont j'ai vérifié l'entière complétude et que j'ai visé ;

Ensuite j'ai demandé à Mme HEPPLWHITE D. de mettre le dossier en ligne sur le site informatique de la mairie afin que le public qui ne peut ou ne veut pas se déplacer, puisse y accéder.

Le registre d'enquête étant ouvert, j'ai eu la visite de M. Lionel HANQUEZ, responsable aménagement qui venait se renseigner sur le projet de PLU, intéressé par les OAP possibles, en particulier ; la visite de MM. ARNAVON Eliane et René, propriétaire de la parcelle 201 située en zone A, pour savoir si elle était constructible (il est à noter que cette parcelle 201 est actuellement en friches) ; la visite de la SCI « le Nomade en Provence » représenté par MM. VAN WELDEN Nicolas, GHIO Nathalie et MAZAUD Cécile pour avoir des explications sur l'OAP route du Château.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les personnes de la SCI ci-dessus nommées, après avoir recueillies mes explications ont décidé de me faire un courrier pour développer leurs observations. **Donc visite de 6 personnes.**

A l'issue de la permanence je suis retourné en Mairie pour :

- vérifier que le dossier papier et dossier en ligne soient rigoureusement identiques. Ce qui a été le cas et donc conforme.
- **Lors de ma deuxième permanence, le 04/05/2023**, à mon arrivée j'ai demandé au secrétariat de la mairie et à la responsable urbanisme si des personnes s'étaient présentées en mairie et avaient consulté les dossiers ou/et apporté des courriers à mon attention et si des courriels concernant l'enquête avaient été reçus. Il m'a été répondu que non.

Il est à noter que quelques personnes se sont présentées pour savoir quand le commissaire enquêteur serait présent pour venir apporter leurs observations, fonction des réponses obtenues de ma part.

Au cours de cette permanence, j'ai eu la visite de MM. C. PEYROUSE et J. REIFA qui souhaitaient connaître ce qui est prévu en zone des Taillades notamment. Ces personnes ont prévu d'adresser un courrier au commissaire enquêteur afin de mieux préciser leur souhait.

J'ai eu la visite de Mme D. ACHAUME dont la maison est située près de la boîte de nuit, et qui m'a signalé les nuisances provoquées par la circulation et comportement bruyant des clients aussi bien en entrée qu'en sortie. Après avoir fourni ses explications a rédigé une observation sur le registre.

J'ai eu la visite de M. JC. ICARD qui ne souhaite pas que les parcelles AH106 et 107 soient en OAP (constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble) mais qu'elles restent constructibles à titre personnel d'une part et a formulé d'autres demandes (constructibilité de la parcelle 105AE, que le bois en truffier inexploité et en friche parcelle AE116 et 117 soit déclassé pour plantations agricoles ; de même la parcelle AE32,33 soit déclassée pour exploitation en vigne (Cf. requête formulée sur le registre).

J'ai eu la visite de Mme P. DESMARIS et M. B. PIN qui se sont exprimés sur la nécessité impérieuse pour BOUCHET d'avoir une maison de santé sur la parcelle 164 et ensuite que l'espace naturel le long de l'Hérin devienne une zone de loisirs accessibles aux jeunes et enfants (Cf. requête formulée sur le registre).

J'ai eu la visite de Mme A. MANCIP et M. M. DOYER qui souhaitaient prendre des renseignements sur leur possibilité de construire sur une parcelle située face à la mairie en cas d'acquisition de celle-ci (prise de connaissance du règlement prévu). Un rendez-vous avec M. le maire est prévu et cependant envisagent de m'écrire.

J'ai eu en fin de permanence la visite de Mme J. BERTRAND Présidente de l'association du patrimoine qui souhaitait simplement saluer le commissaire enquêteur. **Donc visite de 9 personnes.**

- **Lors de ma 3^e permanence, le 13/05/2023**, avant de rejoindre la mairie j'ai vérifié quelques affichages de l'avis d'enquête en centre du bourg et à l'entrée de la mairie pour m'assurer qu'ils étaient parfaitement visibles, en état et toujours en place. J'ai demandé à Mme D. HEPPLWHITE si entre la 2^e permanence et celle-ci si des personnes étaient venues consulter les dossiers, noter des observations sur le registre ou/et émis un courrier ou courriels à mon attention. Il m'a été répondu que seulement une seule personne était venue se renseigner sans consulter le registre et qu'aucun courrier ou courriel n'avait été constaté.
- J'ai eu la visite de Mme H. MOURALIS et D. MOURALIS, propriétaire des parcelles 377, 368, 503 et 235 situées dans l'OAP 1AU1 en centre bourg qui après avoir recueilli mes commentaires et explications m'ont signalé qu'ils ne souhaitaient pas une opération d'ensemble mais une opération limitée avec des aménagements qu'ils proposeraient. Ces personnes me feront parvenir par avocat interposé un courrier avant la fin de l'enquête.
- J'ai eu la visite de M. C. CHARPENTIER qui, après avoir expliqué ses souhaits a déposé des observations sur le registre en ce qui concerne les parcelles AE470 et AE472 puis AE 418 et AE440, puis la parcelle AE625, pour qu'elles soient constructibles et a également fait une proposition pour l'agrandissement du cimetière (Cf. photos **annexe 5.2**).
- J'ai eu la visite de Mme D. HEPPLWHITE et A. HEPPLWHITE qui après m'avoir expliqué la requête de leur fils concernant le manque d'espace pour les jeunes et de la nécessité impérieuse pour BOUCHET de se doter d'une maison de santé digne de ce nom au service des 3 communes (BOUCHET, La Baume de Transit et Suze La Rousse) a développé ces observations sur le registre.
- J'ai eu la visite de Mme D. BERCHER et B. BERCHER demandant si leur parcelle AE112 pouvait être constructible. Je leur ai répondu que NON dans l'état du PLU proposé

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai eu la visite de M. J. PEYROUSE propriétaire de la parcelle AD401 Les Taillades pour que cette parcelle devienne constructible. Il a argumenté sur le registre pour quelle raison.

Pour finir j'ai eu la visite de Mme D. et JP. ESTEVE qui voulaient savoir si les parcelles AD18 et AD348 Les Taillades étaient constructibles. Je leur ai répondu que NON dans l'état du PLU proposé. **Donc visite de 10 personnes.**

- **Entre la 3^{ème} et 4^{ème} permanence, le 16/05/2023**, le service urbanisme m'a communiqué une requête reçue par mail et émise par M. B. JULLIENNE, propriétaire des parcelles AH134, 137, 138, 139, 140, 141, 142. Cette requête a été mise aussitôt dans le registre. Cette personne n'est pas vendeuse de ses parcelles.
Le 19/05/2023, le service urbanisme m'a communiqué le courrier de Me CHAMPAUZAC défendant les intérêts de M. C. PEYROUSE (mail de M. C. PEYROUSE) Le même courrier m'a été également transmis par M. V. OBLIQUE.
Le 22 /05/2023, j'ai rencontré Mme D. HEPPLWHITE afin qu'elle me fasse voir plusieurs secteurs cités dans les observations du public ou qui me posaient questions afin que mon appréciation soit la plus objective possible. Au cours de la visite j'ai pu constater que les avis d'enquête situés vers les secteurs prévus en OAP notamment étaient toujours en place.
- **Lors de ma 4[°] et dernière permanence, le 22/05/2023**, j'ai eu la visite de M. P. ESCOFFIER maire de La Baume de Transit et M. H. MEDINA maire de Suze la Rousse qui venaient pour défendre le projet de Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP). Après m'avoir exprimé leur position, ils ont déposé une requête commune très argumentée sur le registre. Ensuite j'ai accueilli Jean Claude MILESI qui a déposé une observation sur le registre, concernant une partie de sa parcelle sur l'OAP des ORS, me signalant qu'il n'était pas vendeur. J'ai accueilli Mme C. SABATIER propriétaire des parcelles AC 131 et AC 129 qui souhaitait des explications sur l'exploitation de ses truffières identifiées en bois classé. Elle a déposé une contribution sur le registre.
J'ai eu ensuite la visite de Mme C. CAULI et M. JL. CAULI qui souhaitait céder une parcelle bois jouxtant la future zone d'activité économique. Ils ont déposé une observation commune sur le registre.
J'ai eu la visite de M. C. PEYROUSE qui venait me remettre un complément au courrier reçu en AR/LR de Me CHAMPAUZAC. Ce courrier complémentaire avait été reçu par mail à mon attention, à la mairie de BOUCHET.
Donc visite de 7 personnes

Au total des 4 permanences j'ai reçu 32 personnes

Les mails et courriers reçus à la mairie au cours de cette journée ont tous été annexés au registre d'enquête.

4.8.3 Clôture de l'enquête

Comme prévu dans l'arrêté de Mr le Maire à l'article 8 :

- J'ai clos et signé le registre d'enquête.
- Le dossier et le registre d'enquête ainsi que les pièces annexées ont ainsi été remis au Commissaire Enquêteur afin qu'à l'issue d'un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, le Commissaire Enquêteur transmette, ces documents au Maire de la Commune de BOUCHET avec le présent rapport et les conclusions motivées. Une copie du rapport et des conclusions motivées sera à adresser également au Président du Tribunal Administratif par le Commissaire Enquêteur.

4.9 Démarches ou consultations suite à l'enquête

4.9.1 Contacts et réunions complémentaires

Le 23/05/2023, soit le lendemain de la dernière permanence, une réunion a été organisée avec la présence de MM le maire de BOUCHET, Mme FOREL (BE LATITUDE), et Mme HEPPLWHITE ensuite remplacée par Mme S. TURBERT. Le but de cette réunion était de faire le point avec les observations du public, les dernières informations reçues de la DDT et les demandes ou remarques du commissaire enquêteur. M. Le Maire de BOUCHET a apporté une partie des réponses

qui, après avoir écouté mes explications m'a transmis celles-ci. Quelques réponses restant à valider, M. Le Maire devait me les transmettre ultérieurement.

4.9.2 Notification des observations au pétitionnaire (Mairie de BOUCHET)

Conformément à l'article 8 de l'Arrêté de Mr le Maire prescrivant cette enquête, j'ai dressé le procès-verbal de synthèse des observations du public et des demandes de précisions que j'ai commenté à M. le Maire en Mairie de BOUCHET le 23/05/2023, à l'issue de l'enquête, soit dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, pour le Projet de PLU et de PDA.

Le 23/05/2023 j'ai remis le procès-verbal de synthèse des observations du public et demande de précisions à Mr le Maire à qui j'ai demandé qu'il m'adresse un mémoire en réponse dans les 15 jours qui suivent.

4.9.3 Réponses du pétitionnaire au PV de synthèse

Le mémoire en réponse provisoire du pétitionnaire m'a été communiqué partiellement le 23/05/2023 et consolidé le 06/06/2023 donc, dans les délais prévus et pour en faciliter la lecture, ces réponses sont reproduites in-extenso en vis-à-vis des observations du PV de synthèse (Cf. chapitre 4.9.5). L'appréciation des réponses de M. le maire par le commissaire enquêteur sont notées *en bleu, et en italique* à la suite de chacune ou chaque groupe d'observations dans le tableau.

4.9.4 Réponses du pétitionnaire aux avis des PPA qui ont émis des observations, réserves ou recommandations

Comme explicité au chapitre 1.4.5, me trouvant face à une enquête où notamment, les services de l'état avaient émis des avis défavorables ou, et très réservés, j'ai demandé au pétitionnaire de bien vouloir me communiquer les réponses aux avis des PPA ou organismes.

Suivi des avis des PPA (extrait du document réalisé par le cabinet Latitude faisant partie du dossier d'enquête)

Rappel de l'article R153-4 du code de l'urbanisme

« Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. À défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. »

Le présent document recense les observations des avis des PPA arrivés dans les délais, et donne la réponse de la collectivité.

Ci-après : Extrait du document réalisé par le cabinet LATITUDE « réponse avis PPA définitif » rajouté dans le dossier d'enquête.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Nom	Dates réception dossier A.R.	Dates réception avis en mairie	Commentaire
Mme le Maire de TULETTE	16/12/2022	Pas d'avis	Réputé favorable
Mr le Président de la CCI de la Drôme	16/12/2022	Pas d'avis	Réputé favorable
Mme la Présidente du Conseil Département	16/12/2022	18/01/2023 28/02/2023	
Mme la Préfète	16/12/2022	28/02/2023	
Architecte des Bâtiments de France	16/12/2022	Pas d'avis	Réputé favorable
Communauté des Communes SCOT Vaison Ventoux	19/12/2022	Pas d'avis	Réputé favorable
Centre Régional Auvergne-Rhône-Alpes Propriété Forestière Antenne Drôme-Ardèche	16/12/2022	Pas d'avis	Réputé favorable
Mr le Président Chambre d'Agriculture de la Drôme	16/12/2022	06/03/2023	
Mr le Président de la CCDSP	19/12/2022	Pas d'avis	Réputé favorable
Mr le Sous-Préfet	19/12/2022	Pas d'avis	
Mr le Maire de la Baume-de-Transit	16/12/2022	Pas d'avis	Réputé favorable
Mr le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat	16/12/2022	27/12/2022	
Mme la Responsable de l'Unité Territoriale de Nyons DDT	16/12/2022	Pas d'avis	
Mr le Président de la Région Rhône Alpes	16/12/2022	Pas d'avis	Réputé favorable
Mr le Directeur de l'Institut INAO	16/12/2022	10/03/2023	
Mme la Maire de Visan	20/12/2022	Pas d'avis	Réputé favorable
S.R.P.B SCOT Rhône Provence Baronnies	16/12/2022	Pas d'avis	Réputé favorable
DDT de la Drôme CDPENAF	16/12/2022	03/03/2023	
Mme la Directrice de la DDT de la Drôme	16/12/2022	20/01/2023	AVIS DREAL Le 20/01/23

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Observations des PPA et organismes

Nota : Parmi les avis des PPA nous pouvons observer des remarques, observations, réserves et recommandations concernant le projet PLU. Certaines se rejoignent ou se complètent en particulier les avis exprimés par La Chambre d'Agriculture de la Drôme, la préfecture de la Drôme (DDT-SATR), la CDPENAF, l'INAO...

Dans les tableaux ci-dessous les demandes des PPA identifiées les réponses du maître d'ouvrage.

A la suite des tableaux les observations du commissaire enquêteur, vis-à-vis des avis des PPA et réponses du maître d'ouvrage à ces avis sont exprimées en *lettres italique bleues*

SYNTHESE DES AVIS – PLU DE BOUCHET – Projet de révision du PLU de BOUCHET

*Dans ce chapitre, avant le début de l'enquête compte tenu des nombreux avis défavorables au projet de PLU j'avais demandé à M. le maire de BOUCHET d'apporter des réponses à chacun des points défavorables au projet sans préjuger de la position finale de la commune à l'issue de l'enquête. (Cf. lettre **annexe 2**).*

En conséquence j'ai demandé à M. le maire de BOUCHET de répondre aux avis des PPA à chacune des observations et de les ajouter au dossier d'enquête publique.

Ce qui a été fait. Je reprends donc les observations et les réponses apportées. A la suite des réponses de la commune je donnerai mon avis.

Avis de la Chambre d'Agriculture - avis favorable sous réserves de satisfaire l'ensemble des remarques résumées ci-dessous et en particulier celles relatives au reclassement en zone agricole des secteurs 1AU2 et U3 des Taillades.	Réponses de la commune
NOTA : les annexes notées dans les observations ou avis de la chambre d'agriculture pour étayer son argumentation sont reproduite dans le document 3 Annexes du commissaire enquêteur (Cf. annexe 4)	

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Observation 1	Réponse 1
<p>» Une légère surproduction de logements</p> <p>En vue d'assurer l'utilisation économe de l'espace agricole, il importe en premier lieu que l'objectif de logements fixé par le PLU soit compatible avec les documents d'orientations supra-communales ou, à défaut, précisément déterminé au regard de données démographiques exemptes de dénaturation.</p> <p>En l'espèce, le PLU fait état d'un « besoin de création d'environ 10 à 12 logements/an pour répondre aux besoins du desserrement démographique, de la croissance démographique et de l'accueil de nouveaux habitants » (p.7 du rapport de présentation T.2). Ramené à la durée de programmation de 12 ans (p.6 PADD), le potentiel global représente ainsi 120 à 144 logements, soit un chiffre sensiblement supérieur à l'analyse que nous faisons des données exposées par le rapport de présentation, laquelle conclut à un besoin de 108 logements maximum. Pour le détail de cette analyse, nous renvoyons à l'annexe n°1 du présent avis.</p> <p>Cette programmation élevée se retrouve également à l'examen des capacités réelles offertes par le PLU, avec un total de 117 logements répartis comme suit (cf. pp.17-18 du rapport de présentation - Tome 2).</p> <ul style="list-style-type: none">- 42 en dents creuses/divisions parcellaires ;- 6 par reconquête de la vacance ;- 9 par changements de destination ;- 60 dans des opérations d'ensemble prévues sur 4 secteurs, dont deux en extension de l'enveloppe urbaine (Chapeffe et Taillades). <p>Il suit de là que le PLU présente une légère surproduction de logements, surproduction d'autant plus regrettable qu'elle se traduit pour partie par de l'extension urbaine sur des espaces agricoles qualitatifs (voir nos observations ci-dessous sur la zone des Taillades).</p>	<p>Concernant le dimensionnement du PLU, le rapport de présentation fait un état précis du foncier qui pourrait être bâti sans aucune prise en compte de la rétention foncière qui est pourtant bien réelle car la majorité des dents creuses et des divisions parcellaire identifiées sont déjà constructibles depuis des années et ne l'ont pas été et il y a très peu de probabilités qu'elles le soient dans les années prochaines.</p> <p>Le niveau de développement démographique retenu pour la commune est bien inférieur à celui qu'a connu la commune cette dernière décennie.</p> <p>Le plu inscrit donc bien une maîtrise du développement.</p> <p>Par ailleurs suite aux avis de l'Etat et de la CDPENAF il est retenu de supprimer la zone des taillades. Cela va forcément conduire à réduire le développement démographique prévu initialement.</p> <p><i>La réponse fournie me paraît cohérente.</i></p>

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

<p>Observation 2</p> <p>➤ Une extension sur un espace à fort enjeu agricole (Les Taillades)</p> <p>En deuxième lieu, s'agissant de la localisation des secteurs d'extension, la zone 1AU2 des Taillades s'avère particulièrement préjudiciable aux intérêts agricoles (à la différence du secteur de la Chapelle, qui n'appelle aucune objection de notre part).</p> <p>D'une part, l'espace consommé (0,83ha) constitue une vigne en production située sur un terroir très qualitatif de l'AOC Côtes du Rhône Villages.</p> <p>D'autre part, et bien que des dispositions aient été prises en ce sens par l'OAP délimitée sur ce secteur, les potentialités de conflits d'usages avec l'activité viticole contiguë demeurent élevées, particulièrement en ce qui concerne les risques de dérive des produits phytopharmaceutiques.</p> <p>Pour toutes ces raisons, et compte tenu de la légère surproduction de logements affichée par le PLU, la suppression de ce secteur d'extension nous semble requise (reclassement en zone A). Ce point constitue une réserve importante et conditionne l'avis global de notre compagnie consulaire sur le PLU.</p>	<p>Réponse 2</p> <p>Ce secteur ayant reçu un avis défavorable de plusieurs PPA, il sera proposé de le supprimer et de reclasser le site de la zone 1AU2 en zone A.</p> <p>Nous précisons toutefois que le conflit d'usage est bel et bien existant depuis de nombreuses années, les rangs de vignes sont à moins de deux mètres des habitations et lieux de vie.</p> <p>Il demeurait placé idéalement en termes de proximité des commerces, de l'école communale et en droite ligne de la STEP ainsi qu'à proximité immédiate de tous les réseaux.</p> <p>Enfin, ce secteur devait être le support d'un équipement public à destination des élèves de type « city-stade ».</p> <p><i>La position de la commune me paraît une bonne décision et devrait satisfaire la chambre d'agriculture qui fait un enjeu primordial sur la suppression du site prévu en zone 1AU2 qui sera en reclasser en zone A.</i></p>
<p>Observation 3</p> <p>➤ Des espaces du tissu urbain insuffisamment densifiés</p> <p>En troisième lieu, nous observons que des disponibilités conséquentes du tissu urbain pourraient être mieux exploitées par le PLU, et ce en vue d'assurer leur densification préalablement à toute extension sur l'espace agricole.</p> <p>L'analyse des capacités disponibles fait ainsi apparaître au moins trois secteurs susceptibles de faire l'objet d'une opération d'ensemble encadrée par une OAP (voir notre annexe n°2).</p> <p>Par ailleurs, l'emplacement du stade pourrait faire l'objet d'un zonage spécifique en vue de préserver son affectation actuelle. En l'état, le rapport de présentation établit clairement que la parcelle AE367 ne devrait pas être urbanisée sur la durée de vie du PLU (voir p.108 du Tome 1). Aussi convient-il d'acter cette immobilisation sur le plan du règlement graphique (classement en secteur d'équipements collectifs), et de sortir parallèlement ce secteur des « options à terme » fléchées par le rapport de présentation.</p>	<p>Réponse 3</p> <p><u>Secteur l'Espinassière</u> : cet espace fait partie d'un lotissement avec 2 parcelles distinctes séparées par une voie. Cet espace pourra se densifier avec les règles de la zone U2 à dominante pavillonnaire dans laquelle elle se trouve. Aucune demande d'ADS en cours ou accordé sur ces parcelles</p> <p><u>Secteur rue du Comtat</u> : dans le processus du PLU, cet espace avait fait l'objet d'une OAP, mais les parcelles concernées sont totalement enclavées, les accès « entre murs » à l'angle de la rue du Comtat n'autorisent pas d'accès poids lourds ni d'augmentation de trafic. Ce secteur ne pourra plus se développer.</p> <p><u>Ch de Fontpeyrolle</u> : il s'agit d'une parcelle d'environ 2200 m² située dans un secteur pavillonnaire, elle pourra se densifier avec les règles de la zone U2 dans laquelle elle se trouve.</p> <p><u>Concernant le stade</u>, il avait été effectivement imaginé qu'il pourrait changer d'usage un jour, si la commune trouvait un site pour sa relocalisation. Mais aucun site n'est identifié à cette heure. Il s'agit de l'unique propriété foncière communale.</p> <p><i>D'après les réponses apportées seul les secteurs l'Espinassière et Ch. De Fontpeyrolle pourront se densifier et non le secteur Rue du Comtat. Ce qui réduira notablement les possibilités de développement d'habitat et explique une densification insuffisante dans le tissu urbain qui me paraît justifié.</i></p> <p><i>En ce qui concerne le stade en l'état actuel, la commune n'ayant pas d'autre foncier disponible, il ne peut être envisagé qu'une mutualisation avec des communes limitrophes. Si une solution est trouvée avant les 10/12 ans de validité du PLU, dans un sens ou dans l'autre la commune devra faire une révision de ce PLU.</i></p>

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

<p>Observation 4</p> <p>➤ Des densités insuffisamment affirmées par les OAP</p> <p>En quatrième lieu, s'agissant de la densité sur les nouvelles zones d'habitat, nous regrettons que les OAP soient ici insuffisamment prescriptives (voir p. 5 des OAP). En se bornant à évoquer un simple potentiel de logements, ces dernières laissent entendre qu'il ne s'agit aucunement d'obligations à atteindre. Par conséquent, nous vous prions de bien vouloir remplacer les termes « logements attendus » et « estimation du nombre de logements potentiels » par des formules plus explicites tels que « objectif minimal » ou « nombre de logements prescrits ».</p>	<p>Réponse 4</p> <p>Il sera proposé de remplacer la terminologie par « objectif en logements. », mais on rappelle que les OAP s'appliquent dans un principe de compatibilité, et quel que soit le chiffre ou la terminologie, le nombre de logements peut différer de celui affiché dans les OAP.</p> <p><i>Dont acte</i></p>
<p>Observation 5</p> <p>➤ Une délimitation de l'enveloppe urbaine potentiellement génératrice d'enclaves agricoles (qu. Fontpeirrolles)</p> <p>En dernier lieu, nous constatons que la délimitation de la zone urbaine sur le qu. <i>Fontpeirrolles</i> serait de nature à générer des enclaves sur des reliquats d'îlots cultureaux.</p> <p>Les parcelles AE299 et AE305 sont ici concernées par cette configuration gênante (l'accès aux parcelles s'effectuant actuellement depuis la partie classée en zone U ; cf. le schéma explicatif en annexe n°3). Aussi gagneraient-elles à être reclassées en zone A pour limiter tout risque d'enclave en cas d'urbanisation. Le potentiel de logements « perdus » demeure assez faible et peut être rattrapé par la densification des secteurs évoqués plus haut.</p>	<p>Réponse 5</p> <p>Du point de vue de la commune, l'intérêt est de conserver le projet en zone U2 sur la partie Nord de ces dites parcelles, délimité au droit du bâti existant par soucis d'homogénéité et d'harmonisation. Les parcelles sont desservies par les réseaux, et construites de part et d'autre. De nouveaux conflits d'usage en perspective si ces parcelles restent en A.</p> <p><i>Cette réponse me paraît cohérente avec la réponse apportée en 3 qui explique les possibilités de densification.</i></p>

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Observation 6 volet économique

Un volet important du projet communal consiste à délimiter une zone dédiée à l'accueil d'activité économique en sortie nord du bourg, le long de la RD141 (zone 1AU4).

Sur le plan strictement agricole, cet impact s'avère encore acceptable compte tenu du faible niveau d'enjeu des surfaces concernées. En effet, l'espace consommé se ventile ici entre une ancienne décharge en place depuis les années 1980 (env. 6000 m²), et une terre à vignes non-plantée de potentiel assez médiocre en raison du caractère très mouillant des terrains (env. 4000m²).

Pour autant, la délimitation de cette zone souffre d'un manque de justification au regard de la stratégie de développement intercommunale. En l'absence de SCOT approuvé fixant des règles claires de répartition du potentiel de développement économique, il importe *a minima* que la création de nouvelles zones d'activités soient assorties d'une évaluation précise des besoins communaux sur la durée du PLU, ainsi que des capacités actuellement disponibles dans les zones d'activités des communes alentours. En outre, la création de la zone d'activité doit également être inscrite dans le schéma de développement de la communauté de communes.

En tout état de cause, les informations fournies par le rapport de présentation ne répondent qu'en partie à ces attentes (voir p.10 du rapport de présentation – Tome 2), raison pour laquelle notre compagnie consulaire émet **un avis réservé sur cette consommation foncière**. Cet avis ne pourra toutefois qu'être favorable si, à la lumière des justificatifs évoqués ci-dessus, il apparaissait clairement que la délimitation de cette zone permette d'éviter le développement d'un autre site plus impactant pour le foncier agricole à l'échelle de la CCDSP.

Réponse 6

Suite aux différents avis défavorables sur la mise en place de la zone AUi, il sera proposé de la supprimer.

Je pense que cette terre est inexploitable en l'état et la rendre à l'agriculture me parait très problématique. (Cf. voir photos en annexes 5.1). Les services de l'état avant un premier recours gracieux et la réunion avec la DDT avait refusé l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Après mure réflexion, et proposition la commune a ramené la surface à environ 5 000 m² au lieu de près de 1 ha. Faisant suite à la réunion du 15 mai avec la DDT, la commune a émis un 2^e recours gracieux annulant le précédent et justifiant la position prise par la commune

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Observation 7 zone sud bourg : transitions à gérer avec espace agricole

Le PLU propose de délimiter une zone U3 d'environ 0,95 ha au sud du bourg afin de permettre l'accueil d'une maison de santé pluridisciplinaire, et, à terme, la délocalisation de la salle des fêtes (cf. pp.11-12 du rapport de présentation - Tome 2).

Les terrains en cause, bien que non-plantés, n'en demeurent pas moins inclus dans l'aire d'AOC Côtes-du-Rhône Villages. Au surplus, la zone est bordée à l'ouest ouest par une vigne plantée, faisant ainsi peser un risque de conflit d'usages par rapport aux dérives des traitements phytopharmaceutiques. La question est ici d'autant plus critique que les maisons de santé génèrent des zones de non-traitement dites « personnes vulnérables », d'une largeur de 20 mètres dans le cas d'une vigne (cf. arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2016 n°2016 183-0016¹).

Aussi, compte tenu de l'intérêt général s'attachant à la réalisation de ces équipements, cette consommation foncière ne peut être admise qu'à la condition **d'encadrer plus strictement l'aménagement de la zone** :

- D'une part, une OAP pourrait être délimitée sur cette zone afin de prescrire la réalisation d'une haie de type anti-dérive en limite avec la zone agricole.
- D'autre part, le règlement écrit gagnerait à prescrire une distance minimale de 20 mètres pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone agricole.

Réponse 7

Il a été déjà répondu que cette zone est indispensable à la commune pour la création d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire porté par 3 communes dont Bouchet, pour développer une offre en services de santé qui fait cruellement défaut aujourd'hui. Ce tènement parfaitement accessible et desservi par tous les réseaux se situe à proximité immédiate du Pôle de Services Publics et assure un accès facilité pour les patients des communes voisines et partenaires. Ce projet de maison de santé est quant à lui, en cours d'étude (APD avant travaux).

Pour la relocalisation de la salle des fêtes, (induite par la démolition de l'actuelle obsolète dont les coûts de réhabilitation sont prohibitifs et dans le cadre de la mise en valeur de l'abbaye cistercienne) un projet devra être travaillé et abouti afin de répondre aux réels besoins communaux et intercommunaux, un horizon de 2030 semble raisonnable.

Il sera proposé d'inscrire dans le règlement une bande de végétalisation obligatoire d'une largeur de 8m comme dans les espaces résidentiels. Une bande de 20 m comme demandé dans l'avis ne se justifie pas s'agissant d'équipements et non de logements. D'autre part elle conduirait à geler environ 5600 m² de la surface du site, ce qui, à l'heure de la densification et de l'optimisation foncière des zones constructibles apparaissent peu en cohérence avec ces objectifs...

La réalisation d'une maison de santé multi disciplinaire desservant 3 communes (La Baume de Transit, Suze la Rousse et BOUCHET donc), représente un impératif pour la commune. Cela est compréhensible au regard des locaux situés en centre bourg totalement inadaptés avec des difficultés d'accès et manque de parking. Le positionnement prévu de cette maison de santé me paraît répondre au souhait de la population avec un emplacement à proximité de la poste et de la mairie, qui offrira un accès facile pour les PMR également ce qui n'est pas le cas à ce jour

Observation 8 secteur aire de jeux (U3 et ER3 contrainte excessive...

La zone U3 et l'emplacement réservé n°1 dédiés à l'implantation d'une aire de jeux qu. *des Taillades* doivent selon nous être abandonnés aux vues des impacts excessifs que leur délimitation génère sur l'espace agricole.

Nous réitérons ici les arguments exposés plus haut quant à la qualité agronomique des terrains sur ce secteur, ainsi que les risques de conflits d'usages avec la zone viticole attenante. La contrainte pour l'activité agricole serait d'ailleurs d'autant plus grande qu'il s'agirait, là encore, d'un lieu générant une zone de non-traitement « personnes vulnérables » (20 mètres en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2016 précité).

A cela s'ajoute un dimensionnement certainement excessif de la zone eu égard à l'équipement envisagé, ainsi que la possibilité **d'envisager son déplacement dans la zone du Coudair** située juste en face de l'école, ceinte de maison, et dépourvu de tout enjeu agricole. Nous faisons observer à ce titre qu'une partie de cette zone a précisément été fléchée pour l'accueil « *d'un parc ou espace collectif d'agrément ouvert aux usages* » sans autre précision (voir p.16 des OAP). L'aire de jeu trouverait donc plus utilement à s'y implanter, garantissant ainsi tout à la fois une meilleure proximité par rapport à l'école, une moindre contrainte pour l'activité agricole, et une prévention de tout risque de conflit d'usages.

Réponse 8

Il sera envisagé de supprimer l'aire de jeux des Taillades

Nous précisons toutefois que le conflit d'usage est bel et bien existant depuis de nombreuses années, les rangs de vignes sont à moins de deux mètres des habitations et lieux de vie.

Ce projet d'aire de jeux apparaît comme placé idéalement en termes de proximité des commerces, de l'école communale, avec un accès piéton direct depuis l'école et en bordure de voie communale.

Enfin, ce secteur devait être le support d'un équipement public à destination des élèves de type « city-stade ».

Une concession de la commune qui est d'accord pour diminuer les surfaces constructibles en voulant privilégier la réalisation de la maison de santé.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

<p>Observation 9</p> <p>➤ L'extension du cimetière (ER02) : un déplacement à envisager</p> <p>Enfin, nous observons qu'une extension du cimetière est prévue au moyen d'un emplacement réservé n°2 délimité sur 0,46 ha de vigne plantée en AOC Côtes-du-Rhône Régional.</p> <p>Une friche de moindre enjeu viticole située sur le flanc est du cimetière pourrait toutefois être préférée à cette bonne parcelle. Pour cette raison, nous vous demandons de bien vouloir déplacer l'emplacement réservé sur la parcelle AD381.</p>	<p>Réponse 9</p> <p>La commune ne souhaite pas déplacer l'ER à l'Est du cimetière comme proposé.</p> <p>La parcelle à l'Est se trouvera « sous les fenêtres d'habitations déjà existantes, l'emprise d'une même surface va générer un « délaissé » agricole presque inexploitable...</p> <p>Dans ces conditions, les accès seraient maintenus au Nord et au Sud comme pour le cimetière existant, qui se retrouve sans réelle disponibilité d'emplacements pour les années à venir. Enfin, le stationnement serait traité comme pour l'actuel sans aucune contrainte, à la différence d'un projet à l'Est...</p> <p><i>Après être allé sur place, voir l'environnement, il n'est pas envisageable de pratiquer une ouverture dans le mur du cimetière côté Est pour accéder à ce cimetière (traversée de tombes) et effectivement il faudrait envisager un rond-point de rotation des véhicules sous les fenêtres d'habitation. Pas réalisable !</i></p>
<p>Observation 10 classement des terres cultivées/cultivables</p> <p>Notre compagnie consulaire accorde une vigilance particulière à ce que la délimitation des zones traduise la réalité de l'utilisation des sols.</p> <p>Si, pour l'essentiel, le projet propose une répartition cohérente de la zone agricole, nous constatons néanmoins que de nombreuses truffières ont été improprement classées en zone N, et/ou font l'objet d'une protection au titre des article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme de nature à compromettre leur bonne gestion (voir la page 4 du règlement écrit interdisant, entre autres dispositions, la destruction des continuums végétaux repérés).</p> <p>Par ailleurs, certaines de ces protections ont été délimitées sur des parcelles concernées par des projets de conversion en viticulture (actuel ou potentiel), au risque de bloquer ces derniers.</p> <p>Dès lors, en vue de ne pas compromettre l'activité agricole, nous vous prions de supprimer les trames végétales, ainsi que de procéder au classement en zone A des parcelles visées par l'annexe n°4 du présent avis.</p>	<p>Réponse 10</p> <p>Concernant les protections de boisements et la zone agricole mises en place :</p> <p>Le PLU a pris soin de vérifier le zonage agricole à partir des déclarations PAC de façon à ne pas impacter les truffières des exploitations agricoles professionnelles par des protections de boisements. Une nouvelle vérification sera menée, Mais une partie des parcelles auxquelles il est fait référence dans l'annexe 4 ne sont pas déclarées à la PAC (ni comme truffières ni comme autres cultures), elles ne sont donc pas déclarées comme parcelles agricoles. <u>Attention</u>, certaines parcelles plantées en truffières sont exploitées en « nom propre » et par conséquent non soumises à la PAC...</p> <p>Les extraits de carte ci-après reprennent les parcelles identifiées dans l'annexe 4 de l'avis et les superposent aux déclarations de la PAC (en rose).</p> <p>Parcelles identifiées à l'annexes 4 non mais non déclarées à la PAC et qui ne feront pas l'objet d'évolution dans le PLU (aucune plantation n'est déclarée et ne dépend donc pas d'une exploitation agricole, justifiant d'un classement agricole). <u>Concernant les plantations en cours</u> : Les protections de boisements seront supprimées</p> <p>Concernant les boisements sans projet identifié : la protection de boisements sera maintenue en cohérence avec les orientations du PADD qui ont clairement prévu la protection des bosquets dans l'espace viticole.</p> <p><i>Dont acte</i></p>
<p>Observation 11 sièges d'exploitations en zone urbaine</p> <p>La commune de Bouchet présente la particularité de comprendre plusieurs sièges d'exploitation au sein du tissu urbain.</p> <p>A ce titre, nous nous félicitons que le règlement écrit ait bien prévu une possibilité d'extension pour ces derniers (voir p.20, autorisant l'extension limitée à hauteur de 50% de la superficie existante).</p> <p>En outre, il est possible que la réalisation de l'opération d'ensemble sur le secteur du <i>Château</i> (pp.11-15 des OAP) nécessite la délocalisation ultérieure du siège d'exploitior située à proximité immédiate (<i>EARL Les Garrigues Rouges</i>). Si tel devait être le cas, nous attendons que toutes les dispositions soient prises pour faciliter cette opération.</p>	<p>Réponse 11</p> <p>La commune prend acte qu'aucune demande de modification du règlement n'est demandée.</p> <p>Quant aux sièges d'exploitation insérés en zone urbaine (donc dans la partie actuellement urbanisée de la commune, le PLU ne modifie pas leur situation, en effet les zones encadrées par l'OAP du château sont déjà constructibles dans le cadre du RNU. Si des relocalisations sont prévues par les exploitations professionnelles, elles pourront s'implanter en zone A selon le règlement du PLU.</p> <p><i>Dont acte</i></p>

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Observation 12

➤ **Les changements de destination d'anciennes dépendances**

Le PLU désigne encore 9 anciennes dépendances agricoles au titre du changement de destination (pp.28-32 du rapport de présentation – Tome 2). S'agissant de ce type d'opération, et en vue d'éviter de compromettre l'activité agricole, il importe que les bâtiments repérés aient perdu toute fonctionnalité agricole, ni ne génèrent des conflits d'usages lors de leur transformation ultérieure en habitation.

Au vu du seul examen sur pièce, le bâtiment « P7 » ne nous paraît pas remplir ces critères compte tenu de sa proximité immédiate avec une parcelle plantée en vigne. Par suite, nous vous demandons de ne pas procéder à sa désignation.

Pour le reste, n'ayant pas été en mesure d'effectuer une visite de terrain pendant la phase d'élaboration du PLU, seul l'examen des permis de construire déposés ultérieurement sur ces constructions permettra d'apprécier leur véritable impact sur l'activité agricole. Nous remettons par conséquent notre appréciation définitive de ces changements de destination au jour de leur examen par la CDPENAF, commission administrative chargée de rendre un avis conforme sur ce type de permis, et dont la chambre d'agriculture est membre.

Réponse 12

La CDPENAF a été consultée, son avis ne remet en cause aucun des 9 changements de destination. Concernant plus particulièrement le n°7 il est effectivement à proximité d'espaces agricoles exploités comme le sont aussi les autres changements de destination. Il n'y aurait donc pas de cohérence à l'exclure vis-à-vis des autres changements de destination

Je suis tout à fait d'accord après avoir visualisé les lieux que les 9 changements de destination soient acceptés sur le principe. Cela n'excluant nullement l'appréciation in-fine de la chambre d'agriculture lors de l'examen de la demande de permis de construire.

Observation 13

Dans l'ensemble, la rédaction du règlement écrit propose un traitement approprié de l'activité agricole, à l'exception des quelques imprécisions à caractère techniques ci-dessous.

- Partie 1, Titre 1, §3 : Le règlementation des clôtures devrait préciser qu'elle ne s'applique pas à l'endroit des clôtures nécessaires à l'exploitation agricole (pp.7-8).
- Partie 1, Titre 3, Article 1, §1.2 (p.38) :
 - Condition n°6 : La superficie maximale des annexes aux habitations doit être ramenée à 35m² maximum afin d'éviter leur extension ultérieure. Une superficie maximale de 50m² doit être également prévue pour les piscines.
 - Condition n°10 : Le renvoi à la définition de l'exploitation agricole est inexact ; il convient de remplacer les termes « *le titre 1* » par « *la partie 2* ».
 - Condition n°10 : En vue de lutter contre le mitage des espaces agricoles, des compléments doivent être apportés pour éviter l'implantation non-justifiée de bâtiments agricoles isolés ; aussi, après le tiret autorisant les « *constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle* », nous vous prions d'ajouter « *à condition de s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié* ».

Réponse 13

Ces précisions seront proposées pour le dossier d'approbation

Dont acte

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

<p>Avis de la CDPENAF – Avis défavorable sur l'ensemble des STECAL mais favorable sous réserve de compléter le règlement en fixant une limite de surface de plancher à 35 m² par annexe et de compléter le règlement en fixant une limite de 50 m² de superficie du bassin de la piscine</p>	
<p>Observation 1</p> <p>1. Au titre de la consommation foncière</p> <ul style="list-style-type: none">• Vu l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ;• Vu l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme ;• Vu le projet de PLU de la commune de BOUCHET arrêté le 16/11/2022 et examiné par la CDPENAF le 23/02/2023 ;• Considérant l'objectif réaliste de mobilisation des logements vacants, la bonne prise en compte des dents creuses et des divisions parcellaires ;• Considérant les justifications apportées pour le dimensionnement et la localisation des OAP dans l'enveloppe urbaine ;• Considérant une croissance démographique projetée de 1 % adaptée au contexte communal ;• Considérant le besoin en foncier, d'activités économiques pour de l'artisanat identifié à cause des conflits d'usages dans le bourg communal ;	<p>Réponse 1</p> <p>La commune prend acte que ces points sont validés</p> <p><i>Dont acte</i></p>
<p>Observation 2</p> <p>Considérant toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none">• Que la consommation d'espace importante du projet de PLU ne respecte pas les principes de la Loi Climat et Résilience et de modération de la consommation d'espace ;• Le potentiel de logements comptés sur 12 ans et non sur 10 ans ;• Que le potentiel de réalisation de 120 à 144 logements n'est pas défini clairement ;• Que dans l'étude de densification, l'oubli d'identification d'un potentiel d'habitat significatif sur le tènement du stade d'1,23 ha, classé en zone U1 au projet de PLU, qui n'est pas fléché en tant que secteur d'équipement (zone U3) mais en secteur mixte (habitat et équipement), et qui permet donc dans le projet de PLU la construction de nombreux logements ;• Les densités correctes affichées dans les OAP d'habitat mais qui ne sont pas affichées comme des densités minimum à atteindre ;• L'absence de justifications apportées sur le maintien en extension urbaine de l'OAP d'habitat « Taillades » (dimensionnement et localisation) alors qu'il existe un site du stade qui peut accueillir intégralement ce projet dans l'enveloppe urbaine ;• L'échéancier d'ouverture des OAP présenté, qui phase l'ouverture à l'urbanisation en priorité des secteurs d'OAP « Chapelle », « Taillades », et « Château », alors que « Taillades » est situé en extension de l'urbanisation et mériterait d'être urbanisé après la construction des logements prévus dans l'enveloppe urbaine ;	<p>Réponse 2</p> <p>Sur le potentiel de logements offert par le PLU, le rapport de présentation tome 2 explique très clairement les choix en page 18 (extrait) :</p>

Complément de réponse 2

En synthèse le PLU prévoit :

- 8.56 ha dédiés à l'habitat dont 0.7 ha en extension de l'enveloppe bâtie aux Taillades (soit une réduction très importante par rapport à la consommation foncière des 10 dernières années qui était de plus de 8ha en extension de l'enveloppe bâtie)
- Un potentiel de construction de 102 logements correspondant au projet démographique de la commune sur 12 ans.
- Dont 40% sont situés sur des petits tènements en dents creuses ou éventuelles divisions parcellaires, sans doute peu probables compte tenu de la réalité de la rétention foncière.
- Il faut ajouter un potentiel lié aux changements de destination identifiés sur les bâtiments anciennement agricoles : 9 anciens bâtiments ont été proposés. Tout changement de destination n'est pas forcément créateur d'un nouveau logement, certains se prêtent plus à l'extension d'habitations existantes. De plus l'identification des constructions est une possibilité offerte pour le changement de destination sans aucune certitude de réalisation.

En résumé :

Un besoin en logements **estimé à environ 120 logements pour les 12 ans à venir.**

Le PLU est calibré pour une production de :

- 102 logements en construction nouvelle
- 9 possibles en changements de destination
- Autour de 6 logements vacants à remettre sur le marché (on rappelle que depuis la crise sanitaire, il n'y a quasiment plus de logements vacants sur la commune)

Soit un total de production estimé à environ 117 logements en cohérence avec le projet démographique.



Les pages précédentes détaillent le foncier de cette production de logements entre les secteurs d'OAP, les secteurs en dents creuses et divisions parcellaires potentielles, De plus ni le PADD ni le rapport de présentation ne font état d'un besoin de 144 logements mais bien de 120 logements.

Le secteur du stade a été classé en zone U « classique » mais comme indiqué dans le rapport de présentation à plusieurs reprises (pages 8, 9, 15, 16 etc) il n'est pas envisagé dans l'immédiat de construire sur le site proprement dit du « stade » car aucun terrain de substitution n'a été trouvé à cette heure.

Il est essentiel de rappeler que ce terrain est la seule propriété communale à ce jour, sa situation, enclavée dans des zones résidentielles et pavillonnaires génèrent des nuisances au quotidien. Il apparait nécessaire de conserver un classement en zone « U ».

Cohérent avec ce qui a été dit précédemment.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ces secteurs sont :

- Les ilots le long de la route du Château.
- Le Coudair mitoyen de l'école fléché pour un programme intégrant des équipements et des aménagements d'espaces collectifs face à l'école.
- Le site de la rue de la Chapelle inséré entre le cœur de bourg et les espaces pavillonnaires.
- Le stade actuel bien qu'il constitue un potentiel de développement à terme intéressant, apparaît peu probable dans le temps du PLU, étant nécessaire au préalable de trouver un nouveau site pour un nouveau stade et de l'aménager. À ce jour aucun terrain n'est envisagé.

Extrait page 8 du RP tome 2 :

De plus certains secteurs ne sont pas amenés à se développer à courte échéance :

- Le stade en raison de la nécessité de réaliser un nouveau stade sur un autre site et aucun site n'est envisagé actuellement compte tenu de la taille nécessaire et des investissements communaux nécessaires.

Extrait page 9 du RP tome 2 :

Le secteur du stade dont les capacités de développement sont soumises à une relocalisation de cet équipement et n'est pas pris en compte. En effet cette relocalisation est peu probable à l'échéance des 12 années à venir.

Extrait page 16 du RP tome 2 :

Concernant les densités dans les OAP, il a été répondu dans le cadre de l'avis de la chambre d'agriculture, s'y référer.
La collectivité proposera de supprimer cette zone des Taillades au vu des autres avis des PPA.
Concernant le calendrier des OAP : la remarque n'a plus lieu d'être si la zone des Taillades est supprimée.

J'adhère à la position prise par la commune.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Observation 3

- La localisation des sites d'équipements, le manque de justifications et leur dimensionnement ;
- L'absence d'OAP garantissant une optimisation de l'espace au sein du site de la maison de santé et de la salle des fêtes (et une insertion paysagère qualitative sur ce site en entrée de ville sud) ainsi que pour l'aire de jeux proche de l'école ;
- La rédaction de la zone NL autorisant sans restrictions particulières les constructions d'équipements sportifs ;
- La localisation de la zone 1AU4 « Route de Baume », située en discontinuité de l'urbanisation, en entrée de bourg, sur des parcelles classées en AOP « Côtes du Rhône » et AOP « Côtes du Rhône Village » correspondant à une friche à potentiel et à vocation agricole ;
- L'absence de schéma stratégique intercommunal des zones d'activités économiques permettant de justifier le besoin d'ouvrir une zone d'activité sur le territoire communal, ni de justifier de la localisation, du dimensionnement ni du calendrier choisi pour l'ouverture d'une zone d'activité artisanale sur le site de la zone 1AU4 « Route de Baume » ;

Réponse 3

Le projet de la maison de santé a été exposé dans le détail dans le rapport de présentation (s'y référer en pages 11 et 12). Ce projet est à court terme, avec une phase d'études et de permis de construire en 2023 et une réalisation courant 2024. Il est à noter que cette MSP fonctionne déjà « hors les murs » avec une vingtaine de professionnels de santé réunis en association. Ce projet a reçu la labellisation de l'Agence Régionale de Santé courant 2022.

Le projet de relocalisation de la salle des fêtes sera envisagé à postériori, ces deux équipements génèrent des besoins importants en surfaces bâties et en espaces de fonctionnement extérieurs. Mais il sera proposé de mettre en place une OAP simple permettant de traiter la mutualisation du stationnement et le traitement des espaces en transition avec la zone agricole.

Concernant la zone NI : elle est dédiée aux aménagements de plein air et n'autorisera aucune construction en dehors des ouvrages et locaux techniques (ouvrages électriques, accès, réseaux, transformateur...) et extensions des constructions existantes. Le règlement en l'état actuel de sa rédaction n'autorise aucun équipement public : extrait du règlement :

Concernant la zone 1AU4 dédiée aux activités économiques il sera proposé de la supprimer.

Destination	Sous destination	N	Nt	NL	Ne
Habitation	Logement	V* N°11	X	V*N°12	X
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
	Hôtel	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	V	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V* N°7	V* N°7	V* N°7	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	V	
Exploitation agricole et forestière	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
	Exploitation agricole	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Exploitation forestière	X	X	X	X
	Industrie	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Observation 4

2. Sur la création de 6 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)

- Vu l'article L.112-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Vu l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme ;
- Vu le projet de PLU de la commune de BOUCHET arrêté le 16/11/2022 et examiné par la CDPENAF le 23/02/2023 ;
- Considérant les surfaces, les justifications et la délimitation des secteurs ;
- Considérant la démonstration du caractère exceptionnel du STECAL Nt pour une activité existante sans extension de périmètre ;
- Considérant l'absence de démonstration du caractère « d'accueil limité » du secteur Nt, notamment dans les possibilités d'accueil de construction admises dans le règlement ;
- Considérant la démonstration du caractère exceptionnel et « d'accueil limité » du secteur Ne ;
- Considérant la rédaction de la zone NL autorisant sans condition les constructions d'équipements sportifs ;
- Considérant que création de la zone NL ne correspond pas à la définition d'un STECAL, car son règlement permissif sur un périmètre de 4,8 ha ne permet pas de répondre au critère « d'accueil limité » ;
- Considérant qu'il convient d'identifier dans le règlement graphique la zone humide du canal des moulins et de la protéger, notamment sur sa partie incluse dans le sous-zonage NL ;

- Considérant qu'aucune présentation du site ni de l'activité existante n'est présente dans le rapport de présentation pour la zone AL, ni aucune présentation du projet d'évolution ;
- Considérant qu'aucune démonstration du caractère exceptionnel du STECAL AL n'est suffisante dans le PLU et que le caractère « d'accueil limité » du STECAL AL n'est pas démontré, dès lors qu'il autorise 50 % d'extension d'emprise au sol ;
- Considérant que le STECAL AL correspond à une activité existante et qu'aucune extension de périmètre n'est projetée par rapport aux surfaces aménagées à la date d'arrêt du PLU ;
- Considérant la consommation d'espaces excessive du projet de PLU arrêté – consommation d'espaces à laquelle participent les STECALs ;

La CDPENAF émet :

- un avis défavorable sur l'ensemble des STECALs

Observation 5

La CDPENAF émet un avis favorable sous réserve :

- De compléter le règlement en fixant une limite de surface de plancher à 35 m² par annexe ;
- De compléter le règlement en fixant une limite de 50 m² de superficie du bassin de la piscine.

Réponse 4

Concernant la zone NI, contrairement à la lecture rapide qui a dû être faite du règlement, elle n'autorise aucune construction d'équipements mais seulement des aménagements et installations de plein air qui ne sont pas des constructions. Les seules constructions possibles sont des annexes aux habitations présentes dans la limite d'une annexe de moins de 10m² par zone NI ce qui est bien inférieur à ce que la zone N admet. Il semble bien que l'avis constitue une erreur d'appréciation par rapport à la définition d'un STECAL (article L151-13 du code de l'urbanisme). La zone NI n'entre pas dans la définition des STECAL : les aménagements et installations de plein air n'étant pas des constructions.

Le zonage sera maintenu n'autorisant aucune construction.

Concernant la zone Nt : elle permet simplement de gérer le camping existant dans son emprise existante sans extension possible. Ce zonage sera maintenu pour permettre la mise aux normes de ce camping qui ne pourra pas le faire s'il est en zone N. Par ailleurs le périmètre de la zone correspond strictement à celui de l'activité existante, aucune consommation foncière nouvelle n'est induite.

Concernant la zone Al : elle correspond à une activité de loisirs existante, sans extension comme l'indique l'avis et est pourtant rejeté. Ce zonage sera maintenu

Par ailleurs le périmètre de la zone est inférieur à celui de l'activité existante, aucune consommation foncière nouvelle d'ENAF n'est induite par le PLU.

Concernant la zone Ne (station d'épuration) : l'avis constate le caractère exceptionnel et limité et pourtant est rejeté. Ce zonage sera maintenu d'autant que les autres services de l'État en charge de l'environnement demande à la commune une mise aux normes de cette STEP avec des aménagements de renforcement de cette structure.

Concernant la zone humide du canal située en zone NI : elle est déjà identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (quadrillage bleu sur le zonage). Le bief est aussi protégé dans son intégralité en L151-19 du code de l'urbanisme.

Dont acte

Réponse 5

Cette précision sera proposée à l'approbation du PLU.

Dont acte

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Avis INAO – Avis défavorable car consommation foncière importante au détriment des aires parcellaire délimitées en OAP	Réponses de la commune
<p>Observation 1</p> <p>De manière plus détaillée, la consommation foncière posant problème par secteur est la suivante :</p> <p>Secteur du Château : même si ce secteur est contraint par l'urbanisation, il s'inscrit dans le périmètre de l'AOP « Côtes du Rhône » avec une parcelle impactée (AH 106) plantée en vigne et revendiquée au CVI en AOP « Côtes du Rhône » pour 0,3055 ha. <u>Impact 4800 m² d'AOP « Côtes du Rhône » dont 3055 m² en vigne.</u></p> <p>Secteur de Coudair : bien que cerné par l'urbanisation, ce secteur appartient à l'AOP « Côtes du Rhône ». <u>Impact 6570 m² d'AOP « Côtes du Rhône » (AD 368, 503).</u></p> <p>De l'autre côté de l'Hérin, secteur des Taillades considéré comme une anomalie urbaine : La parcelle impactée (AD 401) appartient à un tènement viticole très vaste (24600 m²) qui plus est classé en AOP « Côtes du Rhône Villages » et « Côtes du Rhône » (AD 401, 403, 408, 410) et revendiqué en AOP au CVI. <u>L'impact direct atteint 7760 m² en AOP « Côtes du Rhône Villages » et « Côtes du Rhône » dont 7700 m² en vigne ;</u> La consommation de cette parcelle provoque un impact induit sur le reste du secteur de plus en plus contraint par une nouvelle avancée de la frange urbaine.</p> <p>Secteur route de la Baume ZA : 2 parcelles (AE 467, 478) classées en AOP « Côtes du Rhône Villages » et « Côtes du Rhône » sont impactées. La AE 467 est en friche, la AE 478 était en vigne jusqu'en 2018. Il en résulte un <u>impact direct sur 9160 m² classés en AOP « Côtes du Rhône » et « Côtes du Rhône Villages ».</u> Le bilan de l'impact sur des vignes plantées et revendiquées en AOP s'élève à 10755 m².</p>	<p>Réponse 1</p> <p>Secteurs du château et du Coudair : ces deux espaces sont intégrés dans la PAU et ne sont pas plantés, ces secteurs ne pourraient objectivement devenir des sources de conflits d'usage liés à l'utilisation de produits phytopharmaceutiques... :</p> <p>Il sera proposé de maintenir le zonage AU sur ces sites, le zonage n'ayant aucun impact sur une activité viticole qui n'existe pas.</p> <p>Les Taillades : Se référer aux réponses données pour les avis précédents La zone 1AU économique route de Baume. Se référer aux réponses données pour les avis précédents</p> <p><i>Dont acte</i></p>

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Avis Chambre des métiers et de l'artisanat – Avis favorable assorti de remarques	Réponses de la commune
<p>Observation 1</p> <p>Sur le Rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ L'Artisanat, avec 41 établissements au 30/06/2022, représente plus de la moitié des établissements privés de la commune 51.3% (hors champ agricole). Il se compose de 2 entreprises du secteur de l'alimentaire, de 18 entreprises du secteur du BTP, de 4 entreprises de la fabrication et de 17 entreprises du secteur des services. Ce tissu a augmenté de près de 10.8% depuis 2019.➤ La commune a une densité artisanale de 27 entreprises pour 1000 habitants.➤ Sur le territoire Commune BOUCHET on constate donc une surreprésentation des activités du service, du bâtiment, une sous-représentation des activités de l'alimentation, de la fabrication, par rapport à l'Epci CC Drôme Sud Provence➤ Le taux de survie à 3 ans de ce tissu artisanal est de 80%, ce qui est très élevé. <p>Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, j'ai pu prendre connaissance des éléments impactant directement l'artisanat. J'ai noté le fait que la commune souhaitait pouvoir répondre aux besoins de relocalisation des entrepreneurs enclavés dans l'espace bâti résidentiel et à l'accueil d'artisans de proximité. Un espace d'accueil dédié est envisagé.</p> <p>Le PLU recherche également, dans son souhait de réaffirmation de la centralité, à favoriser le regroupement des commerces de proximité non loin de stationnements pour en accroître la lisibilité et la pérennité.</p> <p>En effet, je compléterai par des objectifs de développement et de renforcement d'une offre artisanale et commerciale de proximité, qui contribueraient indéniablement à consolider la valeur d'usage de la commune.</p> <p>La CMA émet un avis favorable à ce projet. Les autres éléments au dossier n'appellent pas d'observations particulières.</p>	<p>Réponse 1</p> <p>La commune partage l'avis de la CMA concernant la nécessité de renforcer une offre artisanale de proximité et avait mis en place un secteur dédié. Mais cet avis ne semble partagé par ailleurs par les autres PPA.</p> <p><i>Compte tenu des nombreux avis négatifs à ce stade du PLU la commune a préféré réduire de moitié ce secteur d'activité économique pour privilégier d'autres activités (Cf. réalisation d'une maison de santé). Dont acte.</i></p>

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Avis Conseil Départemental – Avis favorable sous réserves de prise en compte des observations	Réponses de la commune
<p>Observation 1 au titre des déplacements</p> <p>La thématique des déplacements, notamment les modes doux, est abordée au chapitre 5 « Accompagner le développement par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs ». Ce chapitre évoque un besoin de renforcement des parcours modes doux entre les zones d'habitat et les équipements publics ou les points de commerce de la commune. Il est précisé que ces cheminements doux seront difficiles à mettre en œuvre compte tenu de l'étroitesse de la voirie existante.</p> <p>Au-delà de ce constat, le PADD pourrait être plus explicite sur les modes actifs en produisant un schéma global des liaisons douces existantes et projetées sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>A ce sujet, il convient de rappeler ici l'article L. 228-2 du Code de l'environnement qui prévoit qu'« à l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, ..., doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements prenant la forme de pistes, de bandes cyclables, de voies vertes, de zones de rencontre... ».</p> <p>Sur le réseau routier départemental, quand le trafic motorisé observé est faible, ce qui est le cas sur la commune de BOUCHET, ces aménagements peuvent prendre la forme d'une zone 30 ou d'une zone de rencontre ce qui incite fortement les usagers à une conduite apaisée et sécurise ainsi tous les déplacements, dont les déplacements à vélo.</p>	<p>Réponse 1</p> <p>À ce stade de la procédure le PADD ne peut pas être modifié. Les aménagements en zone 30 ou en voies partagées ne relèvent pas du champ d'intervention du PLU mais du code de la route. Il ne peut donc être répondu à ce sujet dans le cadre du PLU. Les cheminements doux sont déjà intégrés dans les réflexions communales d'aménagement et se concrétiseront dans les prochaines années. Au-delà du PLU la commune a bien comme ambition à terme d'apaiser les circulations dans le centre bourg.</p> <p><i>Dont acte</i></p>
<p>Observation 2</p> <p><u>2 - Secteur de La Chapelle :</u></p> <p>Le schéma de principe prévoit 3 accès depuis la RD 441.</p> <p>L'accès « ouest », situé en pleine courbe de la RD 441, empruntera, a priori, une sortie riveraine existante qui se situe entre un front bâti et un mur de clôture existant. Cette configuration présente de très mauvaises conditions de visibilité et donc de sécurité, accentuées par la proximité du carrefour de la Chapelle.</p> <p>L'accès « est », situé également en courbe de la RD 441, présente également de mauvaises conditions de visibilité, en particulier en direction du centre-village, du fait du front bâti existant.</p> <p>Compte tenu de ces éléments, il serait préférable de</p> <ul style="list-style-type: none">• privilégier l'accès central en sortie notamment, en le recentrant par rapport aux bâtiments existants pour limiter l'effet de masque,• de conserver éventuellement les deux accès « est » et « ouest » en entrée uniquement (ou affectés aux modes doux). <p>Par ailleurs, les cheminements modes doux existants et permettant une liaison avec le centre urbain pourraient utilement être mentionnés pour identifier les liaisons possibles.</p>	<p>Réponse 2</p> <p>On rappelle que l'OAP présente des principes et non un plan d'aménagement opérationnel. Celui-ci sera étudié lors de l'aménagement. De même les sens de circulations ne relèvent pas du champ du PLU. Mais ces propositions seront étudiées au moment de l'aménagement où de toute façon le Département sera consulté en tant que gestionnaire de la voie. Il est à préciser que compte tenu de l'historique des parcelles concernées, leur aménagement apparait de plus en plus compromis....</p> <p><i>Dont acte</i></p>

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

<p>Observation 3</p> <p><u>6 - Secteur de la zone d'activité route de Baume :</u></p> <p>La desserte de cette nouvelle zone d'activité, située le long de la RD 141, est prévue par une nouvelle branche sur le carrefour giratoire existant. Ce giratoire est suffisamment dimensionné et comporte déjà une amorce de branche qu'il conviendra d'employer pour cet accès.</p> <p>Les autres OAP n'impactent pas le réseau routier départemental et n'appellent, de fait, aucune observation de la part du Département.</p>	<p>Réponse 3</p> <p>La commune prend acte qu'aucune modification n'est demandée.</p> <p><i>Dont acte</i></p>
<p>Observation 4</p> <p>à la circulation publique voirie et accès » en précisant que pour les propriétés situées le long des routes départementales, un seul accès direct par tènement sera autorisé, ceci afin de ne pas les multiplier lors des découpages parcellaires ultérieurs. Par ailleurs, d'une manière générale et pour l'ensemble des zones, afin d'être conforme au règlement de voirie départemental, il conviendrait de préciser également les dispositions suivantes :« Les accès à créer sur routes départementales devront être de forme trapézoïdale de dimensions suivantes : grande base de longueur 10 mètres (côté route), profondeur de 5 mètres (recul pour l'implantation du portail par rapport à la RD) et petite base de longueur 5 mètres (côté habitation). ».</p>	<p>Réponse 4</p> <p>La commune proposera de compléter les dispositions générales informatives du règlement sur le dimensionnement des accès.</p> <p><i>Dont acte</i></p>
<p>Observation 5</p> <p><u>Emplacements réservés :</u></p> <p>Une trame d'emplacement réservé ER3 est inscrite sur l'emprise du giratoire de l'entrée nord par la RD 141, sans préciser l'aménagement envisagé pour ce carrefour. La commune doit préciser l'aménagement envisagé, a priori rendu nécessaire pour l'accès à la nouvelle zone d'activité.</p>	<p>Réponse 5</p> <p>La commune a prévu cet aménagement dans un objectif de qualification paysagère de cette entrée de ville (plantations arborées, et végétalisation des abords de l'entrée).</p> <p><i>Dont acte</i></p>
<p>Observation 6</p> <p><u>Espaces boisés classés :</u></p> <p>Le règlement graphique comprend des espaces boisés classés (EBC) qui jouxtent des routes départementales comme par exemple la RD 441.</p> <p>D'une manière générale, il faut veiller à ce que lorsque des espaces boisés classés sont inscrits le long des routes départementales, une bande de 5 à 10 m non classée « espaces boisés » soit conservée le long de ces routes afin de ne pas compromettre d'éventuels projets de calibrage ou de laisser la possibilité de réaliser des élagages, coupes ou abattage permettant d'assurer l'entretien de la voirie départementale et ainsi la sécurité des usagers.</p> <p>Compte-tenu des développements ci-dessus, le Département émet un avis favorable à la révision du PLU de la commune de BOUCHET, sous réserve de la prise en compte des observations.</p>	<p>Réponse 6</p> <p>Les EBC ne concernent pas les voiries mais les abords des cours d'eau dans le cadre de la protection des ripisylves. Le PLU met en place par ailleurs des éléments remarquables au titre du paysage sur les boisements présents ponctuellement dans l'espace agricole et qui effectivement peuvent jouxter des voies. Le choix de cette protection au titre de l'article L151-23 permet les élargissements de voies avec reconstitution de la densité végétale.</p> <p><i>Dont acte</i></p>

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Avis DREAL – Pas d'avis mais des précisions à apporter

Observation 1 RP tome 1

1 – Présentation du Territoire / 1.2 L'inscription dans des territoires de projet (page 6/147)

Il convient de corriger l'information sur le schéma régional des carrières :

Schéma régional des carrières (SRC) de la région Auvergne-Rhône-Alpes validé par arrêté préfectoral du 08/12/2021

4 - Risques et Nuisances

Transport de matières dangereuses (page 72/147)

Il convient de préciser que les canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures ont fait l'objet d'une servitude d'utilité publique en 2016 et non en 2018 comme il est indiqué.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (page 72/147)

L'Entreprise PEYROUSE a cessé son activité de stockage et de récupération de métaux, il convient donc d'indiquer que la commune de Bouchet ne recense aucun site au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Sites et sols pollués (page 72/147)

Il est indiqué que l'application BASIAS n'a pas recensé d'installation sur la commune de Bouchet. Il convient de modifier cette information et de mentionner les informations ci-après :

Un inventaire régional historique des anciens sites industriels a été conduit et diffusé notamment aux collectivités locales en 1999. Pour leur grande majorité, ces sites n'ont pas encore conduit à une action de la part de l'administration. Cet inventaire a été complété et mis à jour en 2019.

La commune de Bouchet est concernée par les 6 sites suivants :

Nom	Activité	Adresse
M. Justin GLEIZE	Garage autos avec desserte	8 rue du Dauphiné
Entreprise JOURDAN - GELY	Stockage de produits chimiques	3 rue du Dauphiné
M. Xavier BARTHELEMY	Papeterie	500 Chemin du Noyer de la Dame
VERGER-MONRY	Station service	5 rue de Provence
FERRER-CHARRIER	Garage	2 route de Suze la Rousse
Sté JATP (M. Peyrouse); anc. THEOLAS	Commerce et réparation de matériel agricole; anc. station-service, casse automobile	805 route de Baume

Les fiches de ces établissements sont consultables sur internet à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/reg=84&dpt=26&com=26054>

Il convient d'être prudent concernant le réaménagement des terrains concernés qui ont pu accueillir des activités potentiellement polluantes. En fonction de l'état résiduel des terrains et travaux de réhabilitation effectués, l'aménagement de ces sites peut être soumis à des restrictions d'usage.

Réponse 1

Il sera proposé d'intégrer ces informations complémentaires dans le rapport de présentation à titre d'information

Dont acte

Observation 2 RP tome 2

Les Risques (page 72/73) :

-Il convient de corriger la valeur de l'indicateur « nombre d'ICPE », puisque le territoire de la commune de Bouchet n'en recense plus à ce jour ;

-Je vous propose de compléter les tableaux des indicateurs avec un élément sur la thématique « qualité de l'air », afin d'en préciser le caractère sensible de la qualité de l'air sur le territoire de la commune.

Réponse 2

Il sera proposé d'intégrer ces rectifications complémentaires dans le rapport de présentation à titre d'information

Dont acte

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Avis ETAT (Préfète) – Pas d'avis mais des précisions à apporter	
<p>Observation 1</p> <ul style="list-style-type: none"> La consommation foncière sur les sites situés en extension était de 8,4 ha sur les 10 dernières années. Avec un total de 9,1 ha d'extensions urbaines, la commune n'atteint pas l'objectif de - 50 % de consommation des espaces agricoles naturels et forestiers prévus par loi Climat et Résilience. 	<p>Pour rappel la loi climat et résilience doit être intégrée dans les PLU en aout 2027 après que cette même loi soit intégrée par le SRADDET et le SCOT. Au stade actuel le SRADDET ARA n'a pas défini d'objectifs, il devra le faire d'ici janvier 2024. Le SCOT n'est pas encore existant et dans le cadre de son élaboration il devra intégrer la loi d'ici 2026. Ces documents doivent répartir l'objectif général national de réduction par deux de la consommation foncière d'ENAF, or sur Bouchet seules les zones des Taillades, la zone économique et le site de la Maison de Santé Pluridisciplinaire et pluri-communale constituent une consommation foncière d'ENAF. Les autres secteurs sont inscrits dans la PAU. Les STECAL sont sur des activités ou équipements existants et n'induisent pas de consommation foncière nouvelle. Toutefois la commune proposera de supprimer la zone des Taillades et réfléchira à la suppression de la zone économique de proximité pour réduire cette consommation foncière.</p> <p><i>Dont acte</i></p>
<p>Observation 2</p> <p>Les besoins en foncier d'habitat sont sur-estimés. D'une part, l'horizon du PLU devrait être ramené de 12 à 10 ans afin de maîtriser davantage le développement du bourg au regard des extensions excessives de lotissements depuis les années 1990, et l'objectif de production de logements est trop important au regard d'un besoin de 10 logements/an découlant d'une croissance démographique annuelle projetée d'1 %.</p> <p>D'autre part, le tènement du stade d'1,3 ha doit être comptabilisé dans les potentiels d'habitat de l'étude de densification, ou être classé en zone d'équipements U3. De plus les densités prévues dans les OAP prévoyant les constructions prévues pour l'habitat doivent être affichées comme des densités minimums.</p>	<p>Réponse 2</p> <p>Le choix de l'horizon du PLU est un choix qui relève de la commune. Mais la suppression de la zone des Taillades va réduire le potentiel foncier et donc forcément l'horizon du PLU. Il est à noter également qu'une « confusion » s'est glissée dans l'interprétation de la zone naturelle du bord d'Hérin où aucune construction ne sera envisagée comme précisé plus haut. En revanche, il semblerait que ces surfaces (très conséquentes de 4,8ha) rentrent dans le décompte de la consommation foncière agricole alors que ces parcelles ne sont plus cultivées depuis les inondations majeures de 1993. Comme évoqué plus haut, elles seraient aménagées en espace naturel de plein air en faveur de la mixité intergénérationnelle et du partage des espaces publics sans aucune construction envisageable. Enfin, un travail sur la flore et la végétation permettra de limiter le risque d'embâcles en cas de crues sur ce secteur particulièrement sensible. Concernant le Stade, il est rappelé qu'il s'agit pour la commune de la seule propriété foncière lui appartenant et que bien qu'aucune solution de relocalisation ne soit arrêtée, un classement en zone « U » doit rester d'actualité. Concernant les densités dans les OAP il a été répondu dans les avis précédents : s'y référer.</p> <p><i>Dont acte</i></p>
<p>Observation 3</p> <ul style="list-style-type: none"> Les sites d'équipements n'ont pas fait l'objet d'OAP qui permettraient de justifier leur besoin en extension et leur dimensionnement. Ainsi, le PLU présente des secteurs en extension, consommateurs d'espace, alors que l'optimisation des tènements n'est pas garantie. 	<p>Réponse 3</p> <p>Une seule zone (U3) est dédiée aux équipements et non plusieurs sites. Ce secteur fait l'objet d'un projet en cours de maison de santé portée par plusieurs communes. Le projet est d'ores et déjà étudié. Il sera proposé de mettre en place une OAP simple qui reprendra ce projet. Il apparaît également important de préciser qu'il s'agira d'un projet répondant aux exigences actuelles en termes de normes de construction, de qualité architecturale approuvée et respectueux de l'environnement.</p> <p><i>Dont acte</i></p>

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

<p>Observation 4</p> <ul style="list-style-type: none">La création d'une zone d'activités économiques 1AU4 de 1 ha (sur une friche agricole, dans l'aire AOP viticole, à réhabiliter pour l'exercice d'une activité agricole, en discontinuité de l'urbanisation) n'est pas suffisamment justifiée au regard des besoins intercommunaux. En l'absence de justification sur le choix de site et sur l'absence d'impact sur les zones d'activités voisines, il est demandé de la supprimer.	<p>Réponse 4</p> <p>Il a déjà été répondu à cette thématique, (cf. notamment la réponse à l'avis de la chambre d'agriculture)</p> <p><i>Dont acte</i></p>
<p>Observation 5</p> <ul style="list-style-type: none">Le système d'assainissement présente des dysfonctionnements majeurs depuis six années, qu'il convient de prendre en compte dans le PLU. Il est ainsi nécessaire de prévoir des zones à urbaniser fermées, dans l'attente de la mise en conformité du système d'assainissement.	<p>Réponse 5</p> <p>Les zones AU sont toutes desservies par les réseaux, par ailleurs le rapport de présentation précise les travaux en cours et programmés permettant de renforcer l'efficacité de traitement de la STEP. La suppression de la zone des Taillades va réduire le potentiel de développement. A noter que la commune a engagé dès 2022 des investissements conséquents afin de réduire les non conformités de réseaux d'assainissement. Action majeure pour 2023, l'inscription au Budget Primitif d'un investissement sans précédent afin de répondre aux exigences des services de l'Etat à hauteur de 550 000€ pour remise en conformité des rues du Dauphiné, de Provence, ou des Côtes du Rhône notamment... Enfin, certains secteurs où nous avons pu découvrir des aberrations avec des fossés d'EP qui se jettent dans le réseau EU, générant des volumes conséquents entrant dans la STEP. Une alternative locale de plusieurs « puits perdus » a été réalisée.</p> <p><i>J'adhère à la position de la commune</i></p>
<p>Observation 6</p> <ul style="list-style-type: none">Les règlements écrits et graphiques doivent davantage prendre en compte les risques d'inondation. <p>2- Risques naturels</p> <p>Le territoire est concerné par des aléas d'inondation. Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) est mis en place. Il est rappelé que le PPRI est une servitude d'utilité publique. Il est annexé au PLU.</p>	<p>Réponse 6</p> <p>Contrairement à ce qui est indiqué dans l'avis le règlement graphique dans son plan n°2 a bien intégré le PPRI dans son intégralité sur le plan de zonage avec les couches SIG fournies par la DDT 26. Le règlement fait bien mention du risque d'inondation et renvoie au PPRI annexé., Cf les extraits suivants du plan de zonage et du règlement page 5.</p> <p><i>Dont acte</i></p>

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ETAT (Préfète) (Pole aménagement) - Arrêté préfectoral portant refus de dérogation au titre de l'article L.142.5 du code de l'urbanisme (principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT)

Finally on 06 April 2023, at the request of derogation presented by the municipality of BOUCHET concerning the opening to urbanization, in the absence of SCoT of the sectors represented on the graphic below, Mme la Préfète a exprimé un refus pour cette ouverture,

Un premier recours gracieux adressé à Mme la Préfète a été fait en date du 04 mai 2023 par la mairie, comme les texte lui autorise. Cependant, après la réunion du 15 mai avec la DDT, la commune a décidé d'émettre un deuxième recours gracieux le 02 juin 2023, annulant et remplaçant le premier recours. Ce dernier recours présente la position prise par la municipalité à l'issue de l'enquête publique. Ce document comporte 34 pages dont des annexes qui justifient la position de la commune, à savoir :

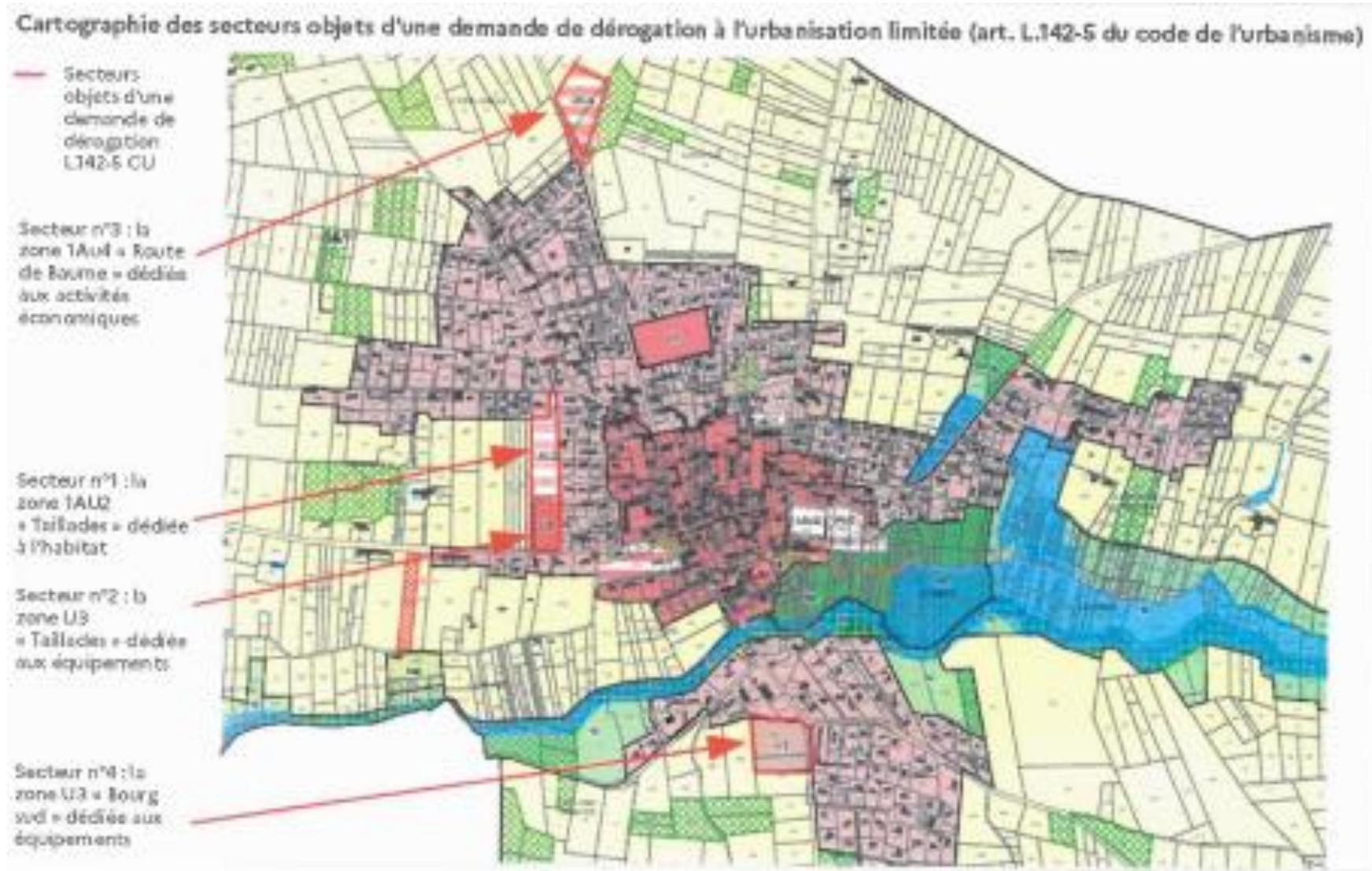
- Démographie médicale et zone prioritaire
- Dossier de demande de dérogation
- Les sites objets de la demande de dérogation (Secteur route de Baume – Zone 1AU4 destiné à l'accueil des activités économiques) qui sera réduit. Ce site faisant l'objet d'une OAP avec aménagement décrit ; Secteur bourg sud (zone U3 d'environ 9 100 m²) pour y accueillir la maison de santé pluridisciplinaire et à terme pouvoir relocaliser la salle de fêtes. Une OAP sera proposée sur ce secteur également.
- Document de mise en conformité de l'assainissement
- Engagements financiers fermes pris par la commune

Ce deuxième recours (sans les annexes) est joint en **annexes 6** et marque la volonté et la détermination de la commune pour installer une maison de santé pluridisciplinaire (MSP)

Compte tenu de observations et avis défavorables des services de l'état et de cet arrêté préfectoral refusant l'ouverture à l'urbanisation j'ai demandé par courrier joint en annexe 2 de bien vouloir répondre à ces avis ou observations (Cf. ci-avant réponses obtenues) et de joindre mon courrier et ces réponses au dossier d'enquête. Ce qui a été fait.

Le 15 mai 2023, M. le maire, Mme la secrétaire générale de la mairie de BOUCHET et le bureau d'études ont eu une réunion avec la DDT pour apporter des arguments et trouver une voie raisonnable de concession afin d'obtenir un accord de principe pour concrétiser le projet de PLU.

Demande de dérogation refusée par l'arrêté préfectoral en date du 06 avril 2023



4.9.5 PV de synthèse – Réponse du Maire – appréciation du commissaire enquêteur

A l'attention de Monsieur le Maire de la commune de BOUCHET,

Vous trouverez ci-joint, dans ce Procès-Verbal de synthèse :

- Les observations écrites du public consignées ou annexées dans le registre d'enquête, qui comportent les courriers remis ou, adressés au commissaire enquêteur et requêtes transmises sur le registre en ligne de la commune de BOUCHET.
- Les observations du commissaire enquêteur.

Nous vous demandons de bien vouloir nous communiquer, dans les 15 jours à réception de ce document, votre mémoire en réponse.

--ooOoo--

Nota : le tableau de synthèse ci-après représente un résumé de chacune des observations qui sont classées par thèmes.

Les thèmes retenus sont les suivants :

Thème 0	Demandes orales prises en compte (PLU ou PDA)
Thème 1	Demandes de constructibilité en zone A jouxtant l'enveloppe urbaine du centre bourg
Thème 2	Demandes concernant les OAP et la maison de santé pluridisciplinaire
Thème 3	Demandes concernant les ER
Thème 4	Demandes concernant les espaces boisés
Thème 5	Demandes diverses
Thème 6	Demandes concernant le PDA
Thème 7	Demandes du commissaire enquêteur

Grille de lecture du tableau (exemple)

NOMS	Date	Repère	Synthèse des observations
Thème 1			Demandes de constructibilité en zone A jouxtant l'enveloppe urbaine du centre bourg

Repère de l'observation :

P : observation ou demande orale (P1, P2...)

O : observation ou demande manuscrite sur registre mairie (O1, O2...)

L : observation ou demande transmise par courrier (L1, L2...)

RD : observation ou demande sur registre dématérialisé de la mairie de BOUCHET (RD1, RD2...)

Note importante : le tableau de synthèse ainsi constitué, une même personne peut se retrouver sur plusieurs thèmes à partir d'une requête inscrite sur le registre en mairie, ou transmise par courrier ou mise en ligne sur le registre dématérialisé de la commune de BOUCHET.

Nota : Avec le PV de synthèse la copie de l'ensemble des observations et courriers reçus pendant l'enquête publique unique de projet de PLU et projet de PDA, qui s'est déroulée du 21 avril 2023 au 23 mai 2023 inclus a été remise à M. Le Maire de BOUCHET

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

NOMS	Date	Rep	Synthèse des observations	Réponse Mairie
Eliane et René ARNAVON	21/04/2023	P1	Veulent savoir si leur parcelle A 211 située relativement proche du centre bourg serait constructible	La commune prend acte qu'il n'est pas demandé de modification du PLU
Angie MANCIP et Moana DOYER	04/05/2023	P2	Demandent des renseignements sur les possibilités de construire (règlement, vis-à-vis du PDA) sur parcelle située face à la mairie. Ont indiqué qu'ils avaient demandé un rendez-vous au maire.	La commune prend acte qu'il n'est pas demandé de modification du PLU
<i>Je suis d'accord avec la réponse de la mairie concernant ces 2 observations</i>				

NOMS	Date	Rep	Synthèse des observations	Réponse Mairie
THEME 1 : Demandes de constructibilité en zone A jouxtant l'enveloppe urbaine du centre bourg				
Jean Claude ICARD	04/05/2023	O2	Souhaite qu'une partie de la parcelle 105 AE devienne constructible plus tard	La commune prend acte de cette demande et rappelle que cette parcelle est actuellement viticole exploitée et déclarée à la PÄC, la rendre constructible viendrait en incohérence avec les objectifs du PADD de préservation des espaces de production agricole, de plus cela constituerait une consommation foncière supplémentaire alors que l'État, la CDPENAF et la chambre d'agriculture demandent de réduire les espaces de développement prévus par le projet de PLU, arrêté.
Claude CHARPENTIER	13/05/2023	O4	Souhaiterait ainsi que Mme Sylvie BES que les parcelles AE470 et 472 d'une part et 418 et 440, sortie du rond-point route de Baume, en landes soient en continuité du lotissement avec la réfection du chemin communal qui est en mauvais état, non goudronné et très emprunté (danger en sortie malgré des quilles de ralentissement) M. CHARPENTIER propriétaire d'une lande AE 625 (environ 5000 m²) souhaite qu'elle devienne constructible.	La mise en constructibilité de ces parcelles constituerait une consommation foncière supplémentaire alors que l'État, la CDPENAF et la chambre d'agriculture demande de réduire les espaces de développement prévus par le projet de PLU, arrêté. Par ailleurs concernant ce chemin communal ne dessert pas le lotissement dont les voies de desserte sont indépendantes Il est utilisé à mauvais escient par des usagers qui souhaitent raccourcir leur trajet La commune mènera une réflexion pour limiter la circulation sur ce chemin qui n'est pas prévu pour ces usages. Cette requête n'entre pas dans le champ du PLU.
Claude PEYROUSE par Me CHAMPAUZAC	17/05/2023	RD 3/ L3 et LRAR Et RD5	Demande que les parcelles AD429, 210 et 491 qui étaient constructibles auparavant ne soient pas classées en zone agricole mais en zone constructible, et justifie plus avant ... « qu'il est donc particulièrement mal venu de classer en zone 1AU2 et en zone urbaine, et de prévoir une OAP et un emplacement réservé visant à édifier une aire de jeux sur cette parcelle AD n° 401 et de classer en zone A les parcelles AD n° 429, 210 et 491 alors même qu'elles disposent de toutes les caractéristiques nécessaires à leur classement en zone 1AU2 » Cette remarque est également mentionnée dans le thème OAP. RD5. Il s'agit d'une demande complémentaire de M. Claude PEYROUSE présentée par Me CHAMPAUZAC, à savoir ; comme pour le classement des parcelles AD 429, 210 et 491, « les mêmes observations valent pour les parties de parcelles cadastrées AD 233 et 360, quartier la Verrière. Les parcelles AD 233,360, 359, 225, 222 devraient toutes être cassées en zone	La commune prend acte de cette demande et rappelle que ces parcelles sont actuellement viticoles exploitées et déclarées à la PÄC, les rendre constructibles viendrait en incohérence avec les objectifs du PADD de préservation des espaces de production agricole, de plus cela constituerait une consommation foncière supplémentaire alors que l'État, la CDPENAF et la chambre d'agriculture demandent de réduire les espaces de développement prévus par le projet de PLU, arrêté. La commune intégrera ces parcelles dans une réflexion d'évolution ultérieure du PLU.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

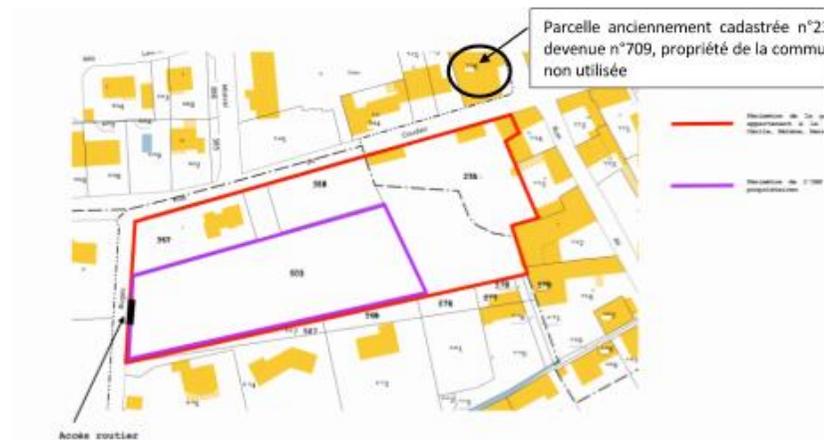
			AU car elles sont desservies par les réseaux d'eau potable et assainissement collectif et les parcelles Nord sont construites (575, 574 et 573) et l'Est (342) ».	
Malheureusement les collectivités ne peuvent pas ouvrir à l'urbanisation des zones agricoles ou naturelles sans l'accord des services de l'état, et contraintes par les textes réglementaires en évolution constantes (loi ALUR, Loi ZAN), qui demandent de densifier l'urbanisation présente avant d'étendre celle-ci vers des terres agricoles ou naturelles. La présence des réseaux est un atout important sur le plan économique pour le cas de nécessité d'urbanisation futures, par le besoin démographique dûment justifié. La position du maire est donc cohérente en l'état du PLU présenté.				

NOMS	Date	Rep	Synthèse des observations	Réponse Mairie
THEME 2 : Demandes concernant les OAP et la maison de santé pluridisciplinaire				
Jean Claude ICARD	04/05/2023	O2	Souhaite que les parcelles AH 106 et 107 situées dans l'OAP 1AU1 dans l'enveloppe urbaine ne soient pas constructibles à cause de sa ferme mais demeurent constructibles hors OAP	La parcelle est inscrite dans la partie urbanisée de la commune, sa constructibilité apparait donc cohérente. La taille significative de ce site et son positionnement dans le bourg ont conduit à la mise en place d'une OAP, qui permet de garantir la cohérence de l'organisation de l'urbanisation de la zone et la réduction de la consommation foncière par l'urbanisation en définissant une certaine densité d'urbanisation. Cette OAP sera maintenue.
Patricia DESMARIS et Bernard PIN	04/05/2023	O3	Souhaite que la future OAP possible identifiée en U (parcelle164) puisse accueillir la maison de santé pluridisciplinaire (MSP). Cette parcelle est en jachère depuis de nombreuses années. De plus ce terrain faciliterait l'accès des habitants de Suze La Rousse. Se prononcent POUR ce projet	La commune prend acte de cette requête et porte la réalisation de la MSP avec les communes de La Baume de Transit et Suze la Rousse. Cet équipement est indispensable au territoire. La commune proposera au CM de maintenir l'emplacement destiné à sa réalisation (aujourd'hui entièrement desservi par l'ensemble des réseaux) en tenant compte de l'avis de l'État émis en réunion le 15 mai (renforcement de l'intégration paysagère, mutualisation des stationnements et aménagement de l'entrée de bourg.
Delphine et Andrew HEPPELWHITE	13/05/2023	O5	S'expriment POUR le projet de MSP. C'est une chance d'avoir 2 médecins investis dans ce projet. D'autres professionnels de la santé qui veulent s'installer sur la commune. Avec la désertification médicale, un tel projet dans une zone rurale est une chance.	La commune prend acte de cette requête et porte la réalisation de la MSP avec les communes de La Baume de Transit et Suze la Rousse. Cet équipement est indispensable au territoire. La commune proposera au CM de maintenir l'emplacement destiné à sa réalisation (aujourd'hui entièrement desservi par l'ensemble des réseaux) en tenant compte de l'avis de l'État émis en réunion le 15 mai (renforcement de l'intégration paysagère, mutualisation des stationnements et aménagement de l'entrée de bourg.
Jacques PEYROUSE Valérie BIGINI et Christophe PEYROUSE	13/05/2023	O6 et L3, L4	Propriétaire de la parcelle AD401 prévue en OAP (1AU2)., demande que cette parcelle devienne constructible pour les raisons suivantes : très bon terrain, non inondable à proximité immédiate du centre du village, des écoles possédant tous les réseaux (électrique, assainissement, eau potable...); l'entrée et sorties bien identifiées et facile d'accès. Actuellement cette parcelle est plantée en vigne très ancienne qu'il faudra arracher. Au moment des traitements les riverains se plaignent de nuisances. Mme V. BIGINI et M. C. PEYROUSE appuient fortement la demande de M. J/ PEYROUSE pour que cette parcelle 401 soit constructible, puisque ayant tous les réseaux et signalent qu'il deviendra impossible à terme de continuer à traiter les vignes à proximité des maisons comme actuellement.	Il s'agit de la zone AU des Taillades que la collectivité souhaitait voir se développer. Mais la CDPENAF l'État, la chambre d'agriculture, l'INAO s'y opposent formellement. La commune devra donc retirer cet espace des secteurs de développement. Il sera donc proposé avec regret au CM de reclasser ce site en zone A, de supprimer l'emplacement réservé pour les jeux ainsi que l'OAP.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

<p>Claude PEYROUSE par Me CHAMPAUZAC</p>	<p>17/05/2023</p>	<p>RD3/ L3</p>	<p>Signale « qu'il est donc particulièrement mal venu de classer en zone 1AU2 et en zone urbaine, et de prévoir une OAP et un emplacement réservé visant à édifier une aire de jeux sur cette parcelle AD n° 401 et de classer en zone A les parcelles AD n° 429, 210 et 491 alors même qu'elles disposent de toutes les caractéristiques nécessaires à leur classement en zone 1AU2 », considère que c'est une erreur manifeste d'appréciation rendu inconstructible, par le seul classement en zone A pour des parcelles comprises dans des parties urbanisées ... (Cf. argumentation produite par l'avocat M. CHAMPAUZAC jointe à ce PV de synthèse comme toutes les observations qui conclut que le classement effectif des parcelles AD 429, 210 et 491 doit se faire en zone à urbaniser, zone 1 AU2. Ce qui est demandé par M. PEYROUSE.)</p>	<p>Il s'agit de la zone AU des Taillades que la collectivité souhaitait voir se développer. Mais la CDPENAF l'État, la chambre d'agriculture, l'INAO s'y opposent formellement. La commune devra donc retirer cet espace des secteurs de développement. Il sera donc proposé avec regret au CM de reclasser ce site en zone A, de supprimer l'emplacement réservé pour les jeux ainsi que l'OAP. Dans la même logique les parcelles AD n° 429, 210 et 491 qui sont viticoles, exploitées, et déclarées à la PAC resteront classées en zone A.</p>
<p>Bertrand JULLIENNE</p>	<p>16/05/2023</p>	<p>RD1</p>	<p>Propriétaire des parcelles AH134, 137, 138, 139, 140, 141, 142, formule des réserves sur le projet d'aménagement rue de la chapelle en zone 1AU2. Le choix a été fait pour le calme et non la proximité des autres habitations. Dit avoir agrémenté l'espace avec une plantation de plus de 25 arbres de diverses essences qui constituent un espace vert qui apporte tranquillité et fraîcheur. N'est pas vendeur. En conséquence quelle réponse apportera la mairie en cas de refus de vente, pour le cas où cette OAP sera maintenue ?</p>	<p>Le tènement objet de la requête, est inscrit dans la partie urbanisée de la commune, sa constructibilité apparaît donc cohérente. La taille significative du site et son positionnement à proximité du centre ont conduit à la mise en place d'une OAP, qui permet de garantir la cohérence de l'organisation de l'urbanisation de la zone et la réduction de la consommation foncière par l'urbanisation en définissant une certaine densité d'urbanisation. Cette OAP sera maintenue. Le classement en OAP et en zone AU n'a pas d'incidence sur le choix personnel du propriétaire en matière de vente.</p>
<p>CONSORTS MOURALIS par AVOCAT</p>	<p>17/03/2023</p>	<p>RD2/ LRAR 2</p>	<p>Mail et LR/AR concerne l'OAP secteur Le Coudair Cette OAP couvre la majeure partie des parcelles de mes Clients dont une qui est déjà bâtie (n°235), qui est régulièrement occupée et qu'ils ont vocation à rénover dans les années à venir. Le projet d'ensemble ne convient pas. « ...de manière plus générale, dans un courrier à la Commune du 23 février 2023, Madame la Préfète de la Drôme a mis en garde la collectivité face à la fragilité juridique de son projet de PLU en ce qui concerne notamment les besoins en foncier qui seraient « surestimés » et les sites d'équipements qui ne seraient pas « justifiés ». Ce qui tend à remettre en cause l'utilité tout entière de l'OAP du Coudair » ... Proposent : de réduire le périmètre de l'OAP à une partie sud de la parcelle cadastrée AD n°503., d'utiliser la parcelle n°236, propriété de la commune et l'ancien bâti de la mairie. Signalent que ces parcelles pourraient être des réserves foncières intéressantes à transformer en lieu d'équipement et de parc de stationnement tels que projetés dans l'OAP. Proposent de réduire l'OAP à la parcelle 503 uniquement, pour conserver la constructibilité sans OAP, sur leurs parcelles déjà bâties (235, 367, 368). Sont contre le projet d'OAP indiquant implanter un parc de stationnement sur la parcelle AD 368 pour l'école car inacceptable.</p>	<p>Le tènement objet de la requête, est inscrit dans la partie urbanisée de la commune, sa constructibilité apparaît donc cohérente. La taille significative du site et son positionnement à proximité du centre ont conduit à la mise en place d'une OAP, qui permet de garantir la cohérence de l'organisation de l'urbanisation de la zone et la réduction de la consommation foncière par l'urbanisation en définissant une certaine densité d'urbanisation. Ce site est intégré au parti d'aménagement inscrit dans le PADD du PLU. Cette OAP sera maintenue. L'OAP n'empêche pas le propriétaire de se réserver un logement dans une opération d'ensemble répondant aux principes de l'OAP.</p>

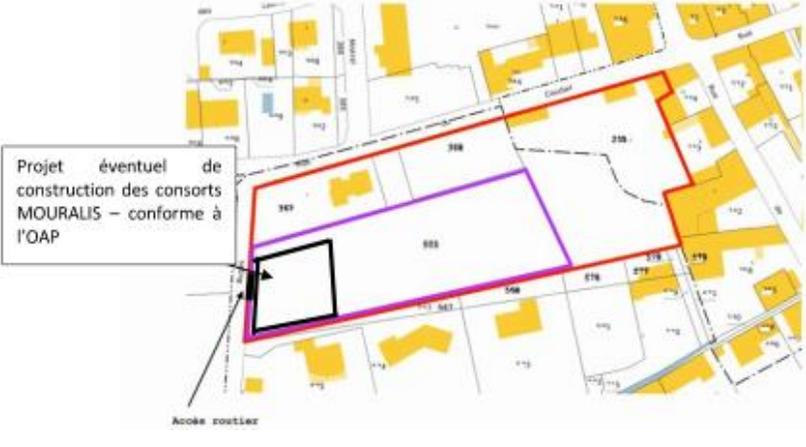
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



... « S'agissant des accès à leurs parcelles, les conjoints MOURALIS souhaiteraient également qu'un accès exclusif aux parcelles cadastrées AD n° 367, n°368 et n°235 reste possible par la rue du Coudair et que l'accès aux zones délimitées par l'OAP sur la parcelle cadastrée AD n°503 soit fait uniquement par la route des Buges. Un tel accès, large, a été pratiqué pour desservir deux villas assez récemment construites sur les parcelles 574 et 575. ».....

Proposent de faire construire eux-mêmes, d'ici quelques années, une construction conforme à l'OAP, soit un habitat collectif, dans le secteur sud le plus à l'ouest de la parcelle cadastrée AD n°503.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

				
<p>SCI le nomade en Provence (Nathalie GHIO) Cécile MAMAZAUD, Nicolas VAN WELDEN)</p>	<p>22/05/2023</p>	<p>L2</p>	<p>Signalent que leur propriété, 21 rue du Comtat, parcelles AH 280, AH 91, AH 97 est situé dans le secteur de l'OAP route du château. La parcelle AH 97 se trouve en zone constructible. Il est prévu un désenclavement de l'OAP avec un axe de desserte qui se situe devant un bâtiment agricole, en limite de notre propriété. Ce bâtiment est dans un état avancé de délabrement et des parties de toit, en amiante ? tombent sur notre terrain. Demande si un arrêté de péril serait à prendre. Signalent que la parcelle AH 97 étant entièrement enclavée, qu'une ouverture au Nord (côté bâtiment) permettrait d'envisager une future construction et s'interrogent comment le désenclavement est-il envisagé ?</p>	<p>Le bâtiment agricole est effectivement en mauvais état, le propriétaire de ce bâtiment est privé. L'arrêté de péril est indépendant de la procédure de PLU. Aussi il est recommandé au pétitionnaire de prendre contact avec le propriétaire et si besoin avec la Maire</p> <p>Le tènement objet de la requête, est inscrit dans la partie urbanisée de la commune, sa constructibilité apparait donc cohérente. La taille significative du site et son positionnement à proximité du centre ont conduit à la mise en place d'une OAP, qui permet de garantir la cohérence de l'organisation de l'urbanisation de la zone et la réduction de la consommation foncière par l'urbanisation en définissant une certaine densité d'urbanisation. Ce site est intégré au parti d'aménagement inscrit dans le PADD du PLU.</p> <p>Cette OAP sera maintenue.</p> <p>Quant à la parcelle 236, une autorisation du droit des sols va être déposée très prochainement.</p> <p>Quant à l'avenir de l'ancienne mairie il appartient au CM de statuer.</p>
<p>MM. H. MEDINA et P. ESCOFFIER maires de Suze-la Rousse et La Baume de Transit</p>	<p>22/05/2023</p>	<p>O7</p>	<p>Se prononcent POUR le projet de MSP. Ce projet rassemble les 3 communes (BOUCHET, SUZE LA ROUSSE et BAUME DE TRANSIT). C'est un projet de territoire.</p> <p>La décision de se regrouper a pour but :</p> <ul style="list-style-type: none"> -de limiter l'emprise foncière dans chaque commune dans le respect de l'argent public, -de répondre à un réel besoin des administrés des 3 communes (env. 5000 habitants) -de répondre au besoin des professionnels de santé (médical, para médical...) qui souhaitent travailler en réseau et en équipe 	<p>La commune prend acte de cette requête et porte la réalisation de la MSP avec les communes de La Baume de Transit et Suze la Rousse. Cet équipement est indispensable au territoire. La commune proposera au CM de maintenir l'emplacement destiné à sa réalisation (aujourd'hui entièrement desservi par l'ensemble des réseaux) en tenant compte de l'avis de l'État émis en réunion le 15 mai (renforcement de l'intégration paysagère, mutualisation des stationnements et aménagement de l'entrée de bourg.</p>

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Jean Claude MILESI	22/05/2023	O8	-d'assurer un suivi médical de qualité, de proximité et avoir un service de soins complet Propriétaire de la parcelle AI 9 dont une partie au Nord est concerné par l'OAP des ORS. Il signale ne pas être vendeur	Le tènement objet de la requête, est inscrit dans la partie urbanisée de la commune, sa constructibilité apparaît donc cohérente. La taille significative du site et son positionnement à proximité du centre ont conduit à la mise en place d'une OAP, qui permet de garantir la cohérence de l'organisation de l'urbanisation de la zone et la réduction de la consommation foncière par l'urbanisation en définissant une certaine densité d'urbanisation. Ce site est intégré au parti d'aménagement inscrit dans le PADD du PLU. Cette OAP sera maintenue. Le propriétaire reste libre de sa décision en matière de vente.
<p><i>En ce qui concerne les observations favorables des contributions O3, O5 et O7 concernant la réalisation de la maison de santé pluridisciplinaire (MSP), en zone U3 (terrain actuellement en friche. Cf. voir photos annexe 5.3), il m'apparaît que les arguments présentés par les requérants et la réponse apportée par M. le maire, que cet équipement est indispensable au territoire BOUCHET, La Baume de Transit et Suze la Rousse. Par cette position, je note ainsi une des bonnes manières de lutter contre le désert médical qui touche les villages ruraux.</i></p> <p><i>En ce qui concerne les observations O6, L3 et L4, l'OAP 1 AU2 et U2 dans le secteur des Taillades qui avait été prévu, je note que cette OAP est totalement supprimée.</i></p> <p><i>De façon globale, pour toutes les observations concernant les OAP, je suis d'accord avec la réponse apportée par M. le Maire. Toutefois il me paraît relativement difficile de réaliser les 3 OAP internes à l'enveloppe urbaine (Coudair, le Château, les Ors) à cause des refus de certains propriétaires de vendre leur parcelle et aussi des difficultés d'accès notamment pour l'OAP château.</i></p>				

NOMS	Date	Rep	Synthèse des observations	Réponse Mairie
THEME 3 : Demandes concernant les ER				
Claude CHARPENTIER	13/05/2023	O4	Considère que le cimetière actuel a des possibilités de place, mais dans l'hypothèse d'un agrandissement ne souhaite pas devoir arracher la vigne qui est en AOC côtes de Rhône plantée en 2000 (parcelle AD202 prévue en ERO2). Il PROPOSE de le décaler à droite sur la jachère AD 381 jouxtant le levant du cimetière pour l'ERO2	La commune envisage de maintenir cet ER, car il est impossible d'accéder par le Nord, à l'autre parcelle située à l'Est du cimetière. Cet ER est mis en place pour un aménagement ultérieur en prévision. L'exploitation viticole est encore possible pour plusieurs années et n'est pas remise en cause.
Delphine et Andrew HEPPLWHITE	13/05/2023	O5	Se prononcent POUR le projet de city park aux Taillades ER en zone prévue U3 aux Taillades, ce qui comme pour l'aménagement de l'espace naturel le long de l'Herein en zone naturelle de loisir pour l'activité physique des jeunes et des moins jeunes. C'est une des conditions nécessaires pour garder nos familles installées sur la commune.	Il s'agit du secteur des Taillades que la collectivité souhaitait voir se développer avec la réalisation d'un espace de jeux pour les jeunes. Mais la CDPENAF l'État, la chambre d'agriculture, l'INAO s'y opposent formellement. La commune devra donc retirer ces espaces des secteurs de développement. Il sera donc proposé avec regret au CM de reclasser ce site en zone A, de supprimer l'emplacement réservé pour les jeux.
Marco HEPPLWHITE	13/05/2023	L1	Se prononce POUR le projet de city park aux Taillades ER en zone prévue U3 aux Taillades. Il pense aux plus jeunes pour qu'ils n'aient pas à être pénalisés comme lui en cas d'absence.	Il s'agit du secteur des Taillades que la collectivité souhaitait voir se développer avec la réalisation d'un espace de jeux pour les jeunes. Mais la CDPENAF l'État, la chambre d'agriculture, l'INAO s'y opposent formellement. La commune devra donc retirer ces espaces des secteurs de développement. Il sera donc proposé avec regret au CM de reclasser ce site en zone A, de supprimer l'emplacement réservé pour les jeux.
<p><i>En ce qui concerne l'observation O4, pour avoir visualisé les lieux, je suis d'accord avec la position de la mairie de maintenir l'ER prévu.</i></p> <p><i>En ce qui concerne les observations L1 et O5 je constate que la commune n'avait pas d'autres choix que d'abandonner le projet de création d'espace de jeux. Cet espace à proximité des écoles traduisait la volonté de la commune d'offrir à la jeunesse un secteur de loisir (manquant).</i></p>				

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

NOMS	Date	Rep	Synthèse des observations	Réponse Mairie
THEME 4 : Demandes concernant les espaces boisés				
Jean Claude ICARD	04/05/2023	O2	<p>Demande le déclassement des parcelles AE32 et 33 plantées en truffiers et non exploitées et entretenues pour pouvoir y planter d'autres cultures (fruitiers par exemple...).</p> <p>Demande le déclassement des parcelles AE32 et 33 plantées en bois afin de pouvoir l'exploiter en vigne AOC Village.</p> <p>Demande que la parcelle AE116 ne soit pas protégée en bois</p>	<p>Concernant les parcelles AE32 et 33 plantées, il s'agit d'un bois en taillis non entretenu. En cohérence avec les orientations paysagères du PADD qui prévoient de maintenir les boisements dans l'espace agricole, il sera proposé de maintenir ce classement qui n'empêche pas l'entretien de la parcelle</p>  <p>Concernant la parcelle AE 116 il sera proposé au CM de supprimer le classement boisé de cette petite parcelle</p>
Christine SABATIER	22/05/1023	O9	<p>Propriétaire des parcelles boisées AC 129 et 131 concernées par un classement en boisement protégé. S'agissant principalement de truffières, souhaite connaître les règles applicables en termes d'exploitation et coupes de bois</p>	<p>Ce boisement est ancien, et est intégré à un espace de fonctionnalité écologique plus large en lien avec le Lez sur lequel des enjeux écologiques sont bien présents. Il sera proposé de maintenir la protection du boisement celui-ci n'étant pas exploité en agriculture. Ce classement n'empêche pas les coupes et abattages et l'entretien du boisement.</p>
<p><i>Il est tout à fait normal de conserver les espaces boisés qui constituent des lieux naturels et de vie écologique pour la biodiversité. Dans ce cas ces boisements sont classés et on ne peut pas les supprimer. Dans certains cas, les petits espaces enclavés entre des vignes, très mal entretenus peuvent être proposés pour un déclassement. Je prends acte que M. le maire proposera un déclassement pour la parcelle AE116.</i></p>				

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

NOMS	Date	Rep	Synthèse des observations	Réponse Mairie
THEME 5 : Demandes diverses				
Daniele ACHAUME	04/05/2023	O1	Souhaite que le chemin longeant les parcelles A141, 182, 143, 183 et 180 soient fermé à la circulation à cause des nuisances depuis la création de la boîte de nuit d'une part et rouvrir à la circulation le cas échéant du chemin abandonné entre les parcelles 148 et 373	Cette requête est hors champ d'application du PLU, mais la commune a prévu d'installer une signalisation adaptée à une voie sans issue.
<i>Cette proposition est en effet hors champ d'application du PLU. Toutefois cette personne a son habitation qui jouxte la discothèque objet d'une STECAL, dont elle subit les nuisances. Je note que M. le maire prendra en compte ce problème.</i>				
Patricia DESMARIS et Bernard PIN	04/05/2023	O3	Se prononcent POUR l'aménagement de l'espace naturel le long de l'Herein en zone naturelle de loisir accessible aux jeunes	Cet espace restera en zone NI de loisirs, mais il sera proposé au CM de rectifier l'erreur de règlement afin de ne pas autoriser de construction significative sur la zone NL Les aménagements de loisirs de plein air restent possibles (chemins piétonniers, parcours santé, aire de jeu...
Delphine et Andrew HEPPLWHITE	13/05/2023	O5	Se prononcent POUR l'aménagement de l'espace naturel le long de l'Herein en zone naturelle de loisir accessible aux jeunes et moins jeunes.	Cet espace restera en zone NI de loisirs, mais il sera proposé au CM de rectifier l'erreur de règlement afin de ne pas autoriser de construction significative sur la zone NL Les aménagements de loisirs de plein air restent possibles (chemins piétonniers, parcours santé, aire de jeu...
Marco HEPPLWHITE	13/05/2023	L1	Se prononce POUR l'aménagement de l'espace naturel le long de l'Herein en zone naturelle de loisir accessible aux jeunes. Il doit aller dans les communes alentour. Il n'y a rien sur la commune. Il pense aux plus jeunes pour qu'ils n'aient pas à être pénalisés comme lui en cas d'absence d'espace de parcours santé.	Cet espace restera en zone NI de loisirs, mais il sera proposé au CM de rectifier l'erreur de règlement afin de ne pas autoriser de construction significative sur la zone NL Les aménagements de loisirs de plein air restent possibles (chemins piétonniers, parcours santé, aire de jeu...
<i>J'ai noté dans les avis des services de l'état que l'espace d'aménagement le long de l'Hérin avait été considéré (à tort) comme un STECAL. Or il s'agit d'un espace de parcours à aménager comparable aux parcours santé que l'on peut voir dans beaucoup de commune. Je suggérerai de faire appel à un paysagiste pour cet aménagement.</i>				
TRAPIL (société ses transports pétroliers par pipeline (Mme DAVID)	11/05/2023	RD4	La commune est traversée par le pipeline haute pression FOS-LANGRES dont le tracé est reporté sur les extraits de carte au 1/25000 ^{ème} joints. Il s'agit d'un ouvrage d'utilité publique. La SUP concerne une bande de 12 mètres axée sur la conduite. Il importe que le PLU soit complété à l'article concernant les occupations admises et quelles que soient les zones traversées par les oléoducs intéressés par la mention suivante : « les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune. ... intégrer les servitudes liées au zone d'effet du pipeline ... le maire devant informer le porteur de projet de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager...intégrer les dispositions réglementaires dans le PLU : En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr La présente correspondance ainsi que les servitudes sont à inclure dans les annexes du PLU conformément à l'article R. 151-51 du Code de l'Urbanisme.	Les canalisations de transport de matières dangereuses comme le pipeline font l'objet de SUP qui s'impose quel que soit le zonage et le règlement du PLU. La commune n'a pas la compétence en matière de SUP qui relève du Préfet. Après vérification, la SUP figure bien sur le plan des SUP transmis par le Préfet à la collectivité et est bien annexée au PLU comme le prévoit le code de l'urbanisme. La société Trapil est invitée à se rapprocher des services de la DDT26 qui gèrent les servitudes d'utilité publique afin de vérifier si les zones de danger ont bien été intégrées dans cette servitude. Ces informations ont bien été reprises dans le rapport de présentation du PLU. La publication du PLU fera l'objet des mesures de publicité prévues par le code de l'urbanisme.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

			A l'issue de l'approbation du PLU et de ses annexes, souhaitent être informés de sa publication prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du code de l'urbanisme ».	
Bertrand JULIENNE	22/05/2023	RD6	A reçu une offre venant d'un promoteur immobilier de Montpellier qui se proposait de racheter des parcelles concernées par le projet « rue de la chapelle ». est -ce que la mairie a déjà partagé les projets d'aménagement avec un ou plusieurs promoteurs ou est-ce à l'initiative du promoteur seul ?	La commune n'est pas à l'origine de cette démarche. On rappelle que les documents du PLU sont publics et que les éventuels promoteurs y ont accès comme tout un chacun.
<i>En ce qui concerne l'observation RD4 (TRAPIL), la réponse de M. le Maire me paraît satisfaire l'intéressé.</i>				
Claudine et Jean CAULI	22/05/2023	O10	Propriétaires des parcelles AE 476 et 478 souhaiteraient inclure la parcelle AE 476 et AE 478 soient dans le projet de ZAC. (476 -bois attendant la 478)	<p>La ZAC est une zone d'aménagement concertée, aucune ZAC n'est prévue dans le PLU. Il s'agit plutôt de projet de la zone d'activités économiques de taille réduite et destinée à répondre à une demande de proximité</p> <p>Les services de l'État ont demandé la suppression de cette zone, et après la réunion du 15 mai ont finalement proposé de la réduire en surface</p> <p>Dans ce contexte il ne sera pas envisageable d'élargir la zone d'activité économique.</p> <p>Ce secteur sera adapté et sensiblement réduit afin de se conformer aux exigences des services de l'Etat</p>
<i>La commune, après réflexion envisage donc de réduire la zone d'activité économique plutôt que de l'élargir et n'inclura pas la parcelle boisée. Il est souhaitable que ce secteur qui se présente comme inexploitable et a servi de décharge pendant de longues années retrouve un aspect plus « accueillant » en traitant correctement l'OAP dont l'entrée sera rendu possible avec la présence du rondpoint à proximité qu'il était prévu d'aménager</i>				

NOMS	Date	Rep	Synthèse des observations	Réponse Mairie
THEME 6 : Demandes concernant le PDA				
			Aucune observation écrite n'a été déposée	La commune prend acte qu'aucune requête n'a été émise.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

THEME 7 : Questions du commissaire enquêteur	Réponse Mairie
<p>1. Depuis le passage au RNU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Combien de demandes de constructions réelles et potentielles avez-vous reçu ? - Combien de demande d'installations réelles et potentielles avez-vous reçu pour s'installer en zone artisanale ? (zone d'activité économique). 	<p>1) La commune depuis le passage au RNU a reçu des ADS. Et il y a environ 5 demandes pour des installations ou relocalisation d'activités présentes actuellement dans les lotissements et sources de nuisances dans les espaces résidentiels</p> <p><i>Les demandes peuvent permettre de juger de la nécessité de prévoir l'urbanisation future en l'absence de PLH pour les habitants d'une part (Cf. en annexes 7 le bilan des dernières années des actes d'urbanisme) qui démontre une belle dynamique dans la croissance de la commune.</i></p> <p><i>D'autre part la création ou non d'activité économique peut concerner la communauté des communes qui n'y fait pas objection ou/et le Scot (qui n'est pas agréé).</i></p>
<p>2. Faisant suite aux réponses que vous avez donné aux avis des PPA reprises avant l'enquête et faisant parti du dossier d'enquête et si besoin des avis que vous avez eu avec les PPA le 15 mai courant, je vous demande de préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les OAP maintenues - Les STECAL (annoncées au nombre de 6 ? par la CEDPENAF) retenues réellement et de m'indiquer pourquoi il y a eu une confusion sur le nombre réel de STECAL par la CEDPENAF ? - Peut-on considérer le camping et l'agrandissement de la station d'épuration comme des STECAL ? et si oui pourquoi ? - Les autres concessions éventuelles - Les surfaces détaillées ainsi prises sur la zone A ou N comparées à celle qui auraient-été prises si toute l'urbanisation supplémentaire avait été acceptée d'une part et comparées également à la surface prévue de l'ancien PLU qui a été « cassé ». Reprendre le tableau de la superficie des zones page 47 du rapport de présentation – tome 2. Ou/et compléter le tableau joint en fin du PV de synthèse. - Veuillez me faire parvenir le compte rendu de la réunion que vous avez eu le 15 mai avec la DDT, établi par votre Bureau d'Etudes, puisqu'avant la fin de l'enquête, afin que je le mette en annexes de mon rapport. 	<p>2) : Les OAP maintenues pour les secteurs résidentiels seraient celles du Château, la Chapelle, le Coudair. Le secteur des Taillades serait supprimé. Concernant le secteur de la MSP, une OAP supplémentaire serait mise en place à la suite de la demande de la DDT lors de la réunion du 15 mai dernier. En cas de maintien de la zone d'activités économiques l'OAP serait renforcée sur la thématique paysagère. La zone NI n'est pas un STECAL, le règlement sera reprécisé sur ce point afin de lever toute interprétation.</p> <p>Le camping en zone Nt permet uniquement la gestion de l'activité existante sans extension nouvelle d'autant que le site est concerné par les zones inondables.</p> <p>La zone AL correspond au site de la discothèque et permet son évolution de façon limitée. De plus le périmètre de la zone est plus restreint que le périmètre réellement occupé par l'activité.</p> <p>La zone Ne, est destinée à l'aménagement des ouvrages nécessaires à l'exploitation conforme de la STEP.</p> <p><i>Pas de compte rendu de la réunion avec la DDT du 15 mai par les services de l'Etat.</i></p>
<p>3. En ce qui concerne le STECAL où est actuellement une boîte de nuit, connaissez-vous avec suffisamment de précision l'intention du propriétaire qui souhaite pouvoir rajouter des « logements » ; de quel type ? ; combien ? quel type d'assainissement ? Ne s'agira-t-il pas d'une nuisance supplémentaire pour les résidents autour et pour les agriculteurs et inversement ?</p>	<p>Comparaison des surfaces : en fin de document</p> <p>3) Le STECAL concernant la boîte de nuit n'autorise aucun logement mais uniquement de l'hébergement touristique en se conformant au règlement (extension limitée uniquement)</p>
<p>4. En ce qui concerne le camping, il apparait comme surchargé de mobil home. Il est nécessaire de ne pas rajouter de « logements ». Combien d'habitants peuvent y séjourner ? De plus le règlement doit-être strict en matière sanitaire et risque incendie (à proximité de bois). L'assainissement autonome est-il vérifié et correct ? est-il conforme à la réglementation.</p>	<p><i>Dans le cadre d'une extension prévu au règlement ce qui implique, pas de camping dans la surface.</i></p> <p>4) Le STECAL concernant le camping n'autorise aucun logement mais uniquement les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, dans la limite de la zone NT et des zones inondables.</p>

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

<p>5. Quel type d'aménagement avez-vous prévu dans le parcours de santé le long de l'Herin pour les plus jeunes et aussi les moins jeunes ?</p>	<p><i>Je prends acte de la réponse, mais compte tenu des risques sanitaires, accidentels (feux de forêts) je demanderai à M. le Maire de contacter les services concernés pour s'assurer du nombre de résidents maxi actuels afin que ce nombre ne soit pas augmenté</i></p>
<p>6. Il est écrit page 67 tome 1 du rapport de présentation que « le risque de feu de forêt, le niveau de ce risque est caractérisé par la DDT à l'échelle communale. Il est modéré sur la partie Ouest de Bouchet, au niveau du Bois des Esparants ». Un règlement précis et des contrôles devraient cependant être établis concernant les règles de fonctionnement du camping et visant également les promeneurs à travers bois notamment.</p>	<p>5) Il s'agit uniquement de valoriser le site par des aménagements légers de type parcours de santé, aire de jeux de plein air, balades, et un travail paysager avec traitement paysager et nettoyage des arbres morts pour éviter les phénomènes d'embâcles.</p>
<p>7. Quelles installations ou améliorations avez-vous prévu dans le secteur Ne de la station d'épuration qui justifie un agrandissement de l'espace actuel ?</p>	<p><i>Tout à fait d'accord</i></p>
<p>8. Que signifie en page 4 du document OAP pour l'habitat collectif : « si une grande longueur devait être mise en œuvre (au-delà de 15 m plusieurs volumétries devront être réalisées ». Ne pensez-vous pas que déjà 15 m est une hauteur suffisante pour ne pas dénaturer l'environnement visuel du bourg ? Compte tenu de l'aspect paysager de votre bourg, les bâtiments de grande hauteur ne me paraît pas souhaitable.</p>	<p>6) Le risque incendie est réel, sa prise en compte relève de l'obligation de débroussaillage. Concernant le camping il est contrôlé régulièrement. Ces contrôles relèvent des SCDSA sous responsabilité des services de l'État.</p>
<p>9. Avez-vous identifié des demandes internes à BOUCHET ou/et externes à BOUCHET pour venir s'implanter en zone artisanale ? si oui lesquelles ? Parmi celles-ci ou en plus avez-vous eu des plaintes des habitants à proximité d'artisans de BOUCHET qui, par leur activité génère des nuisances gênant le voisinage (bruits, blocage de rues...)?</p>	<p><i>Ma position a été précisé au 4 ci-dessus. Je demanderai qu'une signalétique adaptée informe les résidents du camping et les promeneurs du risque incendie et que faire éventuellement en présence de se risque.</i></p>
<p>10. Au cours de l'établissement du dossier de PLU, lors de la concertation, lors des réunions publiques et des ateliers mis en place et également de la mise à disposition d'un registre en mairie pour recevoir les observations du public, avez-vous eu des observations et si oui lesquelles ? et si oui les avez-vous retenues.</p>	<p>7) La STEP : les bassins d'orage sont envisagés pour limiter les rejets dans le milieu naturel. À terme est envisagé un changement de mode de traitement pour des équipements plus fiables (lits de roseaux). Par ailleurs une réduction des eaux claires parasites est en cours avec la réfection des réseaux et d'énormes investissements depuis 2021.</p>
<p>11. A quel moment dans le déroulé de la procédure d'établissement des dossiers le public a été informé de la présence du Plan Délimité des Abords (PDA) ? Ce document étant opposable avez-vous eu des remarques au cours de la concertation par les habitants ? En avez-vous, vous-même à formuler ?</p>	<p><i>La mise à niveau de la station d'épuration s'imposera à terme et il est utile et nécessaire pour des raisons sanitaires d'avoir une station qui fonctionne correctement. Il est nécessaire de prévoir son agrandissement. Celui-ci se trouve au Sud de la station actuelle. Il n'y aura aucun impact sur l'agriculture. Un aménagement sera nécessaire pour aller jusqu'à la rive droite de l'Herin situé tout près.</i></p>
<p>9. Avez-vous identifié des demandes internes à BOUCHET ou/et externes à BOUCHET pour venir s'implanter en zone artisanale ? si oui lesquelles ? Parmi celles-ci ou en plus avez-vous eu des plaintes des habitants à proximité d'artisans de BOUCHET qui, par leur activité génère des nuisances gênant le voisinage (bruits, blocage de rues...)?</p>	<p>8) La hauteur maximale de l'habitat collectif est encadrée par le règlement avec un maximum de 9m à l'égout du toit. Les 15m concernent un linéaire de façade, et il est demandé des ruptures de volumétries pour casser le linéaire.</p>
<p>9. Avez-vous identifié des demandes internes à BOUCHET ou/et externes à BOUCHET pour venir s'implanter en zone artisanale ? si oui lesquelles ? Parmi celles-ci ou en plus avez-vous eu des plaintes des habitants à proximité d'artisans de BOUCHET qui, par leur activité génère des nuisances gênant le voisinage (bruits, blocage de rues...)?</p>	<p><i>Tout à fait d'accord</i></p>
<p>9. Avez-vous identifié des demandes internes à BOUCHET ou/et externes à BOUCHET pour venir s'implanter en zone artisanale ? si oui lesquelles ? Parmi celles-ci ou en plus avez-vous eu des plaintes des habitants à proximité d'artisans de BOUCHET qui, par leur activité génère des nuisances gênant le voisinage (bruits, blocage de rues...)?</p>	<p>9) Oui la commune a des demandes de relocalisation d'activités présentes dans les tissus résidentiels où elles posent de réels problèmes de voisinage (conflits liés au bruit, à la circulation, stationnements etc.). Il n'y a pas de site d'accueil suffisant dans l'environnement proche</p>
<p>9. Avez-vous identifié des demandes internes à BOUCHET ou/et externes à BOUCHET pour venir s'implanter en zone artisanale ? si oui lesquelles ? Parmi celles-ci ou en plus avez-vous eu des plaintes des habitants à proximité d'artisans de BOUCHET qui, par leur activité génère des nuisances gênant le voisinage (bruits, blocage de rues...)?</p>	<p><i>Compte tenu des nuisances, posséder une zone d'activité économique imposerait aux artisans dans le bourg d'implanter leur atelier ou hangar à l'extérieur et aussi aux nouveaux artisans d'y être accueillis sans augmenter ces nuisances</i></p>
<p>9. Avez-vous identifié des demandes internes à BOUCHET ou/et externes à BOUCHET pour venir s'implanter en zone artisanale ? si oui lesquelles ? Parmi celles-ci ou en plus avez-vous eu des plaintes des habitants à proximité d'artisans de BOUCHET qui, par leur activité génère des nuisances gênant le voisinage (bruits, blocage de rues...)?</p>	<p>10) Les principales demandes ont porté sur la constructibilité de terrain agricoles ou naturels en extension de la partie actuellement urbanisée de la commune</p>
<p>9. Avez-vous identifié des demandes internes à BOUCHET ou/et externes à BOUCHET pour venir s'implanter en zone artisanale ? si oui lesquelles ? Parmi celles-ci ou en plus avez-vous eu des plaintes des habitants à proximité d'artisans de BOUCHET qui, par leur activité génère des nuisances gênant le voisinage (bruits, blocage de rues...)?</p>	<p><i>Force est de constater que c'est souvent le cas lors de l'élaboration d'un PLU. Les habitants se demandent « est-ce que mon terrain est constructible ? il était avant, Il ne l'est plus ou inversement ? Je note qu'il y a des réunions publiques, de la concertation tout le long de la procédure</i></p>

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

<p>12. Veuillez compléter les tableaux situés en fin de ce Procès-Verbal de synthèse de façon à confirmer si possible qu'avec ce PLU vous ne consommez pas énormément d'espace naturel ou agricole</p>	<p>11) Le projet de PDA a été intégré au rapport de présentation mis à disposition du public. Des communications ont été faites dans le cadre de la publication de la délibération du CM sur le PDA.</p>
<p>13. Veuillez joindre à votre PV de synthèse un certificat d'affichage de l'enquête considérée (fait et joint en Annexes 3)</p>	<p><i>Je note que le public a été informé en amont de l'enquête publique. Aucune question n'a été soulevée pendant l'enquête à l'exclusion de l'observation P2 qui était orale. M ; le Maire devant rentrer le demandeur s'il maintient d'acheter la parcelle pour y implanter une habitation.</i></p>

Tel que prévu dans le PLU approuvé du 29/07/2013 (annulé au TA) l'état

Le PLU tel que prévu dans le rapport de présentation Tome 2

Le PLU retenu par la commune après avis des services de

TYPE DE ZONE	SURFACE EN HECTARES
U	
TOTAL ZONES URBAINES	75 ha
1AU	
TOTAL DES ZONES A URBANISER	7.6 ha
N	
Ne	
Nt	
NL	
TOTAL DES ZONES NATURELLES	90.8 ha
A	
AL	
TOTAL DES ZONES AGRICOLES	1015.6 ha
TOTAL	

RNU depuis le 28/03/2017

TYPE DE ZONE	SURFACE EN HECTARES
U	70
TOTAL ZONES URBAINES	70
1AU	3
TOTAL DES ZONES A URBANISER	3
N	138,91
Ne	8
Nt	3,08
NL	6,66
TOTAL DES ZONES NATURELLES	149,38
A	967,17
AL	1,18
TOTAL DES ZONES AGRICOLES	968,35
TOTAL	1190,83

PLU, finalisé

TYPE DE ZONE	SURFACE EN HECTARES
U	69.5
TOTAL ZONES URBAINES	69.5
1AU	1.6
TOTAL DES ZONES A URBANISER	1.6
N	
Ne	
Nt	
NL	
TOTAL DES ZONES NATURELLES	149.38
A	969.07
AL	1.18
TOTAL DES ZONES AGRICOLES	970.25
TOTAL	1190,83

Document commenté et transmis le : 23/05/2023 et pré réponses de M. le Maire de BOUCHET le jour- même
Retour du document consolidé avec les réponses manquantes du 23/05 transmis le 06/06/2023 donc dans les 15 jours après réception du PV de synthèse du commissaire enquêteur

Le 06/06/2023 Le commissaire enquêteur

4.10 Analyse des observations du public et du commissaire enquêteur

Les réponses du pétitionnaire aux observations du public et mes propres observations sont détaillées ci-dessus au chapitre 4.1 avec les réponses du pétitionnaire et mon appréciation le cas échéant.

Les réponses aux PPA et organismes et mon appréciation sont détaillées à la suite au chapitre 4.3

4.11 Analyse de l'ensemble des observations du projet

En ce qui concerne :

➤ **Les observations du public,**

J'ai recueilli **10** observations écrites sur le registre, **6** observations adressées par e-mail à la mairie et **4** observations reçues par lettre et **2** observations orales. J'ai eu au total la visite de **3** personnes qui sont simplement venues se renseigner.

Cette enquête a mobilisé **32** personnes (certaines personnes sont venues auprès du commissaire enquêteur à 2 reprises) et s'est déroulée relativement de façon sereine avec de bons comportements des citoyens.

Des remarques à la marge de l'enquête publique ont été formulées et prises en compte par la commune :

➤ **Les observations des Personnes Publiques Associées**

Toutes les PPA ne se sont pas exprimées. La commune a examiné toutes les observations reçues et y a apporté des réponses qui me paraissent cohérentes dans le contexte de BOUCHET et auxquelles j'ai apporté mon appréciation.

➤ **Mes propres observations,**

Mes observations qui ont été communiquées au début et pendant l'enquête, ainsi que dans les 8 jours après la clôture de l'enquête à travers le procès-verbal des observations et toutes mes questions, demandes de précisions ont reçu des réponses claires et satisfaisantes, soit au cours de l'enquête, soit dans les 15 jours après que j'ai transmis au pétitionnaire le procès-verbal de synthèse des observations.

➤ **Mon analyse,**

Cette enquête a suscité un réel intérêt pour les citoyens attachés à leur ville et soucieux de préserver un environnement agréable et s'inscrivant dans une démarche d'environnement durable (maintien de la biodiversité, cheminements doux, lutte contre l'artificialisation des sols...) et aussi par une urbanisation orientée plutôt vers le centre-ville.

Chaque questionnaire a été analysé et chaque contribution a obtenu une réponse de la mairie avec mon appréciation. Toutes les réponses ne peuvent pas satisfaire l'ensemble des requérants, tout comme la mairie ne peut pas être satisfaite par la position de la Préfecture qui, sur le vu des renseignements de ses services, « bloque » toute ouverture à l'urbanisation. Cette position semble justifiée à priori, en l'absence de SCoT approuvé, mais en regardant avec un esprit critique et le plus objectif possible il m'apparaît des erreurs d'appréciation que je vais m'efforcer d'explicitier :

En ce qui concerne l'élaboration du PLU, la position qu'a pris la commune de se séparer de l'OAP des Taillades, et de l'emplacement réservé ER01 pour aire de jeu ; car, contrainte par les services de l'état, afin de ne pas consommer d'espace agricole, et ainsi pouvoir en compensation permettre en zone U3 la réalisation d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire représente à mon avis un inconvénient.

L'inconvénient de la suppression du secteur entier des Taillades (AD 401) est que : les objectifs de logements sur les 10 ans qui viennent paraissent relativement difficiles à être tenus car les OAP 1AU1 et 1AU2 restantes me paraissent relativement difficiles à réaliser (OAP du Château : parcelles en indivision et certains propriétaires ne veulent pas vendre ; OAP de la Chapelle : problèmes d'accès difficiles voire

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

insolubles et certains propriétaires ne veulent pas vendre ; OAP Coudair : les propriétaires veulent garder le terrain constructible sans urbaniser et ne veulent pas vendre). Cependant, dès l'approbation du PLU ces OAP identifiées 1AU1 et 1AU2 qui sont parfaitement justifiées (situées à l'intérieur de la zone urbaine, ne consommant aucun espace A ou N, situées dans des dents creuses, pouvant densifier le bourg), deviendront constructibles.

A ce jour il est difficile de prévoir un échéancier du type OAP à court terme, OAP à moyen terme, OAP à long terme. A contrario les propriétaires de la vigne sur la parcelle AD401 ainsi supprimée sont vendeurs. Cette vigne est vieille. Le secteur possède tous les réseaux, ne présente aucune difficulté d'accès. La surface agricole représente 0,7 ha pour la partie Habitat.

Que les problèmes de voisinage lors des traitements de la vigne (très vieille vigne destinée à être arrachée) ne soient pas résolus car la vigne est en bordure pratiquement sans espace des maisons du village (Cf. observations O6 et L3, L4 du PV de synthèse), alors que l'OAP des Taillades envisageait de s'en prémunir par un espace et une haie séparative.

Que de plus, la commune va devoir se priver d'une aire de jeux pour les enfants, à proximité des écoles, or les espaces de jeux sont limités à BOUCHET. (seulement un stade, un jeu de boules, pas de piscine, pas de terrain de basket ou handball...Accueillir des familles est bien, encore faut-il aussi penser aux enfants des familles

Le refus de la préfecture d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 1 UA4 dans un premier temps pour accueil des activités économiques a contraint la commune a proposé de diminuer la surface prévue initialement (de 1h à 0,5 ha). Cette zone se justifie car il y a des nuisances en centre bourg provoquées par les artisans qui y demeurent (mécanicien, maçon...), par nuisances sonores, gêne de parking, de circulation... Les artisans en sont conscients et ont demandé à la mairie la possibilité d'être relocalisés. A ce sujet il y a une petite zone à Suze la Rousse et aucune zone à La Baume de Transit.

Le refus de la préfecture d'ouvrir à l'urbanisation le secteur U3 a contraint la commune à proposer la suppression du secteur des Taillades. La volonté de la commune étant avant tout la réalisation d'une maison de santé pluridisciplinaire commune aux villages de BOUCHET, Suze la Rousse et La Baume de Transit.

Par ailleurs, comme signalé dans le PV de synthèse des personnes souhaitaient que leur terrain situé près du centre bourg devienne constructible, car tous les réseaux étaient à proximité, mais ce n'est pas le critère déterminant. Ce ou ces terrains étaient en dehors de la zone constructible. Accepter qu'ils le soient devenait contraire à la doctrine : « consommer le moins possible des espaces agricoles ou naturels ». Je ne peux qu'être d'accord avec cette position.

4.12 Pré conclusions de l'enquête publique unique PLU et PDA

Après avoir analysé chacun des points évoqués ci-avant, à savoir : les dossiers, les réponses des PPA, les réponses de la commune aux PPA, la position des services de l'état, le recours du maire à la Préfecture, les observations du public, les réponses du maire aux observations du public, j'ai établi le tableau des points forts ou avantages et des points faibles ou points à améliorer ci-après.

Points forts ou avantages	Points faibles ou points à améliorer
Périmètre des abords (PDA)	
Le périmètre des abords est nettement plus réduit que la protection dans un rayon de 500 m (donc moins contraignant et au plus près de la réalité de la protection)	Il y aurait lieu de porter le numéro des parcelles sur le règlement graphique du PDA d'une part. Et mentionner l'existence du PDA dans le règlement écrit avec ce qu'il est possible de réaliser en général, même s'il y a lieu d'effectuer une demande aux ABF, d'autre part
Plan Local d'Urbanisme (PLU)	
Un dossier complet et très documenté. Une analyse de l'état initial détaillée. Une identification du zonage précise par le règlement graphique. Le règlement écrit identifiant bien le type d'urbanisation qui s'intègre le mieux possible au bâti existant de façon à respecter son harmonie (définition des hauteurs, clôtures, espaces verts, parkings, accès...)	Des ajustements du règlement écrit demandés par la CEDPENAF (observation 5 chap. 4.9.4) seront faits. Des précisions sur le règlement demandées par la chambre d'agriculture (observation 13 chap. 4.9.4) seront faites.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pour respecter l'objectif d'urbanisation de 1% par an qui est modéré :	
<p>Les OAP prévues : OAP du Château ; OAP de la Chapelle ; OAP Coudair L'OAP des Taillades supprimée L'OAP de l'accueil des activités économiques 1 AU4 remodelée au strict nécessaire aujourd'hui rajoutée L'OAP en zone U3 (1AU5 ?) qui permettra d'y installer une Maison de Santé Pluridisciplinaire qui est très demandée par les soignants eux-mêmes et par les habitants des 3 communes (BOUCHET, Suze la Rousse et La Baume de Transit)</p> <p>La ressource en eau est suffisante</p>	<p>OAP du Château : parcelles en indivision et certains propriétaires ne veulent pas vendre OAP de la Chapelle : problèmes d'accès difficiles voire insolubles et certains propriétaires ne veulent pas vendre ; OAP Coudair : les propriétaires veulent garder le terrain constructible sans urbaniser et ne veulent pas vendre) Il sera assez difficile d'obtenir l'entièreté de l'urbanisation prévue dans les 10 ans qui viennent. L'OAP des Taillades supprimée (voir inconvénient dans mon analyse ci-dessus)</p> <p>La commune de BOUCHET n'a pratiquement pas de foncier.</p>
<p>Les Emplacements Réservés prévus : ERO1 des taillades pour City-Park supprimé ERO2 Extension cimetièrre ERO3 aménagement rond-point zone d'accueil économique maintenu</p>	<p>Emplacements réservés : Le cimetière actuel semble suffisamment dimensionné. Il s'agit d'une prévision. Il y aura lieu d'évaluer le dimensionnement supplémentaire nécessaire et en cas d'agrandissement il n'y a pas d'autre solution que de sacrifier une partie de la vigne qui se trouve à l'Ouest</p>
<p>Les STECAL prévus : Le camping et la discothèque bien identifiés permettra de suivre au plus près ces installations qui existent depuis de nombreuses années. Il n'y a pas d'extension de surface appartenant soit au Camping soit à la Discothèque.</p> <p>La station de traitement suffisante à ce jour pour traiter les eaux usées de la population supplémentaire projetée, mais un agrandissement prévisionnel est envisagé pour en augmenter son efficacité</p>	<p>Il y aura lieu d'être vigilant sur le respect des règles et prescriptions (voir prescriptions concernant le camping (Cf. ANNEXE 5.5 STECAL Camping)</p> <p>De même il faudra veiller à ce que la Discothèque se conforme au règlement (extension si nécessaire du bâtiment existant dans la limite autorisée, mais pas d'installation mobile type mobil hom, ni camping...</p> <p>L'agrandissement de la station devrait se faire côté EST et côté Ouest pour ne pas avoir à détruire la ripisylve et arbres</p> <p>Une erreur d'appréciation a fait écrire à la CDPENAF qu'il y avait 6 STECAL prévus, alors qu'il n'y en a que 3 dans le dossier d'élaboration du PLU.</p>
<p>Les changements de destination sont au nombre de 9</p>	<p>La chambre d'agriculture signale que le changement de destination repère 7 ne devrait pas être pris en compte or vu sur place sa situation vis-à-vis de l'exploitation agricole est plutôt aussi bien isolée vis-à-vis des vignes (haies, mur) que les autres qui ne posent pas de problèmes.</p>
<p>La zone identifiée NL le long de l'Hérin et prise à tort comme un STECAL constitue un espace de respiration pour les citoyens jeunes et moins jeunes</p>	<p>L'aménagement de la zone NL le long de l'Hérin devra être soigné. Il sera préconisé au pétitionnaire de faire appel à un paysagiste et peut-être de s'inspirer de l'aménagement qui a été réalisé le long du cours d'eau de la Saleine à Crest (Cf. annexes 9 pour exemple), qui offre un parcours de biodiversité, de connaissance de la ripisylve, de la rivière</p>
<p>Au final nous constatons que le PLU initial proposé avec l'OAP des Taillades, la zone d'accueil économique et la zone U3 qui avaient été refusés, donnait les chiffres suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Total des zones urbaines : 70 ha - Total des zones à urbaniser : 3 ha - Total des zone naturelles : 149,38 ha - Total des zones agricoles 968,35 	
<p>Le PLU, finalisé et demandé par la commune à l'issue de cette enquête représente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Total des zones urbaines : 69,5 - Total des zones à urbaniser : 1,6 ha - Total des zone naturelles : 149,38 ha - Total des zones agricoles 970,25 	<p>Dans l'ancien PLU de 2013, les zones à Urbaniser représentaient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Total des zones urbaines : 75 ha - Total des zones à urbaniser : 7,6 ha - Total des zone naturelles : 90,8 ha

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

<p>Le PLU, proposé final est peu consommateur d'espace agricole, comme le montre ces tableaux. Le PLU initial avant refus d'ouverture à l'urbanisation consommait 1,2 ha aux Taillades et environ 0,5 ha supplémentaire en zone d'accueil économique soit 1,7 ha supplémentaire ce qui aurait présenté 0,17% de la surface totale agricole, en supplément ou 0,30% de la surface agricole actuelle.</p> <p>De gros efforts pour tendre vers les grands principes de la loi ZAN² paraissent très largement appliqués</p>	<p>- Total des zones agricoles 1015,6 ha</p>
--	--

Ayant analysé les avantages et inconvénients de chacun des projets, je suis en mesure d'effectuer mes conclusions dans le document 2/3 séparé du rapport d'enquête publique.

Les dossiers soumis à l'enquête sont complets et s'appuient sur des études sérieuses et bien argumentées.

Je considère, arrivé à cette étape avoir tous les éléments nécessaires pour me forger une opinion et exprimer mes conclusions motivées et mon avis, sur l'enquête publique dont il est ici l'objet.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Celles-ci sont séparées du présent rapport (Document 2/3)

Liste des annexes³ (Document 3/3)

1. ANNEXE 1 – Délibération tirant le bilan de la concertation
2. ANNEXE 2 – Lettre du commissaire enquêteur au Maire de BOUCHET
3. ANNEXE 3 – Certificat d'affichage
4. ANNEXE 4 – Annexes de la chambre d'agriculture
5. ANNEXE 5 - Photos de points particuliers
 - 5.1 Zone prévue pour accueil activités économiques
 - 5.2 Emplacement réservé cimetière
 - 5.3 Zone U3 friche implantation MSP vers mairie/poste destinée à être une OAP
 - 5.4 STECAL station assainissement
 - 5.5 STECAL Camping
 - 5.6 Bords de l'Hérin
6. ANNEXE 6 – Deuxième recours qui annule et remplace le premier recours et qui acte la position de la commune
7. ANNEXE 7 – Bilan des actes d'urbanisme BOUCHET 2020/21/22
8. ANNEXE 8 – Prescriptions de la commission de sécurité du camping
9. ANNEXE 9 – Plaquette des aménagements sur rive gauche de La Saleine CREST pour exemple

Le 15/06/2023
Le Commissaire Enquêteur
Jean BIZET



² La loi climat et résilience du 22 août 2021 a formulé un double objectif : réduire de moitié le rythme d'artificialisation nouvelle entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente et atteindre d'ici à 2050 une artificialisation nette de 0% (ZAN), c'est-à-dire au moins autant de surfaces « renaturées » que de surfaces artificialisées.

³ Les annexes font l'objet d'un document séparé qui peut être joint ou non au rapport et conclusions. Elles permettent d'apporter des précisions ou des commentaires qui peuvent être utiles à la compréhension.