

REPONSE AUX CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le rapport de la commission d'enquête a émis un avis favorables assortis de 32 recommandations et de 8 réserves.

Depuis la remise du rapport d'enquête :

- **29 Recommandations ont été prises en comptes, dont 5 partiellement**
- **8 réserves ont été levées**

LES RECOMMANDATIONS

Recommandation n°1 : FAIT

« Le règlement de la zone d'extension du secteur d'implantation périphérique **du parc des Crozes à Loriol** doit être corrigé pour n'admettre que les grands commerces. »

Une zone AUAc « Les Crozes » a été créée. Le règlement a été corrigé.

Recommandation n°2 : FAIT

« Le périmètre des zones UC (centralités urbaines) doit être resserré à Grâne et à Montoisson pour éviter l'éparpillement des commerces. »

La zone UC de Grâne a été réduite, mais pas celle de Montoisson car elle est compatible avec la centralité SCoT et dans le prolongement du centre village zoné en UC où des services préexistent déjà.

Recommandation n°3 : FAIT

« Le STECAL prévu pour une station-service à Montoisson doit être supprimé. »

Il a été supprimé.

Recommandation n°4 : FAIT

« Le linéaire de protection des commerces au centre de Loriol doit être repéré sur le plan de zonage. »

Le linéaire commercial a été repéré.

Recommandation n°5 : FAIT

« La nouvelle zone commerciale AUC Grand Pré à Montoisson n'est pas admise par le SCOT mais cette zone est aussi présentée comme une extension de la zone d'activité. La commission recommande de réévaluer la compatibilité de la zone avec le SCOT. »

La zone AUC de Montoisson est compatible avec l'enveloppe urbaine du SCoT, elle est localisée à proximité immédiate de la centralité SCoT et dans le prolongement du centre village zoné en UC où des services préexistent déjà telle que la nouvelle maison médicale.

La zone AUC, en adéquation avec les besoins de la commune de Montoisson, a vocation à accueillir un nouveau supermarché et une station essence.

Dans l'OAP Grand Pré – le terme « extension de la ZA » a été supprimé.

Recommandation n°6 et 7 : FAIT

« L'orientation 67 du SCOT qui vise à offrir une protection renforcée aux sites touristiques majeurs ne semble pas être suffisamment mise en œuvre par le PLUi. Des mesures doivent donc être étudiées et transcrites dans le PLUi.

En particulier, il convient d'étudier un zonage plus protecteur pour les espaces sensibles départementaux à Saou et Omblèze. »

scot de Saou et Omblèze
026-242600252-20260224-Annexe1-DE
Date de réception préfecture : 26/02/2026

Un zonage spécifique Ns a été repris pour les 2 Espaces Naturels Sensibles « Forêt de Saoû » et « Plateau d'Ambel ».

Recommandation n°8 : FAIT

« La commission estime que la CCVD aurait dû prendre en compte les recommandations de l'autorité environnementale pour améliorer l'évaluation environnementale : quantifier et qualifier précisément les impacts bruts des différents projets d'OAP, STECAL, emplacements réservés et changements de destination prévus par le PLUi, présenter les solutions de substitution envisagées et définir les mesures ERC adaptées. Cette analyse doit également porter sur les risques, ainsi que sur la consommation de terres agricoles comme indiqué ci-dessus. L'évaluation environnementale pour chacun des projets de construction doit donc être affinée et complétée conformément aux recommandations de l'Autorité environnementale. »

Chaque projet d'OAP a fait l'objet d'un « scoring » en fonction des sensibilités environnementales du site, et l'évaluation environnementale n'a détaillé les projets que sur les secteurs les plus sensibles, au vu du nombre d'OAP. Si cette méthode n'a pas été revue, le tableau des différents scores est annexé à l'évaluation environnementale.

Une partie sur les incidences des emplacements réservés a également été ajoutée, ainsi qu'une partie sur la démarche ERC appliquée à la préservation des espaces agricoles.

Également, un focus sur le cumul de risques en secteurs de projet a été ajouté à l'évaluation environnementale.

Recommandation n°9 : FAIT

« Le règlement doit être modifié pour supprimer les exceptions à l'interdiction de construire en zones humides. »

Les exceptions ont été supprimées, sauf pour les zones NS pour les aménagements type stationnement et NJ pour les abris et appentis dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

Recommandation n°10 : FAIT

« Les éléments bâtis qui font l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage, mais il n'y a pas de prescriptions les concernant dans le règlement écrit. Ces prescriptions doivent être ajoutées au règlement. »

Les prescriptions relatives aux bâtiments identifiés ont été ajoutées au règlement écrit.

Recommandation n°11 : FAIT

« Suite aux observations des riverains du quartier des Serres à Montoisson, le sentier de randonnée (parcelle ZL35) et le couloir écologique (parcelle AC203) doivent être maintenus en dépit de l'urbanisation de ces parcelles. »

L'inscription graphique a été adaptée sur la parcelle ZL35.

Pas de modification concernant le couloir écologique : une inscription graphique existe néanmoins déjà sur ce secteur afin de la préserver de l'urbanisation.

Recommandation n°12 : FAIT

« Les cartes des aléas inondation figurant en annexe au PLUi sont illisibles et devront être modifiées. »

Les cartes ont été reprises pour une plus grande lisibilité, au vu de la superposition des couches.

Recommandation n°13 : FAIT

« La prise en compte de l'aléa feu de forêt n'apparaît pas suffisante et devra être améliorée. »

Cet aléa a davantage été pris en compte au sein des OAP :

OAP « Les Boutons » à Omlèze :

Des espaces dédiés pour les services de secours seront aménagés.

Prévoir une bande déboisée de 50 mètres entre les espaces forestiers qui bordent le site et les futures constructions, afin de limiter l'exposition au risque feu de forêt.

OAP « Paillasson » à Montclar :

Des espaces dédiés pour les services de secours seront aménagés afin de prendre en compte l'aléa fort feu de forêt.

Prévoir une bande déboisée de 80 mètres entre les espaces forestiers qui bordent le site et les futures constructions, afin de limiter l'exposition au risque feu de forêt.

Pour chaque nouvelle construction, prévoir une réserve d'eau d'environ 30 m³ minimum.

Recommandation n°14 : FAIT

« Les aléas inondation à Allex ainsi que les risques glissement de terrain (Allex, Le Poët-Célar, Eurre) présents sur les PLU en vigueur ne sont pas repris dans le PLUi.

Les risques de glissement de terrain qui affectent le secteur de la zone AUH (OAP Mairie) à Mornans n'ont pas été pris en compte. La commission estime que ces risques, dès lors qu'ils sont avérés et même s'ils n'ont pas fait l'objet du porter-à-connaissance de l'Etat, doivent être pris en compte dans le règlement écrit et graphique. »

Un sous-secteur (indiqué «g») a été créé pour prendre en compte ce zonage risque au sein du règlement écrit. A noter qu'à Mornans, il n'existe pas ce risque.

Recommandation n°15 : PARTIEL

« L'autorité environnementale demande que l'évaluation environnementale soit complétée pour justifier que le territoire s'inscrit dans la trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050. »

Le PCAET approuvé en septembre 2021 puis évalué en décembre 2024 (bilan PCAET annexé au PLUi) et le SDER approuvé en 2024 (annexé au PLUi), inscrivent la CCVD dans une trajectoire de territoire à énergie positive à l'horizon 2040.

Le mix énergétique développé sur le territoire de la CCVD repose sur une combinaison complémentaire d'énergies renouvelables — éolienne, photovoltaïque, bois-énergie et solaire thermique — soutenue par une politique volontariste de maîtrise et de réduction des consommations d'énergie.

Cette stratégie intégrée constitue un levier essentiel pour atteindre les objectifs de neutralité carbone fixés à l'échelle intercommunale, tout en contribuant à la transition énergétique et à la résilience du territoire.

Le code de l'urbanisme n'impose pas la réalisation d'un bilan carbone pour un PLUi, l'évaluation environnementale aborde néanmoins succinctement ce sujet.

Recommandation n°16 : Merci

« Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête, la CCVD apporte des réponses en général positives aux diverses demandes de modification du règlement formulées par les personnes publiques. Ces modifications sont justifiées aux yeux de la commission et il convient d'en tenir compte. »

Recommandation n°17 : FAIT

« Le tableau de l'article A1a du règlement de la zone agricole prévoit que la sous-destination artisanat et commerce de détail fait partie des destinations autorisées sous conditions mais il n'y a d'ailleurs aucune précision sur ces conditions dans l'article A1b. Cette sous-destination autorisée a été supprimée. »

Le règlement écrit a été modifié pour autoriser en zone agricole, uniquement la construction de bâtiments nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, en lien l'exploitation agricole.

Recommandation n°18 : PARTIEL

« La liste des éléments du patrimoine paysager à protéger (bosquets et parcs publics, jardins, pelouses sèches, etc.) qui doit figurer en annexe n'y est pas. Cette liste pourrait être l'occasion de les justifier lorsque la justification ne va pas de soi. Il convient donc d'établir cette liste. »

Uniquement les éléments de patrimoine bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont annexés au PLUi, et non pas les jardins et autres inscriptions graphiques. Ces dernières sont en revanche justifiées au sein du rapport de présentation.

Recommandation n°19 : FAIT

« Les besoins des exploitants de carrières ont été mal pris en compte par le PLUi dans le règlement et le plan de zonage. Il convient de corriger cette omission.
Périmètre UNICEM. »

Accusé de réception en préfecture
026-242600252-20260224-Annexe1-DE
Date de réception préfecture : 26/02/2026

Le règlement graphique a été retravaillé en fonction des besoins des exploitants de carrières.

Recommandation n°20 : NON

« Zone AUH Chemin des Eygats à Montoisson, dont la localisation excentrée et même la justification sont problématiques alors que les projets de construction sont déjà nombreux dans la commune, le nombre de logements pourrait être augmenté sur l'OAP du Stade en zone UR. La commission est d'avis que cette extension de l'enveloppe urbaine doit être réexaminée »

Pas de réduction de la zone AUH car la zone est située sur une réserve foncière communale, au-dessus du futur bassin de rétention. La proposition de substitution de la Chambre n'est pas réalisable, car la parcelle est inondable.

Recommandation n°21 : FAIT

« La zone UR des Marelles au Poët-Célarde est étendue sans aucune justification sur des parcelles non bâties ; il convient de la supprimer en totalité ou de la réduire strictement aux parcelles bâties. »

La zone UR a été supprimée en vue de l'approbation.

Recommandation n°22 : NON

« La zone AUH Les Thuiles à Soyans, en extension d'une zone d'une densité faible, fait l'objet de réserves de la CNDPS (prioriser la densification ou l'extension des parties basses du village et justifier les besoins en extension pour l'urbanisation sur les coteaux) qui n'ont pas reçu de réponse. Il convient donc de la supprimer. »

La zone est maintenue car elle est desservie par les réseaux et qu'un permis a déjà été accordé sur celle-ci. Les travaux ont commencé, sans jamais être terminés. Ce zonage permettra d'achever le projet, à proximité des autres constructions.

Recommandation n°23 : PARTIEL

« Les demandes présentées par le public de reclasser en zone UR les parcelles ZM884 et ZX703 à Loriol-sur-Drôme et A630 à Beaufort-sur-Gervanne sont justifiées et doivent être prises en compte. »

La parcelle à Beaufort n'est pas reclassée en U car en dehors de l'enveloppe urbaine (EUE). Les parcelles ZM884 et ZX703 à Loriol-sur-Drôme sont reclassées en U car il s'agissait de demandes de la délibération communale.

Recommandation n°24 : FAIT

« Une erreur concernant un zonage en espace boisé classé des parcelles AH119 et AH120 à Grâne doit être corrigée. »

Le périmètre de l'EBC a été revu.

Recommandation n°25 : FAIT

« Il y a une incohérence entre la légende du plan de zonage et le règlement concernant la définition de la zone AUC (zone commerciale ou zone urbaine centrale). Il en est de même pour le repérage des « bosquets et parcs publics » à protéger. »

La légende de la zone AUC à Montoisson a été modifiée. Les bosquets et parcs publics ont été transformés en « espaces remarquables ».

Recommandation n°26 : FAIT

« Compte tenu des observations du public, il paraît nécessaire de justifier de façon précise les zones agricoles protégées AP de chaque commune, et notamment celles de Soyans. »

Le classement en zone Ap a été davantage justifié dans le rapport de présentation.

Recommandation n°27 : FAIT

« Par ailleurs, compte tenu des observations du public dont certaines sont reprises dans les observations de la chambre d'agriculture, plusieurs sièges d'exploitation font improprement l'objet d'un classement dans une zone restreignant la constructibilité agricole (zones AP, AS ou N). Le zonage doit être modifié en conséquence. »

Accusé de réception en préfecture
026-242600252-20260224-Annexe1-DE
Date de réception préfecture : 26/02/2026

La vérification qu'aucun siège d'exploitation n'existe en zone Ap a été réalisée. A noter que suite à l'avis de la Chambre d'agriculture, des reclassements de Ap en zone A ont été faits.

Recommandation n°28 : PARTIEL.

« Une part importante des OAP semble ne pas avoir fait l'objet de suffisamment de concertation »
4 OAP ont été modifiées suite aux échanges.

OAP Rif à Allex, OK

OAP Route du Vercors à Beaufort-sur-Gervanne, Non modifiée

OAP Orée du bois et Brian à Cliousclat, OK

OAP Col de Véraut à Eygluy-Escoulin, Non modifiée

OAP Chemin du Colombier et OAP Buffon à Loriol-sur-Drôme, OK

OAP Gervanne à Montclar-sur-Gervanne, OK

OAP Montée de la Chien à Vaunaveys-la-Rochette, non modifiée

Recommandation n°29 : FAIT

« OAP Hameau de Lozeron doit être modifiée compte tenu de l'observation présentée par le propriétaire. »

L'OAP Hameau de Lozeron a été modifiée en conséquence : suppression des jardins identifiés ; extension de la surface d'habitat individuel ou groupé.

Recommandation n°30 : NON

« La cohérence et l'intérêt de l'OAP Rusticotte, qui figurait déjà au PLU actuel, sont soutenus fortement par la commune du Poët-Célarde en dépit des inconvénients relevés par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). La commission d'enquête n'y est donc pas défavorable mais elle demande que la densité prévue par cette OAP et celle du Sud du bourg, qui est anormalement faible, soit augmentée pour qu'elle atteigne en moyenne sur les deux OAP l'objectif de densité fixé par le SCOT pour les villages. »

La commune de Poët-Célarde n'a pas souhaité augmenter la densité sur ces deux sites d'OAP.

Changements de destination

Recommandation n°31 : PARTIEL

« La commission invite la CCVD à prendre en considération les nombreuses nouvelles demandes présentées au cours de l'enquête publique. »

Cela a été fait au cas par cas après accord du maire concerné.

Recommandation n°32 : FAIT

« Elle note notamment que plusieurs personnes ont soutenu pendant l'enquête publique un projet associatif de création de tiers-lieu au lieu-dit La fabrique de Buffières à Grâne. Ce projet implique selon la mairie un changement de destination (espace de coworking). Cette demande nouvelle mérite d'être prise en considération. »

Un changement de destination a été créé pour permettre à ce projet de se réaliser. A noter que la CDPENAF remettra son avis au stade du dépôt de permis.

LES RESERVES

RESERVE 1 : LOGEMENTS EN DENSIFICATION

Des objectifs chiffrés de production de logements en densification de l'enveloppe urbaine existante doivent être déterminés

Le potentiel disponible de densification à vocation résidentielle en zone urbaine est évalué à 62 hectares (dents creuses et parcelles divisibles mobilisables). Le dossier du PLUi ne fournit aucune estimation du nombre de logements neufs à créer dans ces zones urbaines de densification, ni de leur densité.

La commission constate, avec le syndicat mixte du SCOT, qu'il est donc impossible de vérifier la compatibilité du PLUi avec le SCOT en ce qui concerne la réalisation de l'objectif de production de logements en densification des enveloppes urbaines. Il est impossible d'apprécier les efforts prévus pour densifier la zone urbaine (sauf les efforts prévus concernant la mobilisation des logements vacants et le programme de rénovation urbaine, qu'il convient de souligner) et ainsi éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en dehors de la zone urbaine.

Réponse :

	BESOINS Théorique en LOGEMENTS NEUFS SCENARIO 2024-2036				
	Apport Population 1%	Besoin Logements THEORIQUE	Dont Logements vacants	Dont Logements créés en Renouvelle- ment urbain	Logements NEUFS THEORIQUES
Pôle Structurant	2 054	1 303	70	60	1 173
Pôle Relais	980	624	29	20	575
Pôle de Proximité	586	328	14	10	304
Village	390	189	35	10	144
PLUI CCVD	4 010	2 444	148	100	2 196
Rappel SCoT		2 394	138		2 256

Tout d'abord, il est important de rappeler que le besoin de 2 440 logements, pour accueillir une augmentation de 1% de la population, a été **réduit à environ 2200 logements neufs**, grâce aux objectifs ambitieux de résorption de la vacance et de renouvellement urbain.

Ceci avec le principal objectif de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

Une centaine de logements à rénover en renouvellement urbain, sur la période du PLUI. Pour atteindre cet objectif, la CCVD a :

- Doublé les capacités d'acquisition de son propre dispositif d'intervention foncière, et continue à travailler en relation étroite avec EPORA et le CAUE.
- Mis en place une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), après avoir été lauréate du Programme Petites Villes de Demain pour les communes de Loriol-sur-Drôme et Livron-sur-Drôme.
- Etudié la mise en œuvre du Bail Réel Solidaire sur un ténement foncier à enjeux.

Une mobilisation des logements vacants, à hauteur de 50%. Pour cela la CCVD a :

- Réalisé un recensement sur le terrain de 2021, qui vient largement nuancer les chiffres INSEE. (cf. annexe du PLH du Val de Drôme: Etude logements vacants) ;
- Créé une subvention à la rénovation des logements vacants, privés ou communaux, complémentaires aux aides existantes ;
- Mis en place une stratégie en lien étroit avec la plateforme énergie ;
- Mobilisé l'outil fiscal de la Taxe Habitation.

Accusé de réception en préfecture
026-242600252-20260224-Annexe1-DE
Date de réception préfecture : 26/02/2026

Au sein du rapport de présentation (justifications), l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des Enveloppes Urbaines Existante (EUE) indique :

Projet PLUI	Potentiel Foncier « Résidentiel »* A l'intérieur de l'EUE		RAPPEL PF Résidentiel SCoT
	Dents creuses	Parcelles divisibles	
P.Structurant	23.6	5.78	25
P. Relais	13	3.18	17
P. Proximité	9.3	1.84	21
Village	3.22	1.73	7
TOTAL	49.12	12.53	
	61.65 Hectares		70 Hectares

*Destinations : Habitat, Commerces, activités de services

Il est rappelé que l'identification des 62 hectares mobilisables s'est réalisée avec une hypothèse d'un taux de rétention nul sur les dents creuses, conformément à la doctrine de la DDT de la Drôme. De plus, les zones U sont mixtes et peuvent accueillir des habitations, mais également des commerces et activités de service.

Ainsi, afin de déterminer uniquement les capacités de **production de logements** dans les enveloppes urbaines existantes, la méthode suivante a été appliquée :

Dents creuses : 80% du foncier pour le logement

- 10% de foncier dédiés aux commerces, à l'artisanat, aux activités de services ;
- 5% dédiés aux voies et réseaux divers ;
- 5% d'espace de résilience.

Parcelles divisibles : 80 % du foncier pour le logement

- 10 % dédiés aux commerces, à l'artisanat, aux activités de service ;
- 10 % dédiés aux voies et réseaux divers.

Projet PLUI	Foncier mobilisable pour « le logement » à l'intérieur de l'EUE	
	Dents creuses	Parcelles divisibles
P.Structurant	19	4.5
P. Relais	10.5	2.5
P. Proximité	7.5	1.5
Village	2.6	1.5
TOTAL	40	10
	50 Hectares	

Nombre de logements réalisable à l'INTERIEUR des Enveloppes Urbaines Existantes :

Selon, les densités préconisées par le SCoT :

- 30 logements à l'hectare au sein des pôles structurants ;
- 25 logements à l'hectare au sein des pôles relais ;
- 20 logements à l'hectare au sein des pôles de proximité ;
- 18 logements à l'hectare au sein des villages.

La production à l'intérieur des enveloppes urbaines est de 1284 logements.

	LOGEMENTS Réalisables à l'intérieur des EUE	
	Dents creuses	Parcelles divisibles
P.Structurant	570	135
P. Relais	262.5	62.5
P. Proximité	150	30
Village	47	27
TOTAL	1030	254
	1 284 logements	

Accusé de réception en préfecture
26-242600752-20260224-Anneke1-DE
Date de l'accusé de réception en préfecture : 26/02/2026

RESERVE 2 : BESOIN EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Le besoin de surfaces en extension de l'enveloppe urbaine existante pour les logements doit faire l'objet d'une justification cohérente

hectares (85 - 62) en dehors de l'enveloppe urbaine.

La commission note que ce chiffrage ne tient pas compte des logements nouveaux issus des changements de destination en zone agricole ou naturelle (180). Le besoin de surfaces pour les logements neufs paraît donc surestimé.

En outre, le dossier indique que la surface des zones AUH (zones à urbaniser pour l'habitat) est égal à plus de 28 hectares, soit significativement plus que le besoin estimé ci-dessus.

Enfin, le dossier du PLUI ne permet pas d'évaluer le niveau de densité globale sur les nouvelles zones d'habitat au niveau du territoire. La compatibilité du PLUI avec le SCOT ne peut pas être vérifiée sur ce point. Les seuls chiffres disponibles montrent une densité très en deçà des objectifs affichés.

La commission conclut que le besoin de surfaces en extension urbaine pour les logements n'est pas déterminé de façon cohérente et que les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont peut-être surdimensionnées.

Réponse :

Nombre de logements réalisables à l'EXTERIEUR des Enveloppes Urbaines Existantes :

Dans le projet de PLUI,

1 284 logements sont donc potentiellement réalisés à l'intérieur des enveloppes urbaines.

En ajoutant les 192 logements créés par changement de destination, **il faut donc permettre la réalisation d'environ 720 logements en extension**, pour répondre à l'objectif théorique de 2 200 logements neufs.

Le projet de PLUI, recense 28.2 Hectares de zone AUH.

En appliquant les densités préconisées par le SCoT, cela permet la réalisation de 720 logements.

Projet PLUI	Foncier AUH	LOGEMENTS REALISABLES En zone AUH
P.Structurant	15.2 Hect	456 logements
P. Relais	3.1 Hect	75 logements
P. Proximité	4.1 Hect	82.5 logements
Village	5.6 Hect	102 logements
TOTAL	28. Hect	720 logements

Par ailleurs, les OAP sectorielles mettent en valeur le fait que les zones AUH ne sont pas uniquement destinées à l'habitat. Elles devront comporter une proportion importante d'aménagements publics, visant à renforcer la qualité de vie et la fonctionnalité du quartier, tels que des espaces communs, des noues végétalisées, des cheminements piétons ou des équipements collectifs divers.

Par conséquent, seule une partie de ces 28 hectares vient donc participer à l'atteinte des objectifs fixés en termes résidentiels.

RESERVE 3 : DEMARCHE EVITER-REDUIRE-COMPENSER

La démarche ERC, préconisée par le SCOT, pour limiter la consommation de terres agricoles doit être mise en œuvre projet par projet

La commission constate toutefois que l'orientation 53 du SCOT n'est pas mise en œuvre par le PLUi. Cette orientation vise à limiter la consommation des terres agricoles en mettant en œuvre la démarche ERC (éviter/réduire/compenser) à l'échelle des documents d'urbanisme ou des opérations et de prioriser les efforts d'évitement sur les espaces agricoles les plus précieux. Cette démarche doit être appliquée à chaque opération (OAP, STECAL, emplacement réservé).

Rappel de l'orientation 53 du SCoT :

OR 53 Limiter la consommation des terres agricoles en mettant en œuvre la démarche ERC

Il convient de mettre en œuvre les principes de la démarche ERC (éviter/réduire/compenser) à l'échelle des documents d'urbanisme ou des opérations et de prioriser les efforts d'évitement sur les espaces les plus précieux.

> Éviter

- Détermination de limites urbaines pour protéger les espaces agricoles
- Effort de densification/ renouvellement urbain/ réduction des besoins d'extension notamment dans les communes de la vallée.

> Réduire

- Consommation très limitée des espaces agricoles
- Limitation des impacts en cas d'urbanisation qui ne peut être évités :
 - o Non atteinte à la viabilité globale des exploitations situées dans les espaces agricoles
 - o Non aggravation de la fragmentation des espaces agricoles ou naturels.

> Compenser

Mise en place de mesures de compensation collective à adapter au niveau d'enjeu des espaces agricoles consommés/en lien avec le préjudice collectif causé à l'activité agricole.

Réponse :

Il est à noter que la démarche Eviter Réduire Compenser a guidé l'élaboration du PLUi, et notamment le choix des secteurs de développement, avec des cadrages environnementaux de chaque site potentiel de projet, mettant en avant les impacts prévisibles de ceux-ci.

Pour les sites situés dans les secteurs les plus sensibles, les élus ont pu faire le choix de ne pas retenir le projet (Eviter) ou de réduire la zone (Réduire). La compensation n'a pas été utilisée à l'échelle de l'élaboration du document d'urbanisme.

Elle pourra cependant l'être à l'échelle des projets, suite à une étude d'impact précisant de manière plus fine si une compensation est nécessaire.

Au sein du rapport d'évaluation environnementale, 3 sites d'OAP et 3 STECAL ont fait l'objet d'une analyse environnementale approfondie, en fonction des scores issus d'une analyse multicritère, ainsi que l'OAP Champgrand à Loriol-sur-Drôme au regard de sa superficie conséquente et de son rôle majeur dans la stratégie de développement économique de la collectivité.

Eviter : le rapport de présentation expose la méthodologie appliquée pour la définition des enveloppes urbaines, en lien avec celles du SCoT. Le zonage U est bien contenu dans ces enveloppes, entraînant un classement en AU, A ou N des espaces extérieurs. Voir ci-avant, le rapport de présentation expose également l'analyse des capacités de densification du territoire et justifie les besoins fonciers en extension du tissu, la priorité étant donné à la densification.

Accusé de réception en préfecture
026-242600252-20260224-Annexe1-DE
Date de réception préfecture : 26/02/2026

Réduire : Lors de l'élaboration du PLUi, des arbitrages successifs ont été menés avec les élus afin de réduire les surfaces projetées en extension, aboutissant au projet présenté à l'arrêt. Au sein des OAP couvrant chaque secteur de projet en extension, une attention particulière a été apportée à :

- La non-aggravation de la fragmentation des espaces agricoles : l'évaluation environnementale comporte une analyse pour vérifier que les parcelles n'étaient pas enclavées.
- La non-atteinte à la viabilité globale des exploitations :

Compenser : Une réflexion est à mener par la CCVD avec la Chambre d'Agriculture sur la définition d'un plan d'accompagnement de la filière agricole sur le territoire. A noter qu'une étude d'impact agricole est obligatoire pour les projets au-delà d'un certain seuil.

RESERVE 4 : ALIMENTATION EN EAU

L'urbanisation doit être conditionnée à la disponibilité d'une ressource suffisante en quantité pour l'alimentation en eau potable des populations

La commission est toutefois d'avis que la situation actuelle de déficit, qui est officialisée depuis plus de 10 ans dans les plans de gestion de la ressource en eau et qui met en danger la qualité des milieux aquatiques, appelle des mesures de limitation du développement des logements à court terme.

Elle est d'avis que l'orientation 94 et l'objectif 75 du SCOT ainsi que la doctrine de l'Etat en Drôme soient effectivement mis en application pour interdire, tant que le déficit n'est pas résorbé ou tant que de nouvelles ressources ne sont pas mobilisées à l'étiage, la production de nouveaux logements (sauf rénovation urbaine) dans tous les secteurs déficitaires.

Compte tenu de certaines observations du public et des personnes publiques, la commission est d'avis en outre que toute création de logement doit être interdite, le cas échéant, dans les communes ou secteurs dont l'approvisionnement en eau potable n'est pas sécurisé en période d'étiage (risque de rupture d'approvisionnement).

Réponse :

L'évaluation environnementale s'est attachée à analyser et reprendre l'étude Besoins-Ressources menée par le SCoT en 2022 (cette étude avait notamment pour but d'identifier le niveau de sécurisation des communes en matière d'approvisionnement en eau potable), qui inclut dès à présent le volet touristique.

- L'ensemble de ces éléments permettra d'assurer une bonne gestion quantitative de la ressource en eau. Des compléments seront apportés au sein de l'évaluation environnementale en rappelant les mesures visant à favoriser la qualité de l'eau potable ressource en eau.
- Le règlement écrit a été complété par :

Un paragraphe conditionnant l'urbanisation à l'accord de l'autorité compétente en matière d'eau et d'assainissement :

« Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux de distribution d'eau potable ET d'assainissement.

Les autorisations d'urbanisme seront donc accordées sous réserve de l'accord de l'autorité compétente en matière d'eau et d'assainissement.

En précisant que conformément à l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer la nécessaire adéquation besoin-ressource et de conditionner l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau et aux capacités de traitement :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne pourra être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. » »

- Les périmètres de ZSE et ZSNEA ont été intégrés avec des prescriptions dans le règlement écrit :

« Les nouveaux projets devront être compatibles avec l'objectif de préservation de la qualité des eaux au niveau des zones de sauvegarde (ZS) et prendre en compte la démarche Eviter/Réduire/Compenser préconisée par le SAGE.

Les nouveaux forages domestiques sont interdits et conditionnés aux ressources stratégiques ».

RESERVE 5 : ASSAINISSEMENT

L'urbanisation doit être conditionnée à la capacité des systèmes d'épuration à traiter les volumes d'effluents et les charges de pollution

Le PLUI ne conditionne le développement urbain ni à la capacité des systèmes d'épuration à traiter les futurs volumes et charges de pollution et à limiter les risques de pollution des milieux récepteurs, ni à la création d'un système d'épuration lorsqu'il n'y en a pas. La commission est d'avis, comme certains intervenants du public et les personnes publiques associées, que les principes d'urbanisation conditionnée (orientation 96 et de l'objectif 79 du SCOT) doivent être appliqués.

De façon générale, le PLUI prévoit l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et des coefficients de pleine terre sur les opérations plus importantes. Plusieurs emplacements réservés prévoient des bassins de rétention ou d'infiltration. En réponse à l'autorité environnementale, la CCVD prévoit d'améliorer les OAP pour mieux protéger les haies, boisements, fossés, talwegs et terrasses et préconiser des équipements de récupération d'eau de pluie et d'économie d'eau.

Réponse :

Des compléments seront apportés dans le chapitre relatif à l'évaluation des incidences probables du projet sur l'environnement, au sein de l'évaluation environnementale.

Les autres actions à programmer sont l'objectif du futur contrat eau et climat de l'agence de l'eau et de l'accompagnement CCVD auprès des maîtres d'ouvrages.

Les capacités de la STEP de Crest et des STEP des autres communes sont donc compatibles avec le projet de PLUI.

Des compléments seront apportés au regard des évolutions de volumes d'eaux usées liées au projet de PLUI.

Le règlement écrit a été complété par :

Un paragraphe conditionnant l'urbanisation à l'accord de l'autorité compétente en matière d'eau et d'assainissement :

« Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux de distribution d'eau potable ET d'assainissement.

Les autorisations d'urbanisme seront donc accordées sous réserve de l'accord de l'autorité compétente en matière d'eau et d'assainissement.

En précisant que conformément à l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer la nécessaire adéquation besoin-ressource et de conditionner l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau et aux capacités de traitement :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne pourra être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. » »

Le règlement graphique a été complété par :

En repérant par une trame « **Insuffisance du système d'assainissement** », les Secteurs concernés par des conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation « au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme ».

Pour ces secteurs, **la délivrance des autorisations du droit des sols est conditionnée** par des dispositions spéciales précisées dans l'OAP et la zone concernée

RESERVE 6 : AGRIVOLTAÏSME

L'agrivoltaïsme doit être traité par le PLUi

La question de l'agrivoltaïsme n'est pas traitée par le PLUi ; celui-ci devra être modifié pour que les exploitants agricoles concernés puissent y trouver une réponse à leurs questions.

Réponse :

Une disposition spécifique a été ajoutée dans le règlement de la zone A.

« L'objectif 87 du SCoT préconise d'Éviter le développement des installations de production d'énergie photovoltaïque dans les espaces agricoles, naturels ou forestiers ou à forte sensibilité paysagère

L'implantation d'installations de production d'énergie solaire au sol (hors agrivoltaïsme) doit être évitée :
- Sur toute terre de production agricole et, plus précisément, sur tout terrain situé en zone agricole des documents d'urbanisme locaux.

- Dans les secteurs de forte sensibilité paysagère identifiés au graphique 6 du SCoT:

- Les sites classés, les sites inscrits et les Monuments Historiques localisés sur le document graphique ;
- La partie sommitale des « lignes de relief très visibles » indiquées au graphique 6 du SCoT ;
- Les coteaux bien visibles (notamment les coteaux viticoles) ;
- Les coupures vertes entre les tissus urbains ;

AGRIVOLTAÏSME

Conformément à l'Objectif 89, du SCoT, l'agrivoltaïsme est ainsi autorisé sous conditions :

La surface de l'installation agrivoltaïque de l'exploitation agricole est inférieure à 3ha ;

Les installations sont considérées comme des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole directement sur la parcelle agricole ;

La production agricole des parcelles équipées est maintenue durablement à des niveaux comparables à celles des parcelles témoins sans production d'énergie solaire situées à proximité ;

L'installation apporte des co-bénéfices à l'échelle des parcelles (amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ; adaptation au changement climatique ; protection contre les aléas ; amélioration du bien-être animal).

L'installation est entièrement réversible et adaptée aux contraintes d'exploitations ;

Les exploitations développent des pratiques agro-environnementales non-intensives. »

RESERVE 7 : HOMOGENEISATION DU ZONAGE

Le zonage aux limites des territoires communaux doit être harmonisé

Réponse :

Le zonage a été harmonisé avec les communes concernées.

Extraits du rapport de présentation sur la méthodologie de délimitation des zones A et N :

La méthode de délimitation **des zones agricoles** s'est effectuée en plusieurs étapes :

- Des premières propositions de zonage en A ont été faites en fonction des milieux actuellement cultivés/ouverts et des sièges d'exploitation en activité présents sur le territoire pour les communes actuellement au RNU ainsi que des zones classées en A pour celles disposant déjà d'un PLU. Ces milieux sont identifiés au Registre Parcellaire Graphique 2021.
- Les espaces agricoles couverts par des périmètres environnementaux (ZNIEFF, N2000) ont été proposés en Ap.
- Les élus se sont dans un second temps approprié cette proposition de zonage, qui a été adaptée en fonction des ambitions politiques de préservation de certains espaces ou de souhaits de permettre le développement de certaines activités sur d'autres secteurs.
- Deux nouveaux types de zonages Agricoles où la constructibilité est limitée ont ensuite vu le jour : la zone Apat, qui couvre les activités de pâturage, la zone As, qui correspond à la forêt de Saoû, et la zone Av, qui couvre les secteurs viticoles sur la commune de Livron.

La méthode de délimitation **des zones naturelles** s'est appuyée sur un premier travail de photo-interprétation afin d'intégrer les différents massifs forestiers de la communauté de communes. De la même manière que pour les zones agricoles, un croisement avec les périmètres de protection environnementale a permis de classer certains espaces en zone Np, protégée.

Les élus ont pu retravailler les zones naturelles en fonction des spécificités de leur commune. Ainsi, une zone Nj dans la continuité du bourg de Saoû a été créée pour les zones de jardins, où la constructibilité est limitée aux seules annexes ; et une zone Ns couvre la forêt de Saoû, totalement inconstructible.

RESERVE 8 : EXTENSION DU CAMPING

L'extension de la zone UT du camping du Couspeau doit être retirée

Le PLUi prévoit une extension de 1,5 hectare du camping du Couspeau au Poët-Célar. Cette extension constitue une consommation excessive d'espace agricole, et n'est pas compatible avec le SCOT. En effet, le SCOT interdit toute extension pour les campings de plus de 4 hectares. La commission note que les dispositions du SCOT concernant les campings sont sévères, mais qu'elles correspondent à une stratégie assumée de limitation du développement des campings. En outre, l'extension du camping se situe en extension d'une enveloppe urbaine existante de niveau 2 identifiée par le SCOT comme pouvant de développer uniquement en densification. Dans ces conditions, l'extension du camping du Couspeau doit être retirée du PLUi.

Réponse :

La 8^e réserve a été levée. En effet, l'extension de la zone UT du camping a été retirée. Par ailleurs, les parcelles initialement dans la zone UT du PLU, à l'Est du camping, ont été réintégrées à la zone UT.