

**DEPARTEMENT DE LA DROME**

**COMMUNE DE GEYSSANS**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**SUR**

**L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DESTINATAIRES**

- **Monsieur le Maire de la commune de GEYSSANS**
- **Monsieur le Préfet de la Drôme (sous couvert de la Mairie de GEYSSANS)**
- **Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble**

**A ROMANS, le 17 janvier 2019**

**Le commissaire enquêteur**

Jean-Marie TARREY

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Tarrey', written over a horizontal line.

## SOMMAIRE

<b>I – GENERALITES</b>	4
<b>II – Objet de l’enquête</b>	6
<b>III – Cadre juridique</b>	6
31 – Généralités sur l’enquête publique	6
32 – Cadre juridique de l’enquête	7
33 – Elaboration du PLU de GEYSSANS	7
<b>IV – Organisation et déroulement de l’enquête</b>	9
4.1 – Désignation du CE	9
4.2 – Consultations et démarches préalables	9
4.3 – Publicité	10
4.4 – Composition du dossier d’enquête	11
4.5 – Modalités de l’enquête	15
4.6 – Contacts avec le maître d’ouvrage	16
4.7 – Clôture de l’enquête	16
4.8 – PV de synthèse	16
4.9 – Concertation	17
<b>V – Commune de GEYSSANS – Contexte local actuel</b>	18
5.1 – Caractéristiques géographiques	18
5.2 – Le milieu physique	20
5.3 – La trame verte et bleue	21
5.4 – Risques et nuisances	21
5.5 – Le milieu humain	22
5.6 – L’économie locale	23
5.7 – Les déplacements	23
5.8 – Eaux usées, pluviales, potable	23

<b>VI – Le Projet de Plan Local d’Urbanisme</b>	24
<b>VII – Traduction des choix et orientations du P.A.D.D</b>	25
7.1 – Objectifs de modération de la consommation agricole	25
7.2 – Objectifs d’aménagement	31
7.3 – Objectifs de préservation de l’identité rurale, paysagère et patrimoniale	33
7.4 – Objectifs de protection des espaces agricoles	34
<b>VIII – Analyse des observations et remarques du public</b>	36
<b>IX – Observations des P.P.A</b>	54
<b>X – Clôture du rapport d’enquête</b>	67
Annexe	68



## **1 – GENERALITES**

### **11 – La commune de GEYSSANS**

La commune de GEYSSANS est située dans le Nord-Est du département de la Drôme en Région Auvergne Rhône Alpes. C'est une commune rurale en Drôme des Collines. Elle se trouve à environ 10 km de Romans-sur-Isère et à 30 de Valence

Elle occupe une superficie de 1090 hectares pour une population de 731 habitants au recensement provisoire de 2017.

Le territoire se caractérise par une succession de vallons sur son tiers Nord-Ouest dont le point culminant en limite Nord de circonscription culmine à 479 mètres. Les deux-tiers restants sur la partie Sud-Est sont un peu moins accidentés et plus plats dans la vallée de la Savasse. L'altitude la plus basse à l'extrême sud de la commune est de 240 mètres.

Le paysage vallonné présente sur certains points et notamment sur la partie Nord du bourg et à l'Est du hameau des Fayolles des pentes marquées allant jusqu'à 30 voire 45% pour certaines.

GEYSSANS appartient au canton de la Drôme des Collines depuis 2017. La commune fait également partie de la communauté d'agglomération VALENCE – ROMANS –AGGLO depuis le 7 janvier 2017 qui regroupe 54 communes pour une population de plus de 220.000 habitants

De nombreuses compétences, appartenant autrefois soit à la commune, soit à l'intercommunalité dont GEYSSANS faisait partie, sont reprises aujourd'hui par l'AGGLO notamment l'aménagement de l'espace communautaire, l'habitat, l'assainissement, les transports pour les principales.

Dans l'administration et la gestion de la commune, la municipalité doit tenir compte de documents supra-communaux à savoir :

- **Le SCOT du Grand Rovaltain** (Schéma de cohérence territoriale) approuvé le 25 octobre 2016 et en vigueur depuis le 17 janvier 2017. Le projet de territoire du SCOT porte sur la période 2015-2040. Il encadre et coordonne les PLU, les programmes locaux d'habitat et a pour mission en particulier de planifier la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour chaque commune du SCOT celui-ci fixe des orientations et des objectifs (D.O.O). Dans le cadre de l'armature territoriale définie par le SCOT, GEYSSANS est identifié en village de l'espace rural et nous verrons plus loin les conséquences découlant de ce classement.

### **Le Plan Local de l'Habitat (PLH)<sup>1</sup>**

Le PLH a été adopté par le Conseil Communautaire le 8 février 2018 pour une durée de 6 ans (2018-2023). Il fixe la politique de l'habitat pour chacune des communes membres de la grande AGGLO dont GEYSSANS fait partie. Ses objectifs en matière d'habitat doivent être respectés dans l'élaboration du PLU.

### **Autres documents supra-communaux**

A un degré moindre, la commune est également concernée par plusieurs autres documents avec lesquels le PLU doit être compatible dont voici les principaux :

-Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (**PCAET**)

-Schéma Régional de Cohérence Ecologique Rhône-Alpes (**SRCE**)

-Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) Rhône Méditerranée modifié en date du 6.10.2015

-Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SAGE**) (Molasse Miocène du Bas Dauphiné en cours d'élaboration).

### **Document d'urbanisme communal**

La commune dispose actuellement pour administrer l'urbanisme et gérer l'aménagement de son territoire d'une carte communale approuvée en 2005 et révisée en 2010. Mais ce document ne permet plus d'adapter la commune aux nouvelles dispositions environnementales ressortant des lois issues des Grenelles de l'Environnement, de la loi A.L.U.R et autres textes législatifs récents.

En vue de mettre en place un projet d'aménagement communal traduisant des objectifs clairs de développement de la commune, il a été décidé en Conseil Municipal, lors de la séance du 3 octobre 2017 de moderniser le document en lançant une procédure d'élaboration d'un Plan local d'urbanisme.

## **II – OBJET de l'ENQUÊTE :**

Le conseil Municipal, au cours de la séance du 3 octobre 2017 « autorise Monsieur le Maire de GEYSSANS à lancer la procédure d'élaboration du Plan Local d'urbanisme de la commune... ainsi qu'à signer l'ensemble des actes nécessaires à la conduite de la procédure ».

Par lettre en date du 19 septembre 2019, le Maire de GEYSSANS demande au Président du Tribunal Administratif de Grenoble la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique.

Par décision du 11 octobre 2019 (E19000342/38) je suis désigné par le Tribunal Administratif de GRENOBLE pour effectuer l'enquête d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GEYSSANS.

## **III – CADRE JURIDIQUE**

### **3.1 – Généralités sur l'enquête publique:**

C'est une procédure de consultation du public, préalable à la prise de certaines décisions administratives concernant les projets d'aménagement (ici élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme)) susceptibles de porter atteinte à un droit fondamental spécialement dans le domaine de l'environnement et de la propriété. Cette procédure associe le public à la vie du projet (d'où l'importance de la concertation initiale et de l'information préalable des citoyens).

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 un mois (du lundi 18 novembre au jeudi 19 décembre 2019) le public est appelé à exprimer son point de vue, ses observations et ses remarques sur le projet :

-par écrit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet et disponible en mairie de GEYSSANS aux heures d'ouvertures de la mairie ou au cours des permanences ou par simple correspondance adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête située à la mairie 280 rue des Tilleuls mais également par mail à l'adresse électronique suivante : [enquetepublique-plu@geyssans.fr](mailto:enquetepublique-plu@geyssans.fr)

-soit verbalement auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences ou à toute autre occasion.

Conformément à 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), le public pourra prendre connaissance de l'ensemble du dossier d'enquête sur le site de la commune à l'adresse : <https://geyssans.fr/plu/enquete-publique/>

La population de GEYSSANS et toute personne ayant propriété sur le territoire de la commune sont associés à cette action administrative qui les concerne grâce à l'enquête publique.

### **3.2- Cadre juridique de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de GEYSSANS:**

La fonction essentielle du Plan Local d'urbanisme est d'offrir aux habitants de GEYSSANS un document qui définit clairement le projet urbain de la commune pour les 10 à 12 années à venir en s'appuyant sur un développement urbain équilibré, cohérent et durable dans le respect des principes fondamentaux définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du Code de l'Environnement déterminent le champ d'application et l'objet de l'enquête publique ainsi que l'évaluation environnementale lorsqu'elle est nécessaire.

Les articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme définissent le contenu du P.L.U à savoir, le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D), les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P), la compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme qui lui sont opposables (Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), Plan Local d'Habitat (PLH) – Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) etc...).

Ces articles reprennent pour la plupart les lois récentes relatives à l'urbanisme et l'environnement à savoir :

- La loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (S.R.U) du 13/12/2000 dite Loi Barnier,
- La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,
- Lois de responsabilité environnementale d'août 2008 et Avril 2010,
- Loi « Grenelle » du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement et la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010

Des lois plus récentes complètent les dispositions spécifiques des documents d'urbanisme relatives à la prise en compte de l'environnement et plus largement du développement durable.

-Loi d'accès au logement et à un urbanisme rénové – A.L.U.R – du 24 mars 2014

-Loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt –L.A.A.A.F du 13 octobre 2014 dont certains articles s'appliquent dès à présent dans la révision des plans locaux d'urbanisme).

Une autre évolution réglementaire impacte l'évaluation environnementale des documents d'urbanismes, systématique pour les PLU à compter du 1<sup>er</sup> février 2013 (Décret du 23.08.2012).

### **3.3 – L'Elaboration du PLU de GEYSSANS :**

La Carte Communale de la commune de GEYSSANS approuvée en 2005 et révisée en 2010 n'est cependant plus en adéquation avec le développement de la commune (augmentation du nombre d'habitants, habitat, zonage urbain étendu etc...) et ne prend pas en compte les dispositions réglementaires des lois GRENELLES,-DUFLOT, ALUR, LAAF 2014

En conséquence, le Conseil Municipal de GEYSSANS en séance du 3 Octobre 2017 (délibération n°38/2017) prescrit la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Un Bureau d'Etude en charge d'assister la commune pour l'élaboration de son document d'urbanisme est désigné aux termes d'une procédure de mise en concurrence. Le Bureau d'Etudes ECO-STRATEGIE, 42 Boulevard Vivaldi à 42000 SAINT ETIENNE est choisi.

Conformément aux dispositions de l'article L.152-11 du Code de l'urbanisme au cours de cette même séance du Conseil Municipal, les objectifs du PLU et les modalités de la concertation sont énoncés.

### **Objectifs principaux**

#### **Maîtriser et qualifier le développement urbain :**

- ***Poursuivre le développement démographique suivant plusieurs objectifs à savoir :***
  - *Développement démographique mesuré pour maintien de l'école,*
  - *Rythme des nouvelles constructions en lien avec la capacité des équipements publics,*
  - *Utiliser les « dents creuses » dans le tissu urbain existant pour limiter l'étalement urbain,*
  - *Offre de logements diversifiée, intégration de la problématique eaux pluviales dans les projets d'aménagements, acquérir du foncier pour les projets communaux, améliorer le stationnement...*

#### **Préserver le paysage et le caractère rural du village :**

- *Préserver les qualités paysagères remarquables du village :*
- *Gestion des implantations et hauteurs des constructions*
- *Qualité architecturale et environnementale des constructions (couleurs, clôtures)*
- *Préservation du bâti traditionnel, du petit patrimoine et des éléments paysagers remarquables.*

#### **Rendre attractif et vivant le village :**

- *Aménagement des espaces publics, cheminements piétons, entrées de village,*
- *Installation de structures d'accueil des enfants et personnes âgées*
- *Mise en valeur des sites touristiques et accès facilité aux chemins de randonnées.*

#### **Protéger et gérer les espaces agricoles**

*L'enjeu est de minimiser l'artificialisation et l'urbanisation des espaces agricoles qui portent atteinte à l'économie agricole en :*

- *Maintenant et confortant l'activité agricole,*
- *Favorisant une diversité de cultures et l'entretien des parcelles en friche*

#### **Préserver la nature et la biodiversité**

*Préserver les continuités et réservoirs de vie (milieux aquatiques, ripisylves, milieux boisés, pelouses sèches, arbres isolés, vieux bâtis...)*



### **Concertation**

La délibération du Conseil Municipal détermine les Modalités de la concertation

La concertation est organisée de la manière suivante :

- *Mise à disposition du public en mairie (horaires d'ouverture) d'un registre sur lequel pourront être portées les observations du public*
- *Organisation d'au moins deux réunions publiques annoncées par publication municipale où seront présentées les études du projet de PLU,*
- *Mise en place d'un site internet relatif au PLU avec adresse spécifique.*

## **IV – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :**

### **4.1 – Désignation du C.E. :**

Le 11 octobre 2019, par décision du Président du Tribunal Administratif de Grenoble, je suis désigné pour effectuer une enquête publique sur le territoire de la commune de GEYSSANS(Drôme). Cette enquête porte le numéro E19000342/38. Elle est relative à :

- l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de GEYSSANS (Drôme)

### **4.2 - Consultations et démarches préalables à l'enquête :**

Le 18 octobre 2019, je suis contacté par Monsieur le Maire de GEYSSANS en vue de fixer la date d'un premier entretien portant sur l'organisation de l'enquête publique.

Le 21 octobre 2019, au cours de cet entretien, le maire me présente le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme avec les principaux objectifs et les mesures prises pour les atteindre notamment en ce qui concerne les nouvelles zones constructibles sur lesquelles ont été affectées une orientation d'aménagement et de programmation.

Le projet d'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique est complété par les informations concernant la mise en ligne du dossier d'enquête sur le site de la commune et la création d'une adresse mail dédiée au projet de PLU où la population pourra écrire ses remarques, observations ou propositions.

De même les permanences sont arrêtées :

**Lundi 18 novembre 2019** – Mairie de GEYSSANS de 14 à 17 heures,

**Vendredi 29 novembre 2019** – Mairie de GEYSSANS de 13 à 16 heures,

**Vendredi 13 décembre 2019**- Mairie de GEYSSANS de 16 à 19 heures

**Jedi 19 décembre 2019** - Mairie de GEYSSANS de 15 à 19 heures.

Pendant cette visite, le Maire me détaille les mesures prises pour que la concertation entre la municipalité et la population soit la plus fructueuse possible afin que le projet de PLU fasse l'objet d'un consensus le plus large.

Je lui précise également qu'une bonne information de la population passe par un affichage de l'avis d'enquête aux endroits les plus fréquentés du village et du hameau des Fayolles mais aussi qu'il soit visible et lisible selon les dispositions prévues par le Code de l'environnement. (Lettres noires sur fond jaune).

A l'issue de l'entretien, je prends en compte une partie du dossier de l'enquête publique.

Le 15 novembre 2019 je visite le territoire de la commune en compagnie de Monsieur le Maire de GEYSSANS. Celui-ci me fait parcourir tous les lieux faisant l'objet d'O.A.P ainsi que ceux susceptibles de faire l'objet d'observations ou remarques de la population notamment les parcelles constructibles dans la carte communale mais inconstructibles dans le P.L.U. Une attention particulière est portée sur l'emplacement de l'O.A.P Densité (D) aux Fayolles.

Les deux STECAL envisagées, les bâtiments proposés en changement de destination et plusieurs emplacements réservés font également partie de la visite.

#### **4.3 – Publicité et informations préalables à l'enquête :**

##### ***Publicité légale :***

L'avis d'enquête publique est publié dans deux journaux locaux : le Dauphiné Libéré journal régional et L'impartial journal local de la région Romane –

##### **1<sup>ère</sup> parution :**

31 octobre 2019 pour l'Impartial et le Dauphiné Libéré

##### **2<sup>ème</sup> parution**

21 novembre 2019 pour l'Impartial et 20 novembre pour le Dauphiné Libéré.

##### ***Informations préalables à l'enquête :***

L'avis d'enquête est apposé sur le panneau d'affichage extérieur de la Mairie où il peut être lu en tout temps par la population.



Il est aussi affiché dans les lieux suivants :

- Salle polyvalente de la commune de GEYSSANS,
- Points d'apport volontaire des déchets dans le village de GEYSSANS
- Point d'apport volontaire des déchets au hameau des Fayolles.

L'avis d'enquête publique est également rappelé dans une application propre à la commune de GEYSSANS. Elle permet à chaque personne disposant de l'application dispose en temps réel de toutes les informations sur la commune et notamment le déroulement de l'enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme et les avec les permanences du commissaire enquêteur. Ainsi chacune des quatre permanences a été rappelée la veille de sa programmation.

La lettre « Infos GEYSSANS » dans ses éditions précédentes a informé les habitants sur le projet de PLU. Il publie dans son édition de Novembre 2019 l'avis d'enquête publique – PLU de GEYSSANS dans lequel sont mentionnées les dates et heures des permanences ainsi que les dispositifs mis à la disposition des habitants pour prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner des observations et/ou propositions.

#### **4.4 – Composition du dossier d'enquête :**

Le dossier d'enquête est composé des pièces détaillées ci-après, qui permettent aux habitants d'avoir la meilleure connaissance possible du projet proposé, de connaître les réflexions préalables à son établissement et les grands projets que la commune envisage dans le cadre du développement de l'habitat et du commerce ainsi que de la préservation des espaces agricoles.

Il dessine les grandes orientations en matière de protection de l'environnement et du cadre de vie dans lequel les habitants évolueront dans les 10 à 12 ans à venir.

Le dossier a été réalisé par ECO Stratégie pour un territoire durable, Ingénieurs conseils en aménagement durable du territoire, 42 Boulevard Vivaldi à 42000 SAINT ETIENNE.

### **1 – Note de présentation de l'enquête publique :**

C'est un document de synthèse rappelant dans une première partie le rôle et l'objet de l'enquête publique.

Toujours sous forme synthétique, la deuxième partie est consacrée à la présentation du projet à travers les principaux documents du dossier (P.A.D.D, O.A.P, Règlement et Rapport de présentation).

### **2 – Délibérations associées à la procédure d'élaboration du PLU :**

Ce document condense les principales délibérations du Conseil Municipal relatives à l'élaboration du PLU :

- Délibération 38/2017 du 3.10.17 sur la prescription de la procédure du P.L.U,
- Délibération 32/2018 du 2.10.2018 sur le débat d'orientation du PADD,
- Délibération 24/2019 du 10.07.2019 concernant l'arrêt du projet,
- Délibération 23/2019 du 10.07.2019 relatif au bilan de la concertation.

### **3 : Dossier d'élaboration du PLU :**

Sont regroupés ici les documents fondamentaux relatifs à l'élaboration du PLU tel qu'il est arrêté pour être mis à l'enquête publique.

#### **1 – Rapport de Présentation :**

Ce document de 250 pages, réalisé par le Bureau d'Etude ECO-STRATEGIE, a pour objet d'assister la municipalité (maître d'ouvrage) dans la définition de son projet. On y trouve :

- Le diagnostic du territoire (présentation de la commune, analyse du milieu humain, activités économiques, déplacements services caractéristiques urbaines et architecturales),
- Etat initial de l'environnement (milieu physique, naturel, analyse paysagère, ressources naturelles, risques et nuisances sur la commune).

-Explications et justifications des choix : Justification des objectifs du P.A.D.D, choix retenus pour la définition du zonage, des O.A.P, dispositions du Règlement, préservation et mise en valeur de l'environnement.

## **2 – Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D)**

Le P.A.D.D a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. Il est élaboré à partir du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement permettant de faire ressortir les enjeux du territoire et d'identifier les orientations du projet communal.

## **3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les O.A.P exposent la manière dont la municipalité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Quatre secteurs sont à aménager suivant une O.A.P :

- ✓ -Cœur de village zone AUb urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble,
- ✓ Village Sud, zone Ub, zone immédiatement constructible,
- ✓ Haut du Village, zone AUb urbanisable dans le cadre d'opération d'ensemble,
- ✓ O.A.P Multisectorielles. Il s'agit de 4 parcelles de plus de 1800m<sup>2</sup> localisées pour trois d'entre elles dans le village (A – B – C) et une dans le hameau des Fayolles (D) – Elles sont immédiatement constructibles.

## **4 – Les plans graphiques**

Il s'agit des plans de la commune ayant diverses représentations :

- ✓ 4a – Plan de zonage global au 1/5000<sup>e</sup>

Sur ce plan général de la commune sont représentés le zonage envisagé (zones UA, UB, UC, AUb, A, N etc...), les différentes prescriptions (éléments du patrimoine, arbres remarquables, espaces boisés, zones humides, corridors écologiques, marges de recul par rapport aux voies de circulation, emplacements réservés etc...).

- ✓ 4b – Plan de zonage zoom village et les Fayolles au 1/1500<sup>e</sup>

Il s'agit d'un plan avec des indications identiques au précédant mais à l'échelle plus petite.

- ✓ 4c – Liste des emplacements réservés,

Parcelles ou partie de parcelles sur lesquelles la commune prévoit une opération d'urbanisme (agrandissement de voie, construction de locaux communaux, etc...).

## **5 – Règlement écrit :**

Le Règlement fixe les conditions d'utilisation des sols sur l'ensemble du territoire communal.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Dans une première partie il définit et précise les dispositions générales figurant dans le document concernant : la portée du Règlement au regard d'autres textes, les différentes divisions du territoire (UA, UB, UC, AUb, A, N),, les dérogations, les dispositions relatives aux risques, aux chemins et aux routes.

Dans la seconde partie sont présentées les dispositions applicables aux zones urbaines dite « U »

Elles se déclinent en trois grandes sections :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- Equipements et réseaux.

La troisième partie est relative aux dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « AU » qui se décline en trois sections :

- Destination des constructions, usages des sols et natures des activités,
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- Equipements et réseaux.

La quatrième partie est relative aux dispositions applicables aux zones agricoles, dites « A » et naturelles dites « N ».

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités,
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- Equipements et réseaux.

## **6 – Les annexes**

A-1a – Liste des servitudes d'utilité publique (aucune).

A-1b – Plan des servitudes d'utilité publique,

A-2- Zones à risque d'exposition au plomb,

A-3 – Lutte contre l'ambrosie,

A-4 – Aléas feux de forêts,

A-5 – Aléas retraits-gonflement des sols argileux,

A-6 – Plan des réseaux d'eau potable,

A-7 – Plan des réseaux et zonage d'assainissement.

## **4 – Décision de la mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas :**

Décision du 27 mai 2019 de l'autorité environnementale indiquant que le projet de PLU de GEYSSANS n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### **5 – Avis des personnes publiques associées et consultations obligatoires :**

Figurent dans ce document tous les avis des personnes publiques ayant eu communication pour avis du dossier d'enquête publique concernant le PLU. Certaines n'ont pas répondu dans les temps impartis (2 ou 3 mois) et leur avis est considéré comme sans objection.

Ont émis un avis :

-Les Services de l'Etat avec synthèse détaillée des services et avis du Préfet de la Drôme le 14.10.2019.

-L'agence régionale de santé le 30.08.2019 ;

-Direction Régionale de l'Environnement et l'Aménagement et du Logement Auvergne – Rhône-Alpes du 29.08.2019 ;

-Service de l'Aménagement du Territoire CDPENAF en date du 7 octobre 2019, Syndicat Mixte SCOT Grand Rovaltain en date du 1<sup>er</sup> octobre 2019 ;

-Institut National de l'origine et de la Qualité en date du 18 octobre 2019 ;

-Chambre d'agriculture de la Drôme en date du 7 octobre 2019 ;

-Le Département de la Drôme en date du 18 octobre 2019 ;

-Valence Romans Agglo en date du 21.10.2019.

Figurent aussi dans le dossier d'enquête publique :

-L'Arrêté Municipal n°37/2019 du Maire de GEYSSANS en date du 25 octobre 2019 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme et en fixant les modalités.

-L'avis d'enquête publique publié dans la presse et affiché en mairie et à différents endroits de la commune.

### **4.5 – Modalités de l'enquête :**

Conformément à l'Arrêté Municipal, l'enquête publique s'est tenue en mairie de GEYSSANS. Les quatre permanences se sont déroulées dans la salle de réunion du Conseil Municipal, salle spacieuse accessible facilement pour toute personne.

Conformément aux dispositions de l'Ordonnance 2016-1060 du 3 août sur la participation du public par consultation du dossier par voie électronique, le dossier d'enquête a été installé sur le site Internet de la commune et un ordinateur dans la salle d'accueil permettait aux personnes qui l'auraient souhaité de pouvoir consulter le dossier sur cet appareil.

La municipalité a offert les meilleures conditions de réception aux personnes ayant des observations à formuler.

De nombreuses personnes se sont présentées aux permanences ; elles ont toutes été reçues dans de bonnes conditions et ont pu avoir accès à tous les documents du dossier, s'exprimer et écrire leurs remarques, observations ou propositions sur le registre d'enquête.

#### **4.6 – Contacts avec le Maître d'Ouvrage :**

Plusieurs visites des lieux et des contacts fréquents ont présidé les excellentes relations avec le Maire de GEYSSANS qui a répondu à toutes mes sollicitations et demandes d'informations. Il m'a transmis certains documents pour préciser différentes remarques évoquées par la population lors des permanences. Avec l'appui du Bureau d'Etude, il a par exemple effectué des recherches sur les causes des glissements de terrains survenus dans le passé. De même, il a insisté auprès de ses administrés qui souhaitaient profiter de certaines règles particulières d'urbanisme (création de STECAL, changement de destination) pour qu'ils motivent et précisent leurs demandes.

Des contacts par mail ont été effectués avec le rédacteur du dossier d'enquêtes au Bureau d'Etudes ECO Stratégie pour préciser différents (surface de parcelles, OAP, classement de zones etc...).

#### **4.7 – Clôture de l'enquête publique :**

Le 19 décembre à 19 heures j'ai clos l'enquête publique.

Quatorze observations, remarques ou propositions sont inscrites sur le registre, trois observations sont reçues par voie électronique à l'adresse [enquetepublique-plu@geyssans.fr](mailto:enquetepublique-plu@geyssans.fr) et trois lettres ou documents reçus par courrier. Copies courriels et courriers sont annexés au registre.

L'adresse courriel mise à la disposition de la population pour recevoir ses observations a été ouverte jusqu'au 19 décembre à 23h59.

Au cours des quatre permanences, j'ai reçu une trentaine de personnes. Hormis celles qui ont déposé des remarques, beaucoup de personnes se sont déplacées pour connaître le contenu du projet du P.L.U et recevoir des explications.

#### **4.8 – Le PV de Synthèse :**

Conformément au Code de l'Environnement, j'ai établi le procès-verbal de synthèse à l'issue de l'enquête.

Dans une première partie, je rappelle le dossier d'enquête tel qu'il est proposé à la lecture. Document complet qui établit un diagnostic précis de la commune dans toutes ses composantes (démographie, économie, environnement, risques, contraintes, etc...



Dans une seconde partie, je fais un bref rappel de l'enquête publique, de son déroulement, de la coopération du maire de la commune pour obtenir des explications sur certains points particuliers importants du dossier.

La troisième partie porte sur les observations du public. La majeure partie de celles-ci sont afférentes aux risques que présente la construction de logements sur un versant pentu de la commune, sujet aux glissements de terrains et dépourvu de liaisons de circulation sécurisées.

Compte tenu du peu de remarques celles, sont toutes reprises dans le document.

Je transmets le procès-verbal à Monsieur le Maire de GEYSSANS le jeudi 26 décembre 2019 à l'occasion du rencontre dans son bureau de la mairie.

Des observations étant faites par les personnes Publiques Associées, un additif au P.V de synthèse résumant l'ensemble de ces remarques lui a été transmis par courriel le 27 décembre dans la journée.

**(Voir annexe 1 du rapport).**

#### **4.9 : La concertation**

Les modalités de la concertation sont élaborées par le Conseil Municipal lors de sa réunion du 3 octobre 2017 (délibération 38/2017). Il est envisagé durant tout le temps de la concertation la mise à disposition du public d'un registre sur lequel pourront être portées les observations. Deux réunions publiques présentant le projet de PLU seront organisées et un site internet dédié au PLU sera créé.

La concertation s'est déroulée de la manière suivante :

Deux réunions publiques ont été organisées. Elles étaient annoncées sur le site internet de la commune, dans les bulletins municipaux et par l'application Panneau Pocket (application qui indique en temps réel aux habitants de GEYSSANS qui en disposent, toutes les informations intéressant la commune.

La première, le 11 janvier 2019, a rassemblé une quarantaine de personnes. Ont été présentés par le bureau d'études le contexte réglementaire et législatif, une synthèse des enjeux issus du diagnostic ainsi que les orientations générales.

La seconde a eu lieu le 12 juin 2019 avant l'arrêt du projet. Les grandes orientations du PADD ont été rappelées et le Règlement graphique et les O.A.P ont été présentés.

Un registre a été mis en place à la mairie. Une quinzaine de remarques y sont portées. Toutes ont fait l'objet de réponse par le Maire.

Deux articles de presse ont été diffusés avant et après la réunion publique du 11 janvier dans les journaux (Dauphiné Libéré le 21.01.19 et l'Impartial le 10.01.2019). Un article a été publié le 15.06.2019 dans le Dauphiné Libéré suite à la deuxième réunion publique.

Le dossier a été mis en ligne sur le site internet : <http://www.geyssans.fr/plu> avec une adresse courriel spécifique ([info-plu@geyssans.fr](mailto:info-plu@geyssans.fr)). Sur ce site ont été publiés des documents de travail en vue des réunions publiques et des réunions de travail avec les PPA ainsi que l'ensemble du projet PLU.

Les aménagements urbains et paysagers du village élaborés au PLU ont été rapportés dans l'édito « info Geyssans ».

## **V – La commune de GEYSSANS aujourd'hui : le contexte local.**

### **5.1 – Caractéristiques géographiques**

Comme rappelé en entête de document, la commune de GEYSSANS est située en Drôme des Collines au Nord-Est du département. Elle est limitrophe avec six autres communes de la Drôme des Collines : **GENISSIEUX, CHATILLON SAINT JEAN** au Sud, **PEYRINS et ARTHEMONAY** à l'Ouest, **LE CHALON** au Nord et **SAINT MICHEL SUR SAVASSE** à l'Est.

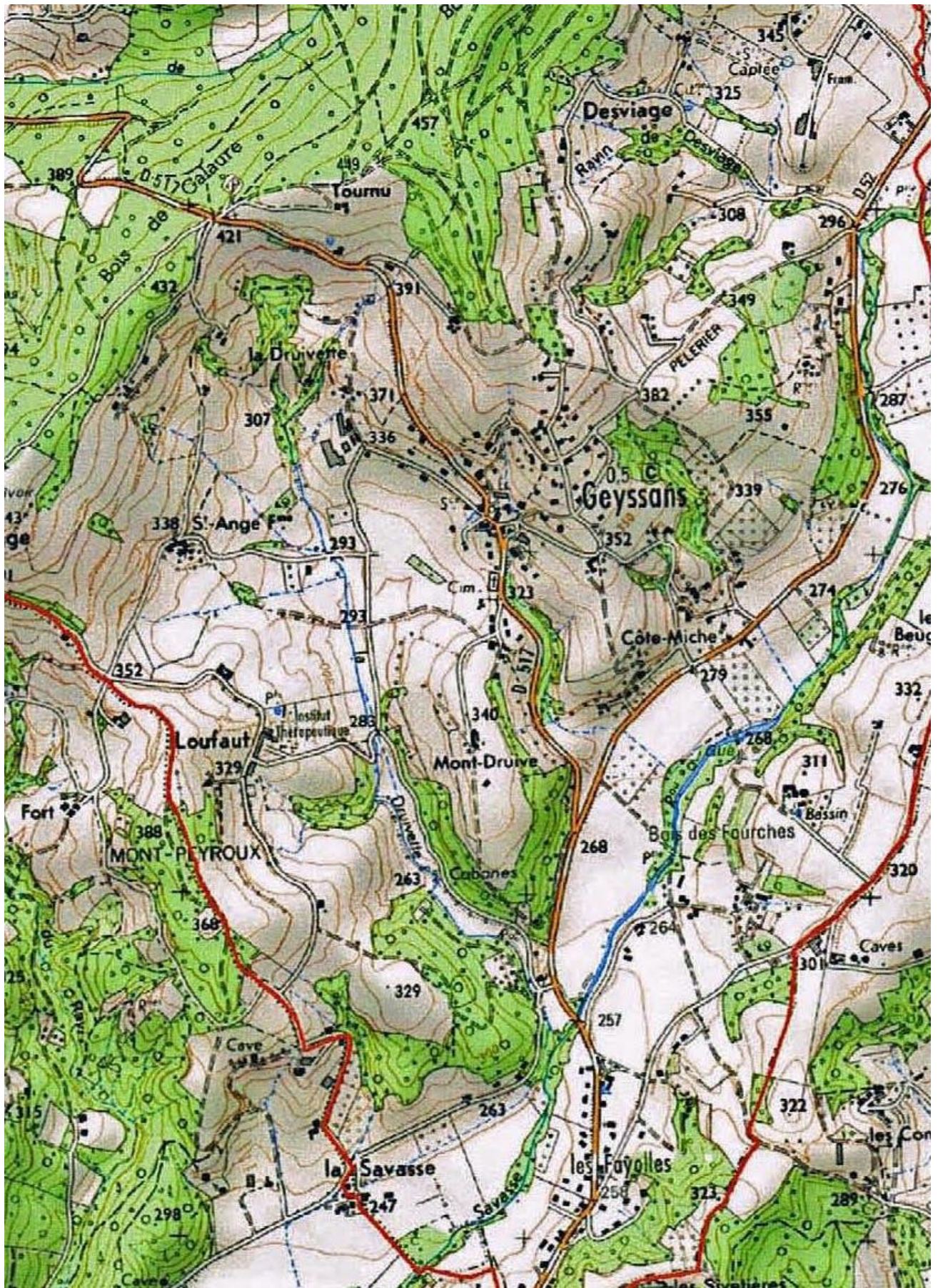
Le territoire de la commune occupe une superficie de 1090 hectares. Il est peuplé d'environ 760 habitants répartis en deux entités :

- Le village proprement dit de GEYSSANS au centre du territoire où sont implantés la Mairie, les écoles et les bâtiments sociaux et de loisirs.
- Le quartier des FAYOLLES, regroupant plusieurs centaines d'habitants, à 1 km500, au sud de la commune.

Le territoire accuse un relief très caractéristique de cette région de hautes collines, aux pentes souvent douces mais parfois raides, dominant un paysage rural très champêtre.

L'extrait de la carte topographique ci-après montre la diversité de ces formes paysagères.







La partie Nord de la commune est la plus en large en forme de « n ». Le Nord-Ouest est le domaine des plus hautes altitudes (entre 450 et 472 mètres) où domine la forêt. Le Nord-Est s'incline en pentes douces vers la plaine de la Savasse en limite de circonscription.

La partie Sud est en forme de « V ». Elle a une altitude moyenne plus faible (280 mètres). Le Sud-Ouest de cette zone est un peu plus accidenté que le Sud Est mais le paysage s'avère plus doux vers la plaine de la Savasse.

Le village de GEYSSANS occupe la partie centrale de la circonscription alors que le quartier des Fayolles s'étend à l'extrême Sud le long de la RD52. Il est sur le flanc Est d'un coteau en forme d'accent circonflexe avec des différences d'altitudes marquées entre le bas du village (Mont Drive 290m) et le haut (Les Blaches 380m) ce qui donne à la commune un relief accidenté, avec très peu de zones plates et des rues souvent tortueuses et étroites.

Mais cette topographie donne toute sa richesse environnementale au village. Elle permet d'offrir des points de vue remarquables tant sur le village que sur la vallée de l'Isère avec vers le Sud en fond de décors, les hauteurs du massif du Vercors.

## **5.2 – Le Milieu physique**

GEYSSANS bénéficie d'un climat aux influences méditerranéennes mais aussi continentales (basses en hiver et caniculaires en été).

La commune est située dans le bassin tertiaire du Bas Dauphiné avec comme couches affleurantes la molasse miocène du plateau de Chambarans. (Molasse sablo-gréseuse jaune grisâtre, et molasse sablo-marneux sur les reliefs de pente au Nord du village). Les formations alluviales sont présentes au niveau des cours d'eaux principaux qui irriguent la circonscription ; la Savasse en particulier et à un degré moindre la Druivette.

Les sols sont à dominante sableuse donc drainants.

### **Le réseau hydrographique :**

A GEYSSANS, le réseau hydrographique se compose principalement des cours d'eau suivants :

- La SAVASSE et la DRUIVETTE, deux cours d'eau permanents. La première s'écoule de la forêt du Thivolet au Nord où elle prend sa source, longe la commune de GEYSSANS en limite Nord/Est pour se jeter dans l'Isère à ROMANS. L'autre traverse la circonscription du Nord au Sud et se jette dans la Savasse à proximité du quartier des Fayolles.
- Les ruisseaux du CHALON, de la GALAURE et de BELLEFONT, cours d'eau temporaires, à sec en été.

La commune est incluse dans le périmètre de Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône –Méditerranée Elle est concernée par deux masses d'eau recensées : la Savasse (état écologique médiocre et bon état chimique) et le Chalon (bon état écologique et chimique).

Trois masses d'eau souterraines concernent GEYSSANS Elles sont en bon état quantitatif et chimique (2015).

Cependant la commune est classée en **zone de répartition des eaux (ZRE) du sous bassin de la Drôme des Collines (ZRED31) par arrêtés Inter préfectoraux du 29.12.2019. Par ce classement, il est reconnu qu'un déséquilibre s'est durablement installé entre la ressource et les prélèvements en eau existants et la nécessité de rechercher une restauration durable à l'équilibre quantitatif.**

La commune est en zone vulnérable aux nitrates.

GEYSSANS ne dispose pas d'espaces riches en biodiversité répertoriés à l'échelle nationale. Il n'y a aucun site Natura 2000, aucun Espace Naturel Sensible ni arrêté de protection de Biotope.

Le territoire est cependant concerné par :

- une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type II (ZNIEFF de 27000ha au Nord de Romans)

-cing zones humides répertoriées à l'inventaire des zones humides : ripisylves de la Savasse, de la Druisette, du Chalon aval, de la Galaure ainsi que la prairie de la Druisette, toutes situées sur la circonscription de GEYSSANS.

Le territoire communal abrite également des pelouses sèches en cours d'embroussaillage et vingt arbres remarquables isolés ont été répertoriés en vue de leur protection.

### **5.3 -La trame verte et bleue**

Cette trame a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité des milieux nécessaires aux continuités écologiques. Elle se décline au niveau régional par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Il n'y a pas de réservoir de biodiversité ni de corridor d'importance régionale sur le territoire de la commune de GEYSSANS pas plus que de trame bleue.

La trame verte et bleue du SCOT Grand Rovaltain identifie un corridor vert d'intérêt supra communal au sud du territoire. Il s'agit d'un tracé de principe.

### **5.4 – Risques et nuisances**

Aucun risque majeur naturel n'est recensé sur la commune. Mais GEYSSANS est concerné par deux risques naturels : inondation et sismicité mais aussi par les mouvements de terrain.

Le risque inondation impacte principalement la Savasse et ses abords et plus particulièrement au niveau du quartier des Fayolles La commune a fait l'objet de cinq arrêtés de catastrophe naturels pour inondations et coulées de boues entre 1987 et 2013.

Le risque « mouvement de terrain » du principalement au phénomène de retrait-gonflement des argiles est considéré comme négligeable. Toutefois deux glissements sont répertoriés le premier en 2003 au Nord-Est du bourg suite à des épisodes pluvieux intenses et en lien avec des travaux de

terrassement et le second en 2014 en limite Ouest du Bourg provoqué également par un épisode pluvieux. Ce glissement a été associé à une coulée de boue en lien avec une zone saturée d'eau.

### **5.5 – Le milieu humain :**

Après une période de croissance démographique importante (1982/1990=3.6% et 2009/2014=4.1%) démontrant l'attractivité de la commune, l'augmentation de population, tout en restant positive se ralentit sensiblement depuis quelques années (un peu plus de 1%).

La population est globalement jeune mais une tendance à un certain vieillissement apparaît principalement pour la tranche d'âge 60/75 ans. Plus de 10% des inactifs (26% de la population) sont des retraités.

Les professions intermédiaires constituent la majeure partie des actifs (39%) alors que les agriculteurs sont les moins représentés (2%).

On note une augmentation du nombre de personnes par ménage passant de 2.6 à 2.7.

En parallèle, le parc de logement a fortement augmenté (+17.14%) entre 2009 et 2014 avec une majorité écrasante de maisons individuelles (95%) pour seulement 5% de logements collectifs. Hormis le centre ancien, la plupart des maisons a été construit entre 1971 et aujourd'hui (73%).

Les équipements et services publics sont concentrés dans le village. On y trouve l'école qui accueille 66 élèves du secteur en grandes sections, la salle polyvalente avec la cantine ainsi que la mairie. Le bâtiment des services municipaux reste embryonnaire !

#### **Le tissu urbain :**

L'habitat ne s'est réellement développé qu'à partir des années 1970/1980. Dans cette période les constructions occupent de grandes parcelles et essaient au-dessus du centre urbain ancien ainsi que le long de la RD 52 au quartier des Fayolles.

Dans les années 2000 l'urbanisation se fait sur de plus petites parcelles, par construction de lotissements qui grignotent les terrains agricoles autour du village. Aux Fayolles le tissu urbain se densifie par grappe le long de la voie et gagne sur les hauteurs boisées.

L'habitat pavillonnaire s'étend largement en consommant beaucoup de surface. Dans les années 2000 jusqu'à aujourd'hui, la carte communale le permettant, les constructions pavillonnaires viennent s'ajouter à proximité du village, rendant sa perception plus difficile. Depuis 2010 la consommation foncière a bondi (quartier des Blaches, Clos Saint Victor)

Depuis 2010, plus d'une quarantaine de nouvelles constructions sont créées sur 5,44 hectares. 39 logements sont construits au village et 8 aux Fayolles. Ainsi la densité moyenne s'élève à environ 8.5 logements par hectare.

Les potentialités foncières au sein de l'enveloppe urbaines sont estimées à l'occasion de l'élaboration du dossier par le Bureau d'Etudes. Une estimation brute faite en 2017/2018 fait état

d'une surface totale de dents creuses (parcelles non bâties) de 2 hectares 15 (1,48 au Village et 0.67 aux Fayolles.

De même, **9,70 hectares de parcelles potentiellement mutables** (division parcellaire) sont estimés par le bureau d'étude en 2018.

### **5.6 – L'économie locale :**

Les emplois proposés sur la commune sont très faibles. La plupart est située dans les villes alentours (ROMANS, VALENCE) ce qui donne pour GEYSSANS un statut de village-dortoir.

#### **L'Agriculture :**

La surface totale agricole déclarée à la P.A.C en 2017, donnée la plus significative pour évaluer la surface agricole utilisée, était en 2016 de **519 hectares** (à peine 50% de la surface communale totale). Les prairies représentent un tiers des surfaces (en raison des fortes pentes), les cultures céréalières environ 30% et les noierais (25 hectares - 14%).

L'élevage occupe une place importante mais il est constaté un phénomène de déprise (mise en friches) sur de nombreuses parcelles en raison principalement des difficultés d'accès (pentes raides)

La commune est concernée par deux Appellations d'Origine Contrôlées (Noies et Picodon) et 8 Indications Géographiques Protégées.

#### **Le Tourisme :**

Le village n'est pas une destination touristique avérée et son patrimoine architectural réduit (hormis chapelle Saint Ange). L'atout principal reste le territoire ceint de hautes collines qui offrent des points de vue magnifiques sur le village, la plaine d'Isère et le Vercors.

### **5.7-Les Déplacements :**

Cette commune rurale offre peu d'emploi local ; la plupart des habitants (86,6%) travaille à l'extérieur. Deux routes départementales permettent de se déplacer vers ROMANS ou VALENCE :

-La RD 52, la plus utilisée (1743 véhicules/jour en 2017) longe la Savasse et rend accessible le village de GEYSSANS et tous les villages de la vallée en allant vers les Chambarrans et le Nord Isère.

-la RD 517 pour rejoindre le village, petite route sinueuse qui serpente avant, dans, et après le village en direction du Nord vers RECUAIS.

La RD 517 et la plupart des axes de circulation dans et autour de GEYSSANS sont dépourvus de trottoirs. Malgré la limitation de la vitesse et un marquage piéton bien visible au sol, la traversée à pied de l'agglomération reste difficile et dangereuse.

### **5.8 – Eaux usées, pluviales et eau potable :**

#### **Eaux usées**

La gestion des eaux usées de la commune est simple. Un schéma directeur a été réalisé en 2009. Seul l'ensemble du centre-bourg est en assainissement collectif et le quartier des Fayolles est en assainissement non collectif. Le réseau totalise 3655 mètres de linéaire de canalisations. Il n'y a pas de réseau unitaire. 110 abonnés sont desservis et 14735m<sup>3</sup> ont été traités 2017.

La gestion des eaux usées est assurée en régie par la commune. Le système d'assainissement des eaux usées est constitué d'une station d'épuration de type « Filtres plantés de roseaux » construite en 2005 pour 260 Equivalent/Habitants. 150 y sont raccordés actuellement.

Quant à l'assainissement non collectif, 198 installations sont répertoriées. En 2015, 15 d'entr'elles ont été déclarées « non conformes avec un risque sanitaire ».

#### Eaux pluviales

La compétence appartient à la commune. Le linéaire de réseau d'eaux pluviales de type séparatif est de 473 mètres avec 8 grilles et avaloirs. Le traitement des eaux pluviales se fait à la parcelle.

#### Eau potable

L'alimentation en eau potable est gérée par le Syndicat Intercommunal des eaux de l'Herbasse qui regroupe 19 communes de la région. Il est propriétaire de toutes les installations nécessaires au service des eaux. Aucun captage d'eau potable et aucun périmètre de protection associé ne sont situés sur la commune de GEYSSANS

## **VI – Plan Local d'urbanisme- Le PROJET :**

Le Plan Local d'urbanisme est l'expression du projet urbain tel que la municipalité l'a envisagée et traduit en objectifs lorsqu'elle a décidé de prescrire son élaboration (délibération du 3 octobre 2017) A ce titre, il comporte un document spécifique ayant pour fonction de présenter le projet communal pour les 10 à 12 ans à venir : **le Projet d'Aménagement et de Développement durable (P.A.D.D).**

#### **Les choix du PADD**

##### Besoins estimés au regard de la projection démographique

Le P.A.D.D définit une perspective d'évolution de la population selon un **rythme moyen de + 1,1%** ; soit la progression suivante :

2015	2017	2019	2021	2023	2025	2027	2030
736	752	769	786	803	821	839	867

**La population de GEYSSANS envisagée en 2030 est de 867 habitants** soit 98 habitants supplémentaires entre 2019 et 2030.

#### Développement urbain maîtrisé



Pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la consommation des espaces agricoles et naturels, le P.A.D.D prévoit la construction de **48 logements dans l'enveloppe urbaine (Village et les Fayolles)**.

Pour l'habitat, le PADD envisage une densité moyenne de **15 à 18 logements l'hectare** sur un **potentiel foncier non bâti de l'ordre de 3 hectares**.

#### Les orientations du P.A.D.D :

Elles sont retenues suivant 4 axes :

- 1 - Conforter l'attractivité communale et la vitalité du village ;
- 2- Préserver le cadre de vie et l'identité rurale du village et assurer un développement urbain maîtrisé et adapté ;
- 3 – Faciliter le développement économique (artisanat, agricole),
- 4 – Préserver l'environnement, favoriser le développement durable et valoriser les ressources.

## VII- TRADUCTION DES CHOIX ET ORIENTATIONS DU P.A.D.D

### 7.1 – Objectifs de modération de consommation des espaces agricoles et de l'étalement urbain.

Pour accueillir une centaine de personnes sur la commune de GEYSSANS dans les 10/12 ans de vie du PLU, 48 logements devront être construits. Mais la municipalité doit prendre en compte plusieurs contraintes et principalement la **modération de la consommation des espaces et la lutte contre l'étalement urbain**.

La réalisation de 48 logements n'est autorisée que :

-s'ils sont recentrés exclusivement au niveau du village et du quartier des Fayolles, ce qui exclut toutes les constructions d'habitation en dehors de ces entités, pour celles-ci seules les extensions en continuité de l'existant étant autorisées

-s'ils sont construits dans des zones à urbaniser et des dents creuses de taille suffisante (**superficie supérieure à 1800m<sup>2</sup>**) objet d'orientations d'aménagement dont la densité moyenne est de 15 à 18 logements à l'hectare soit une moyenne de **16,25 logements/ha** soit également une augmentation de 100% de la densité par rapport foncier neuf réalisé depuis 2010 (8,5logts/ha)

**Pour respecter ces conditions, ces 48 logements devront se répartir sur un potentiel foncier d'environ 3 hectares (16x3 =48).**

Le PLU les répartit de la façon suivante :

1 -Grandes « **dents creuses** », c'est-à-dire parcelles non bâties supérieures à 1800m<sup>2</sup> qui supportent des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) d'une **surface totale de 1,75 ha** pouvant accueillir **29 logements** ;

2 –des **extensions ponctuelles** sont envisagées dans le PLU. Elles complètent le potentiel foncier pour la création d'environ **8 logements**

3-- Petites « **dents creuses** », c'est-à-dire parcelles non bâties d'une superficie inférieure à 1800m<sup>2</sup> pour une **surface totale de 0,93 hectares** pouvant accueillir un potentiel de **10 logements**.

4 - Les **divisions parcellaires** (partie d'une parcelle bâtie) **4 logements** et les **changements de destination 1 logement** . :

**Tableau récapitulatif de localisation du potentiel estimé de création de logements**

	Surface pour l'habitat	Potentiel logements	Densité
OAP	2.26ha	37 logements	16.4 logt/ha
OAP- <i>Cœur de village</i> (AUb)	0.57ha	15 logements	
OAP- <i>Sud village</i> (UB)	0.29ha	4 logements	
OAP- <i>Haut du village</i> (AUb)	0.47 ha	6 logements	
OAP- <i>Multi sectorielle</i>	0.93ha	12 logements	
Dents creuses inférieures à 1800m <sup>2</sup>	0.93ha	10 logements	11logt/ha
Potentiel en changement de destination		1	
<b>TOTAL</b>	<b>3.19HA</b>	<b>48 LOGEMENTS</b>	<b>15logts/ha</b>

### 7.1.1 – Localisation du foncier pour l'habitat :

#### 7.1.1-1-Les Grandes « dents creuses » et les extensions

##### L'O.A.P Cœur de village.

En forme de « P », la parcelle 170 est la plus grande dent creuse faisant l'objet d'une O.A.P. D'une superficie de 8000m<sup>2</sup> environ, elle est située à l'intérieur de la zone urbaine en continuité du centre urbain.

C'est un secteur stratégique par son emplacement et l'importance du nombre de logements envisagés.

Sa partie Ouest forme un rectangle de plus de 5600 m<sup>2</sup> sur laquelle s'élèveront les logements. Le terrain rectangulaire contigu à l'Est, adossé au cimetière, d'une superficie de 2400m<sup>2</sup> environ est en légère déclivité. Il sera aménagé pour partie en espace vert public (1218m<sup>2</sup>) et voies de circulation.

Une voie de circulation interne sera créée ; elle se prolongera jusqu'à la RD 517 sur du terrain appartenant à la commune. Le projet prévoit également un possible accès vers le centre du village en prolongeant la voie de desserte au Nord..

Deux liaisons piétonnes sont envisagées pour rejoindre le centre du village ; l'une en longeant le mur Nord du cimetière et en créant un chemin longeant la RD 517 d'où nécessité d'un emplacement réservé (ER2 -100m<sup>2</sup>) pour sa réalisation et l'autre par la construction d'un chemin le

long des parcelles Nord rejoignant le village avec, là encore, obligation de créer un emplacement réservé beaucoup plus long (ER9 – 238m<sup>2</sup>)

Programme d'habitat:

L'espace constructible étant limité à 0,6 hectare, pour respecter une densité minimale de 25 logements à l'hectare, 15 logements seront construits :

- 9 logements collectifs/intermédiaire en R+1
- 6 logements groupés/jumelés en R+1

La production comportera des logements de typologie variée, dont une portion de logements locatifs sociaux adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite.



Secteur « Village Sud ».AUb

Cette surface avec O.A.P est située à l'extrême sud du village en continuité du tissu pavillonnaire existant. **Il s'agit d'une « dent creuse » de 3000m<sup>2</sup>** en zone urbaine immédiatement constructible. Toutefois, le terrain en pente justifie des mesures de construction pour limiter les risques de mouvements de terrain.

Le programme de logement de densité moyenne (13logts/ha) en raison du contexte pavillonnaire environnant prévoit la construction de **4 logements en R+1** (groupés, jumelés ou individuels).

Compte tenu de la présence du réseau viaire à proximité, l'accès à l'emprise foncière n'impose pas la création de voies de dessertes.

Secteur « Haut du Village ». AUb :

Ce secteur est situé à l'extrême Nord du village, dans sa partie la plus élevée du coteau sur lequel s'est bâtie la commune. D'une **superficie globale de 4700m<sup>2</sup>**, il se compose de trois parcelles en « dents creuses », l'une de 2000m<sup>2</sup> environ (A) et les deux autres de 2700m<sup>2</sup> (B-C). La parcelle A appartient à un propriétaire et les deux autres à un second.



La parcelle B constitue **une extension du tissu urbain**. Orientée Nord/Sud, elle est en pente douce vers le Sud. C'est une prairie recouverte de taillis. Un petit chemin, partie intégrante d'une parcelle (C), contigüe à la parcelle A au-dessus, permet de rejoindre l'unique petite route d'accès au village appelée 3 « route du Bourg » ;

Compte-tenu du tissu pavillonnaire l'entourant, la densité à l'hectare n'est que de 12 logements. **6 logements (groupés, jumelés ou individuels) y seront construits.**

**Ce secteur fait l'objet d'inquiétudes des riverains en raison de risques de glissement de terrain sur la parcelle B et des problèmes liés aux risques retraits/gonflement d'argile.**

Les O.A.P Thématiques densité.

Elles concernent quatre terrains disponibles d'une superficie totale de **0,93 hectare**. Elles ont pour objectif d'assurer un développement communal suffisant, avec une densité adaptée à leur localisation et en tenant compte des contraintes topographiques.

Trois d'entr'elles sont situées dans le village (A – B et C) dont une en extension (C). La quatrième (D) est aussi une extension mais située au quartier des Fayolles.

OAP en dents creuses dans le village :

*OAP – A - Haut du village :*

C'est une « dent creuse » constituée d'une seule **parcelle (149) libre de constructions de 1800m<sup>2</sup>** située au Nord du village. Elle est en contrebas de l'O.A.P « Haut du Village ». On y accède par le chemin du Bourg, unique accès aux habitations de ce secteur, voie sinueuse et étroite.

Cette parcelle est en déclivité assez prononcée (Sens Nord/Sud). **Deux logements** au minimum sont envisagés pour respecter une densité de **11 logements à l'hectare**.

Toutefois, il sera nécessaire de prendre en compte les risques de glissement de terrain dans l'implantation de constructions nouvelles mais aussi les risques pouvant être induits par les eaux de ruissellement.

*O.A.P – B – Haut du village.*

Il s'agit d'une **parcelle (147) libre de 2300m<sup>2</sup>** située en-dessous de la précédente le long de la route du Bourg. Elle est également en forte déclivité et **3 logements sont envisagés pour respecter une densité de 13 logements à l'hectare**.

Comme pour la précédente il sera nécessaire de prendre en compte les risques de glissements de terrains dans l'implantation des constructions mais aussi les risques pouvant être induits par les eaux de ruissellement.

O.A.P –C- en extension du village :

OAP – Ouest du village

Située à l'Ouest du village, elle est d'une superficie **de 2500m<sup>2</sup>**. Elle appartient à une grande parcelle de plusieurs hectares (56) plantée en majeure partie de noyers.

La surface objet de l'OAP est en continuité d'une ligne d'habitations en limite de l'enveloppe urbaine. Elle est recouverte d'une prairie naturelle.

Le PLU prévoit sur cette superficie la construction de **3 logements** soit une densité moyenne de **12 logements à l'hectare**.

O.A.P – D – en extension du quartier des FAYOLLES



Cette extension est constituée par la division de la parcelle bâtie 436. D'une superficie de 2700m<sup>2</sup> elle est située à l'extrémité Est du quartier des FAYOLLES. Le terrain légèrement en pente est recouvert pour partie de bois, de taillis et de prairie.

Elle se trouve au-delà de l'enveloppe urbaine que délimite par une petite voie goudronnée donnant accès au lotissement depuis la RD 52.

Il est prévu sur cette parcelle la construction de **4 logements** pour respecter la **densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare**.

#### **7.1.1-2 – Les « petites dents creuses**

Le projet de PLU répertorie **9 parcelles libres** de toute construction et d'une **superficie inférieure à 1800m<sup>2</sup>** pour une surface totale de **0,93 hectares**. Elles sont disponibles à la construction et ne sont pas encadrées par une OAP.

6 d'entr'elles se trouvent dans la partie du village au Sud de la RD 517 et 2 sont dans la partie Nord. La neuvième se situe au quartier des FAYOLLES.

**Dix logements pourraient être construits sur ces parcelles.** Bien qu'une densité ne puisse leur être appliquée, elle est évaluée dans le projet à **11 logements à l'hectare**.

#### **7.2 – Objectifs d'aménagements**

Si la commune dispose d'un bon maillage routier sur l'ensemble de la circonscription, les déplacements à l'intérieur du village tout comme le stationnement restent difficiles voire dangereux.

La route départementale 517 est étroite et épouse plusieurs courbes prononcées dans la traversée de la commune et l'absence d'accotement augmente la dangerosité de la circulation tant pour les véhicules que pour les piétons.

La partie haute de l'agglomération, au Nord de la RD 517, est celle où les pavillons sont les plus nombreux en raison de son exposition vers le Sud- Sud/ouest qui offre de magnifiques perspectives sur la vallée de l'Isère et le Vercors en toile de fond. Sur ce secteur le PLU prévoit la construction de **11 logements minimum sur trois parcelles avec O.A.P.**

Pour accéder à ces résidences, il n'existe qu'une seule petite route très étroite au point qu'il est souvent impossible à deux véhicules de se croiser. Le stationnement en bordure de voie est quasi impossible en l'absence d'accotement fiable.

La municipalité a déjà pris des mesures pour améliorer la circulation des véhicules et la sécurité des piétons dans la traversée de la commune sur la RD 517 en marquant un cheminement de couleur en bordure de chaussée et en limitant la vitesse à 20km/h.

**Le P.L.U envisage d'améliorer les déplacements et le stationnement de façons différentes en plusieurs endroits par la création d'emplacements réservés.**

#### **Emplacements réservés.**

Dans les secteurs résidentiels le long de la rue du Bourg, plusieurs emplacements réservés seront créés au titre de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme :

**Emplacements réservés pour l'amélioration des cheminements et des voiries :**

Les emplacements réservés **n°2**(100m<sup>2</sup>) et **n°9** (238m<sup>2</sup>) seront des cheminements piéton permettant aux habitants de l'OAP « Cœur de Village », la plus importante en matière de logements, de se rendre au centre du village en dehors des voies circulées. Il est vraisemblable que l'emplacement n°2 sera réalisé en priorité, la commune étant propriétaire des terrains à impacter.

Les emplacements **N°1** (56m<sup>2</sup>) **N°6** (255m<sup>2</sup>), **N°7** (156m<sup>2</sup>), **N°8** (170m<sup>2</sup>) et **N°11** (72m<sup>2</sup>) ont pour objet l'élargissement des voies dans le haut du village et notamment la rue du Bourg en créant des sur-largeurs. Ils sont prévus pour la plupart à proximité des OAP « Haut du village» et « sectorielle densité A et B ».

**Emplacement réservé pour améliorer le stationnement :**

L'emplacement **N°4** (309m<sup>2</sup>) est envisagé pour l'amélioration d'un espace de stationnement à l'entrée Nord de l'agglomération à proximité de l'école en bordure de la RD517. Il s'agit d'une partie d'un jardin d'une propriété privée.

**Emplacements réservés pour les équipements et espaces publics :**

L'objectif d'aménagement inscrit dans le P.A.D.D, prend en compte les besoins de service et d'équipement de la commune. En effet les équipements communaux sont limités et de moins en moins adaptés aux besoins de la collectivité. La salle polyvalente est sous-dimensionnée et ne permet pas de développer des structures d'accueil pour les enfants en bas âge et pour les personnes âgées.

L'évolution des effectifs de l'école, voire son maintien passe par la construction d'une cantine.

Il est impératif pour maintenir le dynamisme de la commune et assurer un développement harmonieux de réaliser un local multi-usages ainsi que des locaux spacieux et fonctionnels pour les employés communaux.

La création de ces équipements publics impose de les rapprocher du centre de vie du village et proches de la salle polyvalente.

A cet effet, le P.L.U créé l'emplacement réservé **N°3** de 5292 m<sup>2</sup> à l'Est de la salle polyvalente et jouxtant son parking. Il s'agit d'un morceau d'une parcelle agricole cultivée en zone A.





L'OAP « cœur de village » étant la plus importante en superficie et en logements, le P.L.U a consacré 1218m<sup>2</sup> de la surface de cette OAP en emplacement réservé (**n°5**). Il est à vocation multiple partie espace vert, partie espace public utilisable par tous les habitants.

### **7.3 – Objectifs de préservation de l'identité rurale, du caractère paysager et patrimonial**

Pour privilégier la densité au sein de l'enveloppe urbaine, le PLU prend en compte la topographie de la commune.

Le village est ceinturé de collines et depuis les chemins de crête les points de vue sur la commune, la vallée de l'Isère et les monts du Vercors sont nombreux. Des hauteurs de Tournu, la vue est splendide et de nombreux touristes ou randonneurs s'y retrouvent pour admirer le paysage. De ce fait, un espace réservé de 656m<sup>2</sup> a été créé pour le stationnement de véhicules sur ce point haut à l'intersection de plusieurs routes et chemins (**N°10**)

La municipalité souhaite améliorer l'insertion et l'harmonisation des constructions d'habitation par l'obligation dans toutes les OAP d'assurer et de respecter une qualité architecturale pour les logements et environnementale pour les abords.

La densité de logements à l'hectare reste dans la norme édictée par les documents supra communaux mais l'aspect des constructions (toitures, façades, clôtures) est encadré dans le Règlement pour préserver le caractère rural du village.

L'objectif de préservation du caractère paysager et patrimonial du village se traduit dans le PLU par la préservation des trames vertes ou bleues, des éléments végétaux, des espaces boisés classés et des bâtiments patrimoniaux

#### Trames vertes et bleues :

Il n'y a pas de réservoir de biodiversité sur le territoire mais les prospections de terrains ont permis d'identifier des corridors et des réservoirs de biodiversité locaux. Il s'agit principalement des haies et des ripisylves des cours d'eau, permanents ou non, constituant de véritables zones humides

qui irriguent la circonscription (SAVASSE, DRUIVETTE...). Ces corridors répertoriés et identifiés sur les documents graphiques sont délimités. Ils ont une largeur moyenne de 50 mètres

#### Éléments végétaux et bâtiments patrimoniaux :

Le PLU identifie dans le document graphique et le rapport de présentation, une quinzaine d'arbres remarquables, quatre alignements d'arbres ou haies et un espace de jardin.

2,09 hectares d'espaces boisés situés dans le centre du village et aux abords sont classés.

Enfin, la commune dispose d'un nombre important de bâtiments patrimoniaux disséminés sur tout le territoire. Le PLU identifie sur le plan graphique 17 anciens corps de ferme et trois croix comme éléments de petit patrimoine à protéger.

#### **7.4 – Objectif de protection des espaces agricoles.**

Le potentiel constructible du PLU pour assurer la construction de 48 logements est de l'ordre de 3 hectares 19. Les terrains sont pour la plupart des « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire pour la plupart en dehors de la zone agricole. Quelques exceptions toutefois, à savoir les trois extensions que forme deux parcelles de la future zone AUb avec l'OAP « Haut du village » ainsi que les deux OAP « Multisectorielles Densité » C à l'Ouest de GEYSSANS et D au quartier des Fayolles.

L'évolution des superficies des zones dans le projet de PLU par rapport aux indications de la carte communale relevée en 2010 permet d'établir que **la zone constructible dans le PLU augmente de 1,41 hectare par rapport à la zone constructible de la carte communale**

Pour refléter au mieux la réalité d'occupation des sols, les espaces naturels et agricoles bénéficient d'un zonage adapté A ou N.

Il est créé un zonage spécifique où les terrains sont protégés pour des raisons paysagères (**Ap**) dans lesquelles le Règlement limite les constructions.

Un secteur agricole inconstructible **Aco** est mis en place en raison des enjeux écologiques (corridors de liaison entre les zones N).

Carte communale de GEYSSANS		Elaboration du Plan Local d'Urbanisme				Evolution
Type de zone	Surface	Type de zone	Surface (ha)	Zone	Surface (ha)	
<b>Constructible</b>		Zone urbaine (3,97%)	43,67ha	UA	1,28ha	
				UB	23,47ha	
		Zone à urbaniser (0,11%)	1,24ha	UC	18,92ha	
				AUb	1,24ha	
<b>SOUS TOTAL</b>	43,5 ha	<b>U+AU (4%)</b>	44,91			+1,41

<b>Inconstructible</b>		Zone agricole (53,8%)	592,08ha	A Aco Ap Aeq Ae	514ha 15,19ha 60,78ha 1,66ha 0,45ha	
		Zones forestières et naturelles (42,1%)	462,69ha	Na N	3,69ha 459	
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1056,18</b>	<b>A+N (96%)</b>	<b>1054,77</b>			<b>-1,41</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1099,68ha</b>		<b>1099,68ha</b>			

Une zone **Na** est créée en ligne de crête au Nord de la commune au niveau de Tournu pour permettre la concrétisation d'un projet d'élevage extensif sous couvert arboré. Sous ce couvert forestier, le Règlement autorise la construction de bâtiments agricoles d'une hauteur limitée 6 mètres.

**Les S.T.E.C.A.L** (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

Dans la zone agricole Sud-Ouest de la circonscription, se situe un équipement majeur de la commune, source d'emploi local, (l'ITEP l'Institut Thérapeutique, Educatif et Pédagogique des Collines).

Ce site est agréé pour accueillir et accompagner des adolescents et jeunes adultes. Il est d'une capacité de 30 places dont 15 en internat. Pour permettre à ce centre l'évolution de ses activités bien qu'il soit en zone agricole, la municipalité a décidé de **délimiter la surface du centre à 1,66 hectare par la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées –STECAL Aeq**.

Le Règlement permet, à l'intérieur de cette zone l'extension limitée des constructions à vocation d'établissement d'enseignement, santé et action sociale, dans la limite de 120m<sup>2</sup> et d'annexes limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Ces dispositions ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole puisqu'aucun terrain cultivé ne se trouve à l'intérieur du STECAL. Elles ne portent pas atteinte à l'environnement.

Un autre STECAL est envisagé à proximité du premier sur le secteur du Mont PEROUX en zone agricole. Il s'agit d'un ancien corps de ferme transformé en habitation et siège d'une entreprise privée d'assainissement. L'entrepreneur souhaite diversifier son activité actuelle en développant un service de location de toilettes de chantier ce qui nécessite de construire sur son terrain un entrepôt pour stocker le matériel.

Un des objectifs du PADD étant de développer les activités économiques de la commune, la municipalité a décidé de permettre l'évolution de cette activité par la création d'un secteur de taille et de capacités limitées (**STECAL Ae**) à vocation économique sur une surface de 4100 m<sup>2</sup>.

Le Règlement limite l'extension à vocation d'entrepôt à 200m<sup>2</sup> sur l'ensemble du secteur et la hauteur à 6 mètres.

Ce STECAL n'est pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole et les contraintes de construction limitent l'impact sur l'environnement.

### **Les changements de destination**

Deux bâtiments ont été retenus par la commune, l'un au Nord-Est quartier DEVIAGE et l'autre au Nord-Ouest quartier GALAURE.

L'un et l'autre sont d'anciens bâtiments agricoles, clos et couverts. Le premier sur DEVIAGE a une emprise au sol de 150m<sup>2</sup> et le second sur GALAURE une emprise un peu plus grande de 170m<sup>2</sup>.

Ces deux bâtiments sont clos et en bon état. Ils ont un potentiel pour réaliser chacun un logement. Les réseaux sont à proximité.

Ces changements de destinations, bien qu'en zone agricole, ne portent pas atteinte aux activités agricoles environnantes et tout conflit d'usage potentiel y est absent.

## **VIII– ANALYSE des OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Au cours de l'enquête vingt (20) remarques ou observations sont recueillies soit sur le registre d'enquête (14) soit par courrier (3) soit enfin par courriel (3).

Elles sont toutes résumées dans le procès-verbal de synthèse adressé à Monsieur le Maire de GEYSSANS. Sa réponse figure sous chaque observation.

### **8.1 – Observations liées aux risques occasionnés par les futurs secteurs d'OAP**

Dix (10) observations ou remarques portent sur les risques que présente la construction de 11 logements sur les secteurs d'OAP « Haut du village » et « sectorielles-densité A et B ».

#### **Mr-Mme DRACH**

Propriétaires des parcelles 141 de 2500m<sup>2</sup> où s'élève leur habitation et 142 attenante en dessous de 1900 m<sup>2</sup>. Cette dernière au PLU est englobée dans un projet d'OAP avec la parcelle 143. L'ensemble formant une zone constructible de 4700m<sup>2</sup>. Il est prévu 6 logements dont 3 sur sa parcelle.

Ils ont mis en vente la totalité des deux parcelles et leur maison mais les éventuels acheteurs se retirent ne voulant pas voir se construire trois maisons sur la parcelle 142 qui plus est avec O.A.P..

Ils ne comprennent pas ce projet de 6 logements pour plusieurs raisons :

-capacité d'eau potable insuffisante pour la construction d'une seule maison sur la parcelle 141 d'après leur certificat d'urbanisme,

-terrain des parcelles 353/354 instable.

-Un glissement de terrain s'est produit il y environ 25 ans sur la parcelle située au-dessus et appartenant à Mme ASTY. Cette instabilité provient des sources sur les parcelles de l'OAP.

**Réponse du Maire :** *Quant à la capacité en eau insuffisante « cette capacité d'eau étant insuffisante pour une habitation, elle le sera effectivement aussi pour 6 habitations sauf que ces travaux de renforcement ne sont envisageables que dans le cadre d'une OAP et donc d'une quantité non négligeable de maisons pour être rentabilisée ».*

*Quant à l'instabilité de la parcelle 143 « l'étude géotechnique préalable de type G1 réalisée ne met pas en évidence ce problème de sources existant sur la parcelle.*

#### Suite à la consultation et en réponse

**Concernant la capacité d'eau :** Suivant les informations recueillies auprès de Monsieur le Maire « la capacité en eau ne relève pas d'une notion de **volume d'eau** mais plutôt de **distribution d'eau**. En effet la canalisation alimentant tout ce secteur du haut village serait sous-dimensionnée ce qui limite la pression d'eau dans les habitations. Il s'agit d'une difficulté technique qui impliquera d'augmenter le diamètre de la canalisation ou de faire un bouclage avec un autre secteur à proximité.

Le débit serait effectivement encore plus réduit avec la construction de 6 logements supplémentaires. Ce sujet a été réfléchi entre la municipalité et le gestionnaire du syndicat des eaux de l'Herbasse et des travaux seront envisageables après entente avec les futurs aménageurs. Toute urbanisation nécessite très souvent des travaux d'extension ou de renforcement des réseaux (voirie, eaux usées, eaux pluviales, énergie etc...) ».

**J'estime qu'avant tous travaux de viabilisation des parcelles constituant l'OAP « Haut du Village » pour y construire les logements envisagés, il sera impératif de modifier le système de canalisation de distribution d'eau potable de tout le quartier des « Blaches » afin que chaque habitation puisse bénéficier d'une pression en eau potable normale.**

#### Concernant l'instabilité de la parcelle :

Quant au glissement de terrain qui se serait produit à hauteur de la propriété ASTY, je me suis rendu sur place et n'ai remarqué aucune modification de terrain en limite de propriété. Une légère boursoufflure s'étend sur toute la largeur de la parcelle en son milieu sans qu'il soit possible d'en déterminer l'origine.

Monsieur le Maire m'a remis une copie de l'étude géologique demandée par son propriétaire en vue de la construction de plusieurs maisons sur la parcelle ZH354 (une des trois parcelles constituant l'OAP « Haut du village »). Elle a été effectuée par le cabinet d'Ingénierie ALIOS de CHATEAUNEUF SUR ISERE en Juillet 2019.

Il s'agit d'une étude géotechnique préalable type G.1. Six sondages ont été réalisés sur la parcelle ZH 354 appartenant à Monsieur POUZIN. Parcelle enherbée accusant une **pente d'environ 15%** vers le Sud-Ouest. Elle est en zone d'aléa faible vis-à-vis des phénomènes de retrait/gonflement d'argiles mais le rédacteur précise que compte-tenu de l'échelle des cartes, **le référencement de la**

**parcelle face aux risques « retrait-gonflement des argiles » et « remontées de nappes » est à considérer avec prudence**

Effectivement la lecture de la carte du BRGM concernant les zones de risques en matière de retrait- gonflement d'argile laisse apparaître, malgré les difficultés de lecture, **que le risque est moyen sur toute la partie Nord et Nord/est du village**. Elle ne correspond pas du tout à la carte de l'aléa de retrait-gonflement d'argiles sur la commune de GEYSSANS (Figure 80 page 159) reproduite dans le rapport de présentation de l'enquête publique établi par le Cabinet Eco Stratégie qui place la **partie Nord de la commune en zone faible aux risques de retrait- gonflement d'argiles**.





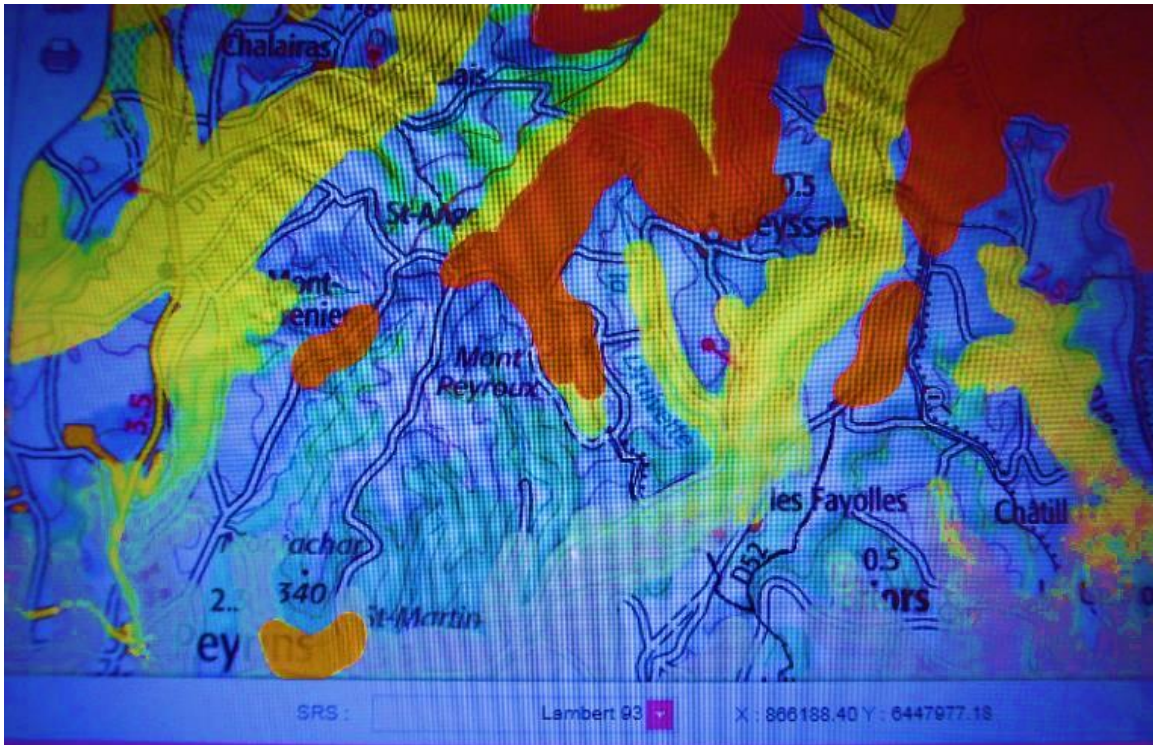


Figure 1 –Extrait carte Georisques retrait-gonflement argiles de la région de GEYSSANS – En jaune : risque faible- Orange risques moyens. –

Bien que l'échelle de la carte soit très petite, la partie Nord du village ainsi que celle à l'Est de la RD 517 (où sont situés les secteurs des OAP « Haut du Village » et « Multisectorielles A et B ») sont en zone de risque moyen (retrait/gonflement argiles).

Le Cabinet ALIOS relève dans sa synthèse des résultats de sondages de la parcelle ZH354 que les aléas géotechniques sont géologiques (**présence de matériaux sensibles au phénomène de retrait/ gonflement**) et hydrogéologiques (**présence de circulation d'eau intermittentes et de débit très variable selon la saison**).

Le Cabinet ALIOS émet en guise de conclusion des recommandations pour la mission géotechnique de conception à savoir qu'il soit réalisé lors de la mission d'avant-projet une étude approfondie au niveau de chaque lot afin de vérifier la présence ou l'absence d'hétérogénéité du sol de fondation... »

000

Suite à un contact avec le responsable du pôle « Risques » à la Direction Départementale des Territoires à VALENCE, il m'est précisé :

-concernant les risques provoqués par les retrait/gonflement d'argiles sur la commune de GHEYSSANS que la ligne de séparation entre les zones de risques faibles et zones de risques moyens se situe au milieu du village et **inclut en zone de risques moyens** les secteurs des OAP « Haut du Village » et « Multi sectorielles densité A et B ».

-concernant les études de terrain, **il m'est confirmé que le Décret 2019-495 du 22 mai 2019 -Loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (E.L.A.N) prévoit une étude de sol obligatoire pour les maisons individuelles en zone argileuse à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.**

« La prévention des risques de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols impose la réalisation d'études de sols préalablement à la construction des maisons individuelles dans les zones à risque de retrait/gonflement d'argiles.

**Le champ d'application est limité aux zones de retrait/gonflement d'argile dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte.**

Un Arrêté doit préciser les critères permettant d'identifier les catégories de zone (reprise vraisemblable du zonage élaboré par le BRGM). Les études géotechniques prenant en compte l'implantation de constructions sont de deux types :

- G1 étude géotechnique préalable,
- G.2 Etudes géotechniques de conception qui « sont réalisées au stade de la conception d'un projet de maîtrise d'œuvre et qui s'appuient sur des données adaptées et représentatives pour le site concerné. »

Le Cabinet d'Ingénierie reste prudent dans ses conclusions tant sur la présence d'eau sous la parcelle que sur les risques de mouvements terrain liés à sa nature.

Cette étude n'est donc pas suffisante pour lever les doutes quant à la stabilité du terrain. Des études complémentaires préalables, conformément au Décret 2019-495 du 22 mai 2019 devront être effectuées par toute personne souhaitant effectuer une opération immobilière sur ces parcelles.

ooo

Le 3 janvier 2020 j'interroge par mail le BRGM de LYON sur les différentes zones de risques d'aléas aux retraits/gonflements d'argiles sur le secteur de GEYSSANS

Ce service me répond le 4 janvier et me précise que : *« la réalisation des cartographies retrait/gonflement argileux (RGA) a été faite à l'échelon départemental avec une précision d'au mieux 1/50.000.....Outre cette incertitude sur les délimitations à l'échelle 1/50.000, il y a aussi des possibilités d'erreurs liées aux interprétations :*

- *De la carte géologique elle-même qui n'est qu'un travail d'interprétation des terrains géologiques à l'affleurement rarement visibles sous les sols de surface ou le masque végétal,*
- *De son interprétation en termes de sensibilité aux retraits gonflements argileux...La détermination de la sensibilité aux retraits gonflements argileux des différentes formations géologiques des cartes harmonisées à l'échelle départementale peut être aussi plus ou moins impertinente de manière globale que localement.*

***En Aout 2019 la cartographie RGA a changé, la carte d'aléa initiale ayant été remplacées par la carte d'exposition. Cette nouvelle carte répond à la nouvelle finalité de la loi E.L.A.N sur les zones d'étude obligatoire ou pas. En général, les niveaux sont identiques ou plus forts sur la carte d'exposition qu'ils ne l'étaient sur la carte d'aléa précédente. Dans le dossier de présentation du PLU établi par le bureau d'étude, il devait sans doute s'agir de la carte d'aléa et non pas de l'actuelle carte d'exposition....***



***Enfin, sur la commune de GEYSSANS, une certaine sensibilité aux glissements existe bien au sein des molasses qui constituent le substratum géologique de la commune (deux glissements en décembre 2003 et novembre 2014). Les molasses sont une formation aquifère qui est assez compétente, géomécaniquement parlant, en temps normal, mais qui à forte saturation peut perdre une part importante de sa résistance géomécanique et se mettre à glisser (voir engendrer de petites coulées boueuses). Cela ne se manifestera qu'au niveau des zones de circulation diffuses d'eaux superficielles dans les terrains les plus importantes, d'où l'importance d'une bonne analyse préalable à tout projet de construction, des conditions hydrogéologiques au droit des zones de travaux (notamment sur les parties d'excavation). S'il demeure des doutes sur les conditions hydrogéologiques exactes, le chantier devra prévoir des possibilités d'incidence et s'y préparer (blindage suffisant des fouilles, dispositifs de drainage temporaire et définitif des terrains etc...). La bonne prise en compte des conditions hydrogéologiques exactes des sites de construction devraient suffire à dissiper toutes les craintes exprimées (pas plus de sensibilité aux glissements de terrain que cela sinon a priori) et sans engendrer de surcoûts vraiment importants. »***

ooo

Les craintes relatives à la construction d'habitations sur des sols argileux et des sous-sols veinés de circulations d'eaux, propices aux glissements de terrains sont légitimes d'autant qu'elles reposent sur des cas concrets d'instabilité du terrain dans tout le haut du village et sont avérées par les études réalisées tant par le Cabinet ALIOS que par les informations communiquées par la DDT et le BRGM.

Il n'en demeure pas moins que la réglementation relative aux constructions dans les secteurs de risque moyen aux retraits/gonflements d'argiles instituées par le DT 2019-495 de la Loi E.L.A.N applicables obligatoirement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, associées éventuellement aux mesures proposées par le BRGM ,devraient permettre la construction d'habitations sur toutes les zones d'OAP sans danger pour les personnes et pour les biens.

**GERVAUX Françoise :**

Propriétaire de la parcelle 140 où se trouve son habitation. Au-dessus se situe la parcelle 142 de Mr Mme DRACH objet d'une OAP. Elle s'étonne de la possibilité de construire 6 pavillons compte tenu du terrain instable.

Se trouvant sur des terrains argileux et suite aux sécheresses, des retraits d'argiles causent des dégâts à sa propre maison (fissures). Elle cherche d'autres propriétaires ayant les mêmes soucis pour tenter d'obtenir un décret de catastrophe naturelle.

Elle s'interroge aussi sur la voie d'accès aux six maisons qui ne lui semble pas suffisant et qui pourrait causer des dégâts à sa propriété.

Réponse du Maire : *Un emplacement réservé noté (ER11) pourra être aménagé pour éviter ces nuisances.*

Suite à la consultation et en réponse :

Madame GERVAUX ne m'a pas indiqué si elle avait trouvé d'autres propriétaires victimes de dégâts similaires aux siens et si elle avait engagé une procédure auprès de l'Etat.

L'étroitesse de la route justifie cet emplacement réservé prévu par le PLU (E.R 11)

**BERTRAND Nathalie et FAYARD Frédéric**

Ils sont propriétaires de la parcelle n°154 située au 715, route du Bourg. Ils ont été victimes d'un premier glissement de terrain en 2001 qui a généré l'intervention d'un gros engin de chantier et la construction d'un mur de soutènement au-dessus de la maison pour soutenir la route du Bourg, qui menaçait de s'effondrer sur leur maison.

Réponse du Maire : *Cette zone comprenant les parcelles ZC 149, ZC 151, ZC 154, et ZC 155 est devenue inconstructible en 2000. Des dires d'anciens élus et Geysanais, ce secteur en cuvette recevait les eaux de pluies de l'amont. Pour la construction des habitations il a été nécessaire d'assécher les terrains et de conforter le talus créé par terrassement.*

Ils ont également été témoin d'un autre glissement de terrain de la route du Bourg en dessous de la parcelle 151(sous leur maison).

Réponse du Maire : *En 2003, un an environ après les travaux de construction de la maison sur terrassement (remblai) récent, une forte pluie s'est abattue s'engouffrant dans les failles. La commune a du faire de gros travaux de drainage à l'aval pour assainir le terrain. Depuis la route du Bourg sur ce secteur ne s'est pas déformée.*

En 2015 un troisième glissement de terrain au Nord de leur propriété a impacté une nouvelle fois la route du Bourg.

Réponse du Maire : *Suite à un gros orage de fin d'été, les eaux pluviales provenant des parcelles ZH 150, ZH 151 et ZH 152 et de la voie d'accès privée à ces parcelles ont été mal gérées par l'ensemble des propriétaires (collecteurs obstrués). Elles se sont déversées sur la voie communale (route du Bourg) en aval. Cette quantité d'eau anormale et inhabituelle s'est infiltrée dans une faille en bordure de la route communale qui a provoqué un effondrement de talus. La commune a effectué les travaux nécessaires à la remise en état de la structure de la voirie. Les propriétaires fautifs ont été avertis par courrier recommandé (dont Mr et Mme NAVARRO)*

Ils constatent en lisant le PLU que la parcelle n°149 située au-dessus de chez eux est en OAP et verra la construction de 2 maisons.

Ils estiment que le projet est dangereux pour eux comme pour les futurs propriétaires. Le terrain est très en pente et argileux et le risque de glissement de terrain est donc très élevé.

Toute nouvelle construction sur ce versant devrait faire l'objet d'études géologiques plus poussées pour démontrer qu'il n'y a pas de risque.

Réponse du Maire : *La Loi E.L.A.N : Etude géotechnique (ou étude de sol) obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 sur les zones à risques fort ou moyen.*

*L'étude géotechnique dite « préalable » identifie les risques géotechniques d'un terrain et définit les principes généraux de construction permettant de prévenir le risque de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.*

*L'étude géotechnique dite « de conception » prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. L'étude de sol a alors pour objet de fixer sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.*

*Le « haut du village » de GEYSSANS est classé en risque moyen.*

**INFORMATION COMPLEMENTAIRE :**

*De nombreuses habitations ont été construites à GEYSSANS sur des déclivités beaucoup plus importantes que celle de l'OAP « Haut de village ». La pente des parcelles ZH 354, et ZH 353 est de 16% (Nord-Sud).*

*Dans un rayon de moins de 200m par rapport à cette OAP vers le Sud nous trouvons 4 habitations construites sur des pentes plus importantes.*

*EX : ZH 221 pente 27% - Surface habitable >600m<sup>2</sup>*

*ZH 325 pente 21%*

*ZH 319 pente 25% (Mr Mme GAGNAIRE),*

*ZH 223 pente très importante mais pas de données fiables >25%.*

*Sur d'autres secteurs du village :*

*ZH 342 pente 30%*

*ZE 99 pente 29%.*

*Pour tous ces exemples, c'est l'état qui a instruit et donné un avis favorable à ces permis de construire sans étude géotechnique.*

*Construction de la salle polyvalente : Le terrain ZH 22 retenu pour le projet au centre du village avait subi par le passé des mouvements de terrains. Lors du terrassement un nouveau glissement de terrain est survenu avec arrivée d'eau. Une étude de sol de type géotechnique de conception a été réalisée avant le démarrage des travaux de construction. Suite à cette étude, les fouilles (fondations) initiales en rigoles ont été transformées en fouilles en puits...Depuis 1988, ce bâtiment n'a connu aucun problème de fissuration ou de stabilité.*

**Sans minimiser le risque, en faisant réaliser des études géotechniques, construire sur des terrains argileux et en pente n'est pas réhibitoire.**

**Heureusement, sinon il n'y aurait pas beaucoup de logements à GEYSSANS et dans la Drôme des Collines.**

Suite à la consultation et en réponse :

Les observations de Mme BERTRAND et de Mr FAYARD sont bien la confirmation que les parcelles sur lesquelles des maisons ont été construites dans le quartier des Blaches sont sujettes à l'instabilité et aux glissements de terrains sans parler des risques liés aux retraits/gonflements des argiles pouvant provoquer fissures et autres dommages.

Les précisions données par Monsieur le Maire dans ses réponses confirment que les glissements de terrain sur les parcelles indiquées sont liés à un apport d'eau trop important suite à des pluies diluviennes qui a entraîné de gros dégâts à la route du Bourg et aux terrains privés.

Cependant, les travaux réalisés par la commune pour assainir les terrains en 2003 ont porté leur fruit puisqu'aucune dégradation liée à un ruissellement important n'est intervenue depuis.

Il est à noter que les dégâts occasionnés par les pluies d'orage en 2015 sont liés à un mauvais entretien et une absence de gestion des eaux de ruissellement sur leurs parcelles par certains propriétaires. **Il est à rappeler que la gestion des eaux pluviales à la parcelle est du ressort du propriétaire du terrain sur lequel s'élèvent la ou les maisons.**

AVIAS Gisèle

Dans le PLU, la zone AUb sera constructible avec OAP et construction de 6 maisons ce qui va bétonner un peu plus le quartier des Blaches et augmenter les difficultés d'évacuation des eaux de ruissellement.

*Réponse du Maire : La Loi oblige les nouvelles constructions à résorber les eaux de toiture notamment les eaux pluviales plus généralement sur la parcelle par différents moyens à leur convenance contrairement à avant (obligation de gestion des eaux pluviales dans toute demande d'urbanisme).*

Le terrain est en forte déclivité à l'Ouest et forme un entonnoir. Lors de constructions précédentes, les propriétaires ont du faire des murs de soutènement pour créer un chemin d'accès. Le chemin est humide avec des sources.

Lors d'épisodes pluvieux intenses, l'eau dévale, ravine, creuse et détruit le chemin et les végétaux sur toute la longueur du chemin qui mène au village. Il est très utilisé par les écoliers.

*Réponse du Maire : Ce chemin dit « des écoliers » parce que situé à proximité de l'école est surtout emprunté par les randonneurs. Situé au pied d'un bassin versant, il réceptionne les eaux pluviales de tout un secteur et notamment celles des parcelles de Mme AVIAS et de ses enfants ! Ce chemin de terre a connu des désordres lors de l'orage de 23 octobre 2013 sans conséquence majeure.*

*Pour mémoire, le 23 octobre 2013 la commune a été classée en l'état de catastrophe naturelle pour pluie diluvienne (170mm en quelques heures) avec débordement des rivières et ruisseaux. 40 communes autour de GEYSSANS ont également été impactées par ces pluies torrentielles (reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles).*

Elle estime qu'il n'est pas judicieux de construire 6 maisons sur la zone AUB et elle rappelle les nombreux glissements de terrain dans le quartier depuis plusieurs années. Pour elle, il faut garder le quartier en l'état sans le dégrader davantage.

Suite à la consultation et en réponse :

Avis conforme à celui de Monsieur le Maire. Madame AVIAS reprend des observations développées par d'autres personnes dont il a été donné réponse soit par le Maire soit par moi-même.

Les épisodes orageux et pluvieux sont de plus en plus fréquents et dévastateurs pour les biens des particuliers comme pour ceux des communes. Si le législateur a mis en place des dispositifs pour exonérer communes comme particuliers de leur responsabilité et des coûts financiers résultant de ces événements calamiteux (reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, assurances obligatoires...) il impose à chaque citoyen d'appliquer des règles d'urbanisme précises pour limiter l'impact de ces événements sur l'environnement (gestion des eaux pluviales à la parcelle, gestion des déchets etc...).

**ORLUC André**

Il est riverain de la route du Bourg et constate la possible construction de onze nouvelles habitations réparties sur trois secteurs.

Compte tenu de la circulation déjà chargée sur une unique route sinueuse et étroite, de la densité d'habitations déjà suffisante sur le versant, des conditions difficiles de construction en zone argileuse propice aux risques retraits/gonflements d'argiles et de la présence de nombreuses sources, il importe de limiter le nombre des constructions.

Suite à la consultation et en réponse :

Voir les réponses ci-dessus correspondant aux remarques faites sur des points déjà évoqués.

**VUILLOD Guy**

Propriétaire des parcelles 100 et 144 en dessous du secteur constructible sur laquelle devrait s'élever 6 maisons. En raison de l'instabilité du terrain il n'est pas judicieux d'avoir autant de constructions.

Il a été lui-même victime d'un glissement de terrain il y a 3 ou 4 ans suite à un épisode pluvieux.

*Réponse du Maire : Ce glissement de terrain en 2015 a été causé à la suite d'épisodes pluvieux pendant lequel le trop-plein de la piscine de Mr VUILLOT s'est déversé dans la butte en dessous de la voie communale « chemin de Merles ». Cet apport d'eau illégal et conséquent a provoqué un glissement de terrain. Depuis la remise aux normes de la piscine, il n'y a pas eu d'autres incidents*

Suite à la consultation et en réponse :

Ce glissement de terrain n'est pas lié à la nature du terrain mais a été provoqué par un apport d'eau conséquent lié au débordement de la piscine de Mr VUILLOD et qui engageait sa responsabilité.

### **ASTY Simone**

Propriétaire de la parcelle 70 située route du Bourg au-dessus de la propriété DRACH. Elle signale un important glissement de terrain sur la parcelle à côté de la sienne qui, en 1981, a emporté sa clôture et quelques arbres. Un autre glissement de terrain a eu lieu antérieurement d'après les dires de (feu) Monsieur DETRIORS Richard.

Les futurs propriétaires doivent être avertis de ces risques.

Réponse du Maire : *Dans le but de sécuriser la construction d'une maison individuelle, la Loi E.L.A.N du 23 novembre 2018 créé un nouveau diagnostic obligatoire lors de la vente d'un terrain : une étude géotechnique (étude de sol).*

Suite à la consultation et en réponse :

Voir les réponses détaillées sur les risques de glissement de terrain et les mesures prévues pour les éviter (Mr et Mme DRACH).

### **DUFRESNE Catherine**

Elle habite route du Bourg depuis 1983. Certains problèmes sont apparus depuis l'urbanisation progressive du quartier :

- Eau pluviale non canalisée qui dévale la pente lors de fortes pluies, charriant cailloux et ne s'infiltrant pas du fait du bétonnage et du goudronnage

Réponse du Maire : *Il doit s'agir de l'orage du 15 juin 2019, les cailloux ou plutôt graviers provenaient de l'accès d'un terrain privé en amont. Ce désagrément a été résolu par une intervention de la commune sur la chaussée (bourelet et enrobé).*

Route emportée à deux reprises du fait de l'eau qui s'accumule dans les couches d'argile.

Réponse du Maire : *Voir réponse ci-dessus « BERTRAND Nathalie et FAYARD Frédéric.*

- Problème de distribution d'eau potable par manque de pression depuis les dernières constructions.

Réponse du Maire : *Les travaux de renforcement ne sont envisageables que dans le cadre d'une OAP et donc d'une quantité non négligeable de maisons pour être rentabilisés.*

Suite à la consultation et en réponse :

Voir les réponses ci-dessus concernant le manque de pression d'eau

Les dommages causés par les eaux pluviales de ruissellement ne résultent pas d'une faute de conception de la route lors de sa construction. Une petite réfection réalisée par la commune a permis de régler le problème.

#### **Association GEYSSANS Citoyens**

- L'association été interpellée par les habitants du haut village inquiets des différents projets de constructions dans le quartier inscrits au PLU :
- -dégradations de plusieurs maisons attestant que l'alternance « pluies-sécheresses » font bouger les plaques argileuses.
- -Risques de pénurie d'eau potable avec l'arrivée de nouveaux habitants en raison d'un débit déjà faible et d'un réseau sous-dimensionné.

Réponse du Maire : *Les travaux de renforcement ne sont envisageables que dans le cadre d'une OAP et donc d'une quantité non négligeable de maisons pour être rentabilisées*

#### **Suite à la consultation et en réponse :**

Les inquiétudes quant aux projets de constructions dans un quartier au sol constitué de plaques argileuses sont légitimes. Mais les informations recueillies tant auprès de la Direction Départementale des Territoires que du BRGM, sans oublier les remarques du cabinet ayant réalisé les études géologiques sur la parcelle objet d'une partie de l'OAP « haut du Village » ne peuvent que rassurer la population.

De plus, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Loi E.L.A.N par le Décret 2019-245 oblige tout constructeur de maisons et donc tout promoteur, à réaliser des études géologiques du sol très sérieuses dans les terrains considérés comme à risque MOYEN ou FORT aux retraits/gonflements d'argile. **Tout le Nord du village est à risque MOYEN.**

Quant à la pénurie d'eau, elle n'est pas liée à la nappe phréatique mais au diamètre du tuyau d'arrivée d'eau dans le quartier devenu insuffisant en raison de l'augmentation du nombre d'habitations et d'habitants. Seule, la construction de plusieurs maisons sur l'O.A.P permettra la réfection du réseau en diminuant sensiblement le coût de l'intervention.

#### **GAGNAIRE Dominique**

Par courriel arrivé à l'heure de fermeture de l'enquête publique, ce Monsieur indique que la sécurité des habitants reste une priorité.

Il indique que la route du Bourg est très étroite et un enfant a déjà été grièvement blessé depuis son arrivée (2 ans). Il lui semble raisonnable d'entreprendre des travaux d'élargissement de la route et d'aménagement de la chaussée avant d'autoriser des constructions supplémentaires sur le secteur.

Réponse du Maire ; *Si les routes sont élargies, les véhicules rouleront plus vite ce qui pourra provoquer des accidents plus graves, c'est pour cela que des emplacements réservés ont été privilégiés sur des endroits sensibles (ER 1, 6, 7, 8, 11).*



Suite à la consultation et en réponse :

Effectivement l'unique route d'accès au quartier est sinueuse et étroite. En raison de la topographie du terrain (pente importante, ravin proche de la chaussée, absence de trottoir et d'accotement) il sera difficile de l'élargir. Cependant, le projet de PLU prévoit aux endroits où c'est réalisable, d'élargir la route pour faciliter le croisement des véhicules (ER 1, 6, 7, 8, 11) ; soit près de 500 mètres de chemin élargi.

Il est souhaitable que ces travaux soient réalisés avant ou concomitants à l'urbanisation des O.A.P.

**82 – Demandes de constructibilité de terrains :**

Ces demandent émanent de : PAQUIEN Noël, MARLOT Christophe, DUCROS Michel et COMTE Lucienne

**Mr PAQUIEN Noël :**

Propriétaire de la parcelle 458 aux Fayolles en zone agricole. C'est une petite partie de 2000m<sup>2</sup> environ en décrochage de la zone urbaine mais contigüe à des parcelles construites.

Souhaite qu'elle soit rendue constructible en raison de la présence des réseaux et accès possible sur le chemin que tous les résidents empruntent. Cette parcelle fait une superficie totale de 17000m<sup>2</sup> dont la moitié Ouest en couverte de chênes truffiers et la partie Est enherbée le long des habitations. Elle est donc impropre à l'agriculture.

Réponse du Maire : *Cette demande n'a pas été retenue car le chemin d'accès supposé est en terre avec forte pente. Trop d'investissement pour une extension minime.*

Suite à la consultation et en réponse ;

Ce terrain est en continuité de l'enveloppe urbaine au quartier des FAYOLLES ne pourrait être considéré comme une extension « grignotant la zone agricole ». Tous les réseaux sont à proximité mais il ne possède pas d'accès très facile.

Il pourrait être considéré comme une alternative au besoin de terrains constructibles du quartier des Fayolles si le besoin s'en faisait sentir.

**MARLOT Christophe**

Propriétaire de la parcelle 130 à l'extrême sud quartier Fayolles. Le projet de PLU impacte arbitrairement une partie de la superficie par son classement en zone N. Propriété achetée en 2019 est en totalité en zone constructible comme l'indique la carte communale et comme le lui a certifié le notaire.

La zone en N au PLU est couverte d'arbres abimés ou tombés suite au récent épisode neigeux ou suite à la sécheresse. Il demande que la parcelle soit totalement en zone constructible.

Observations de Mr MARLOT via courriel sur site internet dédié au PLU

Il reprend les mêmes observations que lors de sa visite en s'insurgeant contre la création d'une zone naturelle sur sa propriété alors qu'elle était totalement constructible sur la carte communale.

Il transmet deux photographies ; la première datée des années 50/60 sur GEOPORTAIL où seule une haie apparaît en limite de propriété ; la seconde est une photo prise en 1993 où la parcelle dans son entier est en prairie et non boisée. Il n'y a pas de zone nature. Le précédent propriétaire a laissé pousser la végétation sans contrôle. Il demande le classement total de la parcelle en zone constructible.

Réponse du Maire : *Lors de la vente, un aménageur était intéressé et souhaitait ajouter 4 maisons sur cette parcelle. Cette zone naturelle limitera les éventuelles constructions dans la forte pente.*

Suite à la consultation et en réponse :

La sécheresse de cette année et des précédentes, ajoutée à la grêle du 15 juin et surtout à l'épisode neigeux intense du 14 novembre 2019 ont anéanti une grande partie des bois sur la parcelle de Mr MARLOT. Celle que le PLU se propose de classer en zone naturelle au Nord/Ouest du terrain, le long d'un chemin de traverse, a moins souffert.

Les limites de la zone N sur la parcelle de Monsieur MARLOT seraient à revoir avant l'approbation du PLU pour qu'elles correspondent réellement à un secteur boisé. Toutefois il restera au propriétaire une surface suffisamment importante dans le reste de la parcelle pour envisager une construction dans le futur.



**DUCROS Michel et COMTE Lucienne.**

Propriétaires en indivision de la parcelle 115 de 1850m<sup>2</sup> en partie recouverte de bois et de prairie avec des propriétés à proximité. Ils demandent son classement en zone constructible.

Réponse du Maire : Sans réponse.

Suite à la consultation et en réponse :

Cette parcelle est en zone naturelle avec espace boisé classé au PLU. Elle ne peut qu'être inconstructible.

**33 – Observations sur des parcelles ouvertes à l'urbanisation**

Ces remarques concernent les parcelles de Mr DUCROS Jean-Marie et MARTELLINO Loïc.

**DUCROS Jean-Marie**

Par lettre, Mr DUCROS demande qu'il lui soit accordé le droit de construction sur la parcelle 56 de 2500m<sup>2</sup> pour plusieurs raisons :

- Par rapport à la surface de zone constructible qu'il avait dans la carte communale, le projet de PLU lui en retire beaucoup.
- L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle ouvrirait un accès plus rapide au village depuis les lotissements « Les Prairies et la Noyeraie ».
- Cette zone est entourée de maisons dont la sienne et (sous-entendu) ne modifierait pas le paysage environnant.
- Sur le plan financier il est en grande difficulté suite aux catastrophes de l'année : grêle sur les noyers (4 tonnes récoltées au lieu de 28), sécheresse et neige qui ont détruits une centaine de noyers en production et une récolte diminuée de moitié envisagée pour l'année prochaine pour ceux restants. La vente de ce terrain aidera à sauver l'exploitation.

Sur le registre d'enquête

A la lettre remis, il ajoute les précisions suivantes après avoir lu les remarques de la Chambre d'Agriculture et de la DDT.

Il est dit que la parcelle ZH56 « viendrait entamer une parcelle à bon potentiel agricole ». Il précise qu'il est le propriétaire de la parcelle qui fait un peu plus de 4 hectares mais elle est d'un potentiel agricole limité.

Il y a des noyers le long des secteurs habités sans avoir jamais occasionné de conflit quelconque avec les propriétaires voisins. La partie à urbaniser est nue avec de la prairie naturelle et il n'y a pas de risque de conflit d'usage avec le siège de l'exploitation puisque c'est le sien..

Quant aux observations de la DDT elles sont, elles aussi, inexactes. La parcelle qui lui appartenant fait plus de 4 hectares et non 2,6ha. Il ne lui a jamais été indiqué que cette prairie naturelle présentait un intérêt écologique. Elle est en majeure partie couverte de noyers.

Réponse du Maire : *La commune maintiendra cette extension pour les raisons invoquées par le propriétaire. Sans connaître là ou les raisons, Monsieur DUCLOS est en difficulté financière depuis plusieurs années (vente d'une partie de son troupeau). Les calamités 2019 ont très certainement accentué ces problèmes.*

Suite à la consultation et en réponse :

Il s'agit d'une fraction de la parcelle 56, d'une superficie de 2500m<sup>2</sup>. Elle fait partie de l'O.A.P « thématique densité » sur laquelle est envisagée la construction de 3 habitations.

Sans se prononcer sur l'intérêt écologique de la prairie ou le bon potentiel agricole de la parcelle, les motifs de rejet de sa constructibilité présentés par la Chambre d'Agriculture et en partie repris par la DDT, ne me semblent pas de nature à compromettre les intérêts agricoles :

-la superficie de la parcelle 56 proposée en « thématique densité » représente environ 1/15<sup>ème</sup> de sa superficie totale ce qui ne constitue pas une augmentation excessive de la consommation de l'espace agricole.

-Le risque de conflit d'usage avec la noyeraie située en contiguïté sud ne me semble pas avéré car plus de 10 maisons plus ou moins récentes y ont été construites sans qu'il y ait eu de conflit entre l'agriculteur et les propriétaires en période de traitement notamment.

-quant au siège d'exploitation situé à l'Ouest, il s'agit de celui du propriétaire de la parcelle, conscient des contraintes et difficultés liées à la présence de nouvelles habitations au voisinage de sa noyeraie.

Enfin, lorsque Monsieur DUCROS s'est présenté à la permanence pour défendre sa demande de constructibilité de la parcelle, je me suis trouvé en présence d'un homme qui m'a paru accablé par les catastrophes qui se sont abattues une nouvelle fois sur son exploitation (sécheresses sur plusieurs années, grêle du 15 juin, neige écrasante du 14 novembre) et angoissé devant les difficultés financières qui s'amoncellent Il m'a semblé comprendre à travers l'évocation de ses difficultés, que la vente de la parcelle était indispensable pour pouvoir continuer et pérenniser son activité.

Après contact avec Monsieur le maire de GEYSSANS, celui-ci m'informe que « depuis la construction des logements Rue de la Viale, lotissement Les Prairies et la Noyeraie à proximité des parcelles ZH56 et 344, il n'a pas souvenir de réclamations ou plaintes des habitants. La secrétaire de Mairie présente depuis 2007 lui confirme cet état de fait ».

**MARTELLINO Loïc et MEILLON Elodie :**

Souhaitent une modification de zonage par classement en zone à urbaniser d'une partie de la parcelle 436 classée en zone agricole, pour les motifs suivants :

- Ils ont acheté en 2013 une ferme à rénover sur 4000m<sup>2</sup> aux Fayolles et une parcelle attenante de 6000m<sup>2</sup> non cultivée. Ils demandent le classement en zone à urbaniser de 2700m<sup>2</sup> de cette parcelle
- Lors de l'acquisition, la SAFER n'a pas préemptée cette parcelle pour un agriculteur quelconque.
- Les agriculteurs propriétaires de la parcelle voisine (LADREYT C et P) ne se sont pas portés acquéreurs. Ils n'ont reçu aucune sollicitation d'agriculteur pour cultiver la terre.
- Le terrain n'est pas cultivé depuis de nombreuses années. Il se compose d'une partie en prairie et une partie boisée d'acacias en friche.
- Un lotissement est construit en face et les réseaux sont à proximité.

Ils souhaitent construire trois maisons dessus en respectant la chartre communale en vigueur.

Opposant à l'urbanisation de la parcelle :

**LADREIT Patrick :**

Agriculteur ; chemin du Dragon quartier des Fayolles. A vu au projet de PLU qu'un morceau de parcelle à l'extrémité Nord/Est qui était en zone agricole devenait constructible. Ce terrain est contigu par la limite Nord à un terrain qu'il possède planté de truffiers. S'étonne de ce fait alors qu'il est nécessaire de préserver les espaces agricoles. De plus la parcelle très peu ensoleillée. Des résidences sont construites à proximité avec accès ce qui imperméabilise un peu plus la zone avec des problèmes d'écoulement d'eaux pluviales. Lors d'épisodes pluvieux, l'employé communal fait des saignées pour éviter l'inondation de la propriété au bas du chemin.

Il demande à ce que la parcelle considérée ne soit pas urbanisée

Réponse du Maire :

*Sur les observations de Mr LADREIT P. : Les problèmes d'eaux pluviales au quartier des Fayolles sont minimes. Les terrains sont sablonneux avec une capacité d'infiltration maximum.*

Sur la demande de MrMme MARTELLINO :

*Cette extension n'enlève pas de terrain à l'agriculture. Elle se situe en prolongement de la zone déjà urbanisée. Tous les réseaux sont présents ainsi que la voirie. La commune maintiendra cette demande.*

Suite à la consultation et en réponse :

On ne peut pas nier que la parcelle ouverte à l'urbanisation constitue une extension de la zone constructible du quartier des Fayolles qui grignote sur une terre agricole dont la qualité, vu l'exposition, ne semble pas être des meilleures.

Cependant, lorsque Monsieur MARTELLINO a acheté avec Mme MEILLON Elodie une ferme de 4000m<sup>2</sup> et un terrain contigu de 6000 m<sup>2</sup> en 2013, aucune voix ne s'est élevée pour s'y opposer ;

ce qui aurait pu être le fait de Monsieur LADREIT à qui appartient une parcelle limitrophe ce qui en fait le premier intéressé.

La zone à urbanisée (2700m<sup>2</sup>) n'est qu'une partie de la parcelle de 6000m<sup>2</sup> laquelle n'est pas cultivée. La seule zone pouvant être considérée comme boisée sera maintenu en l'état par le propriétaire.

### **Lettre de Madame Christine PAPON conseillère municipale**

Conseillère municipale, elle a participé à l'élaboration du projet de PLU. Elle fait des remarques sur deux secteurs proposés à la construction ayant fait l'objet d'un avis négatif de la Chambre d'Agriculture.

1 – Parcelle ZH 56 appartenant à Mr DUCROS agriculteur dont 2500m<sup>2</sup> sont proposés à la construction :

- Ce terrain fait partie d'une parcelle de 10.000m<sup>2</sup> qui étaient constructibles dans la carte communale. Un espace important est donc rendu à l'agriculture.
- Il se situe dans la continuité du développement urbain ;
- L'agriculteur lui-même fait la demande et on peut penser que, vue la situation financière difficile de nombre d'entr'eux, il y a pour lui nécessité.

2- Parcelle 436 appartenant à Mr et Mme MARTELINO aux FAYOLLES. Espace de 2700m<sup>2</sup>

- Terrain en continuité de constructions existantes et non exploité par l'agriculture. Il n'a pas de valeur car en lisière d'une zone pentue avec un boisement ans valeur.

L'inquiétude des agriculteurs sur l'amputation de leur domaine est compréhensible mais ne concerne pas ces deux secteurs.

Elle est sensible à l'aspect humain et aux motivations des personnes concernées d'autant que les projets répondent aux engagements du PLU.

La construction du document n'a pas été simple en raison des contraintes liées aux orientations du SCOT et surtout de la topographie du village. La municipalité a pris en compte le respect des règles au regard des demandes lors des débats préparatoires pour aboutir au projet tel qu'il est arrêté.

Elle souhaite que les services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture « revoient avec lucidité et nuances les deux propositions d'urbanisme pour avancer sans blocage et dans l'intérêt de tous ».

### **34 – Remarques et observations diverses**

Observation concernant un emplacement réservé E.R 4 :

### **SCI familiale chez DUMONT**

Leur propriété est impactée par la zone réservée du PLU numérotée E.R 4. Ils n'acceptent pas cette réservation pour les raisons suivantes :

- C'est la seconde fois que leur terrain est impacté. Ils ont déjà dû céder 30m<sup>2</sup> par échange de parcelle de 24m<sup>2</sup>
- La parcelle impliquée comporte deux accès à la 455 (Accès partant du village (interdiction d'accès à cette parcelle par la route départementale).
  - –premier accès au Nord a fait l'objet de travaux. C'est un accès pompier pour la propriété de Mme GERARA
  - – second accès au sud pour accéder à l'égout de la maison et son entretien exigé par la commune lors de la mise en place de l'assainissement.
- Perte de valeur de la propriété.

Réponse du Maire ; *En cas de vente de cette parcelle, la commune pourrait se porter acquéreur de cette parcelle ou d'une partie de cette parcelle afin d'améliorer le stationnement à proximité de l'école.*

#### Suite à la consultation et en réponse :

La création d'une zone de stationnement sur cette partie de la propriété de la SCI familiale DUMONT ne constitue pas un objectif prioritaire dans le projet du PLU. Elle ne serait envisagée qu'en cas de vente par les propriétaires qui devraient effectivement tenir compte de ce classement en « emplacement réservé » au PLU.

#### Remarque concernant le refus d'OAP sur une parcelle :

#### **NAVARRO Gérard :**

Propriétaire de la parcelle 149. Il ne souhaite pas qu'elle entre dans une OAP en raison de l'instabilité du terrain et des problèmes de ruissellement des eaux non maîtrisés.

Réponse du Maire : *Cette OAP « multi sectorielle » a été demandée par les Personnes Publiques Associées pour toutes les grandes dents creuses.*

#### Suite à la consultation et en réponse :

Lors de sa venue à la permanence, suite à l'inscription de sa remarque sur le registre, Monsieur NAVARRO m'a demandé s'il pouvait faire construire une maison sur la parcelle sans être tenu par l'OAP. Je lui ai alors répondu que tout propriétaire désirant construire sur cette parcelle devra se conformer aux orientations d'aménagement prévues par le document d'urbanisme.

## **9 – ANALYSE ET OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

### **1 – Services de l'Etat**



Les observations et remarques portent principalement :

**Sur les objectifs de modération de consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain.**

Conformément aux objectifs du SCOT, la surface constructible de 4 hectares prévue correspondrait à une production de 40 logements soit une densité de 10 logements à l'hectare. Cette surface est erronée car le besoins serait plutôt de 2 hectares 4 pour tenir compte des densités prévues par le SCOT (15 logts/ha période 2016/2025 et 18 logts/ha période 2026/2040).

**Réponse du Maire**

*Ce point p108 est effectivement à corriger, en considérant toutefois l'horizon du PLU à 12 ans, soit 48 logements sur la période (2018-2020).*

Les services de l'Etat estiment que l'objectif de 16,25 logts/ha sur des opérations d'ensemble est acceptable mais il devrait tendre vers une densité de 18 logements à l'hectare pour correspondre aux objectifs du SCOT. (Densité qui devrait être appliquée sur les différents secteurs d'OAP qui affichent seulement une densité de l'ordre de 13 logements à l'hectare.

**Réponse du Maire :**

*Le chiffre de 13 logements à l'hectare correspond à certains secteurs d'OAP et non à la moyenne générale. La densité moyenne des OAP est de 16,3 logements/ha (parcelle > 1800 m<sup>2</sup>), ce qui répond pleinement à l'objectif de densité moyenne globale affiché dans le PADD. Il s'agit d'une moyenne de l'ensemble des secteurs. Il convient en effet de ne pas appliquer arbitrairement une densité trop élevée sur tous les secteurs, densité qui ne tiendrait pas compte du contexte et des caractéristiques particulières de chaque site (localisation, contraintes topographiques, contrainte technique liées aux sols, accès, possibilités d'aménagement, ...), et donc de prévoir à chaque fois une densité adaptée, pertinente au regard des réalités de terrain. C'est pourquoi les OAP principales (hors OAP multisectorielle) fixent des densités de 12-13 à 25 logements/ha selon les secteurs, et l'OAP multisectorielle des densités de 11 à 15 logements/ha.*

**Sur la production de logements et diversification du parc**

Le PLU prévoit des formes d'habitat diversifiées. Mais cet objectif n'est pas garanti par un seuil minimal chiffré. Volonté serait plus marquée en portant à 5% l'offre de logements sociaux.

La diversification de type de logements dans les OAP à « thématique densité » reste une simple recommandation et ne garantit pas la diversification des types de logements. En travaillant sur les formes urbaines cela garantirait un traitement qualitatif de la densité.

En conclusion les services de l'Etat demandent :

De fixer un objectif de densité de 13 logements/hectare à 16/18 logts/ha sur les secteurs d'OAP

Réponse du Maire : Page 235 « Avec une densité moyenne de 16.3 logements/ha sur l'ensemble de plus de 1800 m2 dont l'urbanisation est encadrée par des OAP, le projet de PLU est compatible avec les objectifs du PLH et du SCoT. »

De mettre en place la mixité sociale

Réponse du Maire : (voir également avis du SCOT Grand Rovaltain) il est demandé de mettre en place la servitude de mixité sociale, définissant un objectif chiffré minimum de logements sociaux sur le/les secteur(s) concerné(s), en réponse à l'objectif PADD (production de 3 logements sociaux). Dans le contexte de Geysans, au vu du nombre limité de logements sociaux à prévoir et des OAP en place, il est conseillé d'explicitier sous forme chiffrée la « portion de logements locatifs sociaux » prévue dans l'OAP « cœur de village » : 20% de 15 logements = **3 logements**.

- De compléter le traitement qualitatif de la densité sur les OAP « thématiques densité ».

Réponse du Maire : Les secteurs concernés sont de surface limitée (de 0.18 à 0,27 ha) et s'inscrivent dans des contextes pavillonnaires. Le projet actuel garde une certaine souplesse dans la mise en œuvre de la densité fixée, en n'imposant pas des typologies de logement particulière.

- Sur l'extension des Fayolles, nous demanderons 2 logements groupés sur les 4 envisagés.

Suite à la consultation et en réponse :

La densité moyenne de 16,3 logts/ha répond à l'objectif du PADD, ainsi qu'aux préconisations du SCOT et du PLH.

GEYSSANS est un magnifique village où la qualité paysagère doit être préservée. C'est ce que projette le PLU en proposant pour chaque parcelle une densité adaptée à sa topographie et à son environnement afin d'éviter l'implantation de lotissements aux maisons sans cachet, agglutinées ou resserrées dans un espace contraint et sans verdure, qui dénaturerait totalement l'harmonie paysagère de la commune et le coup d'œil que l'on a sur elle depuis les hauteurs environnantes.

#### **Sur la localisation des différents secteurs :**

Sur les secteurs d'OAP « thématique densité » :

-le secteur C (parcelle 56) cultivé et déclarée à la PAC, reconnu comme surface d'intérêt écologique, présente un enjeu agricole indéniable. La construction de 3 logements constitue une densité trop faible.

-le secteur D en extension aux Fayolles localisé au sein d'espace boisé classé en zone naturelle et dans un massif identifié comme réservoir de biodiversité qu'il convient de préserver.

Compte tenu des enjeux environnementaux, la délimitation de ce secteur est incohérente et contraire à la thématique trame verte et bleue affichée dans le PADD

Conclusion : Ces secteurs ne sont pas nécessaires à la réalisation du projet démographique communal et doivent être supprimés au regard des enjeux environnementaux et agricoles.

Réponse du Maire : *Sur ces 2 secteurs sont prévus 7 logements sur un volume total de 48 logements, ce qui représente 15 % de la production. Ces 2 secteurs seront maintenus, nous estimons qu'il n'y a pas d'enjeux environnementaux ou agricoles.*

*Pour l'ouest du village : le projet de PLU rend environ 7500 m<sup>2</sup> à l'agriculture ! Cette extension est entourée par l'urbanisation. Sa voirie interne permettrait de boucler les lotissements « Les prairies et La Noyeraie » avec la route de La Batie (donc le centre village). L'agriculteur propriétaire de ce terrain est demandeur, il a des difficultés financières. Cette vente de terrain conditionne la survie de son exploitation.*

*Pour le secteur de Fayolles : Cette extension située en prolongement de la zone déjà urbanisée n'enlève pas de terrain à l'agriculture, il n'est pas exploité depuis de nombreuses années. Tous les réseaux sont présents ainsi que la voirie. Le « boisement » impacté par la zone est sans valeur. D'autres constructions existent au nord de ce secteur.*

Suite à la consultation et en réponse :

Voir mon avis exprimé en réponse aux remarques de Monsieur DUCROS Jean-Marie propriétaire de la parcelle objet de l'OAP « Thématique Densité C » et celles de Monsieur MARTELLINO Loïc et MEILLON Elodie propriétaires de la parcelle objet de l'OAP « Thématique Densité D » aux Fayolles.

#### **Sur la prise en compte de l'environnement**

Le projet ne démontre pas que la ressource en eau sur la commune est suffisante pour répondre au développement démographique.

Le rendement actuel en eau potable n'est pas annoncé.

Commune classée en zone de répartition des eaux

Conclusion :

Objectif à prendre en compte dans le projet de PLU en précisant le rendement du réseau et les mesures à prendre si nécessaire pour l'améliorer.

Réponse du Maire : *Le rapport de présentation sera complété avec les données disponibles (rapport d'activité 2018 du Syndicat Intercommunal des Eaux de l'Herbasse).*

#### **Concernant la trame verte et bleue**

Indiquer la largeur définitive en fonction de la nature des milieux traversés, des contraintes locales et des déplacements d'espèces du corridor écologique d'intérêt supra communal passant au sud du territoire et le hameau des Fayolles.

Réponse du Maire : *Le corridor écologique entre le bourg et les Fayolles bénéficie sur le plan de zonage de l'absence de zones constructibles, de l'affirmation de fronts urbain préservant en zones naturelles et agricoles des espaces sur une largeur de plus d'1km entre le bourg et les Fayolles. Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point.*

Suite à la consultation et en réponse : La Municipalité prend en compte les remarques et propositions des Services de l'Etat.

#### **Concernant les espaces boisés**

Rappeler les dispositions réglementaires dans le PLU concernant les défrichements soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ainsi que les coupes et abattages d'arbres soumis à déclaration préalable en mairie afin d'assurer une bonne prise en compte de la trame verte et bleue.

Réponse du Maire : *Ces dispositions s'appliquent en tant que telles. Elles pourront toutefois être rappelées dans les dispositions générales du règlement de PLU.*

Suite à la consultation et en réponse : La municipalité de GEYSSANS prend en compte les propositions des Services de l'Etat.

#### **Concernant la prise en compte des risques naturels**

Compléter la cartographique des zones inondables de la MISE de 1995 transmises en 2018 par porter à connaissance.

Réponse » du Maire : *Les zones inondables de la MISE sont bien reprises sur le plan de zonage et la carte de PADD. Sur la carte présente dans l'état initial de l'environnement, il manque effectivement les zones de la MISE 1995. Le rapport de présentation pourra être complété en ce sens.*

Faire figurer le risque mouvement de terrain et le risque retrait gonflement d'argile dans deux catégories distinctes. Mentionner les deux mouvements de terrains en indiquant la source du second.

Réponse du maire : *Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.*

*Mouvement de terrain déc. 2014 parcelle ZH 228, les conclusions du BRGM :*

#### 4. Diagnostic et risques résiduels

Sur la parcelle ZH228, l'origine de l'instabilité du talus est avant tout liée à l'importante hauteur de l'excavation faite sans confortement provisoire compensatoire : la tenue mécanique du talus des molasses sableuses au-delà de l'immédiat peut vite poser problème (à notre connaissance, il n'y a pas eu de note de calcul sur la stabilité du talus). Le principal facteur aggravant, les venues latérales d'eau souterraine, s'écoulant en superficiel depuis l'amont de la parcelle ZH229, explique l'évolution d'une partie de talus déstabilisé, de l'état de glissement à celui aggravé de coulée.

Une autre excavation d'envergure similaire faite dans le même talus sur la parcelle ZH229, mais non affectée par ces venues d'eaux souterraines, n'a pas rencontré de problèmes de tenue géomécanique des terrains.

### Coulée de boue à Geysans (26)

Avec deux années antérieures de pluies excédentaires, c'est la série d'épisodes pluviométriques intenses de la première moitié de l'automne 2014 qui fait suite à une série d'épisodes pluvieux (épisode cévenol du 17 septembre puis épisode méditerranéen du 9-10 puis du 12 octobre) qui constitue le déclencheur de ces mouvements. Quelques pluies surviennent encore durant le mois de novembre (14 puis 27 du mois) et contribuent à maintenir en évolution l'instabilité du talus.

L'évolution de l'instabilité de talus va principalement dépendre des conditions pluviométriques à venir : en cas de retour de pluies significatives, il est à craindre une reprise des mouvements et si l'accalmie perdure, le mouvement pourrait se stabiliser suffisamment pour pouvoir ré-intervenir de manière contrôlée sur le talus.

Au jour de la visite, aucune trace d'instabilité n'indique que la maison bâtie en amont puisse être concernée à l'immédiat et aucun signe de progression en direction de cet enjeu n'a été constaté. Selon les informations collectées, le projet prévoirait (élément à confirmer) à l'issue de la construction de reconstituer le talus au plus près du niveau d'origine, accolé à la maison. Nous ne disposons par contre pas d'informations précises quant aux mesures prises sur cette remise en état du talus d'origine et sur une possible hauteur résiduelle du talus final et d'éventuelles mesures de confortement, qui apparaissent nécessaires pour assurer sa stabilité à long terme.

## 5. Recommandations

Il est précisé que les mesures proposées ci-après découlent des constats faits le 02/12/2014 sans préjuger d'éventuelles évolutions qui ont pu survenir depuis.

Il a été vivement recommandé au maître d'ouvrage présent lors de la visite à l'issue de l'expertise de faire intervenir dès que possible un Bureau d'Etudes Techniques compétent en géotechnique et en hydrogéologie afin de pouvoir définir les solutions appropriées vis-à-vis de la maîtrise de la stabilité des terrains et du drainage, tant pour la stabilité des terrassements à court terme que pour la pérennité de la construction et des enjeux environnants sur le long terme.

En attendant la mise en œuvre effective des mesures qui découleront de cette étude, il conviendra de suivre l'évolution du désordre (suivi visuel et photographique), notamment pour s'assurer qu'aucune progression de l'instabilité en direction de la maison d'habitation située en amont n'ait lieu.

Toute évolution des désordres devra être signalée sans délai à la mairie puis si besoin au BRGM car elle pourrait le cas échéant amener à reconsidérer la situation actuelle et à définir des mesures de sauvegarde complémentaires.

Augmenter la lisibilité du document graphique pour une meilleure distinction entre zone inondable et zones humides.

Réponse du Maire : *Les représentations de ces deux éléments seront davantage distinguées sur le document graphique.*

La rédaction du Règlement écrit concernant l'intégration du risque dans les zones concernées est sommaire et ne permet pas de réglementer tout type de projet. Proposition de règlement écrit transmis en annexe à intégrer au paragraphe « dispositions générales relatives aux risques »..

Réponse du Maire : *Le règlement écrit pourra être complété avec la proposition de règlement transmise.*

Suite à la consultation et en réponse : La municipalité prend en compte les observations des Services de l'Etat.

#### **Concernant les secteurs S.T.E.C.A.L**

Pour le **STECAL Aeq** indiquer dans le Règlement une distance d'implantation de 20 m des annexes de la construction principale.

Réponse du Maire : *Instauration de cette distance maximale (en réponse également à la réserve de la CDPENAF).*

Supprimer le **STECAL Ae** conformément avis CDPNAF –la création d'une activité nouvelle en zone A ou N n'est pas souhaitable.

Réponse du Maire : *Ce STECAL sera supprimé*

Suite à la consultation et en réponse : La Municipalité prend en compte les remarques des Services de l'Etat dans son PLU.

#### **Concernant le contenu du rapport de présentation :**

S'ensuit plusieurs modifications à effectuer ou à corriger, voire compléter le rapport sur certains points (PCAET, lutte contre la prolifération ambrosie emplacements réservés, etc...)

Réponse du Maire : *Le rapport de présentation sera modifié en ce sens, selon les informations disponibles. Concernant les emplacements réservés n°5 et 10, les éléments de justification suivants sont proposés : ER 5 : aménagement d'un espace vert public sur l'OAP cœur de village pour créer un espace de vie collectif, facteur de centralité, et espace convivial d'échange et éventuellement de commerce ;*

*ER10 : espace prévu pour l'aménagement d'un espace de pique-nique au niveau du point de vue de Tournu (sur circuit de randonnée).*

Suite à la consultation et en réponse

Avis conforme.

#### **Concernant les O.A.P , les dispositions du Règlement écrit ou le Règlement graphique :**

Les services de l'Etat font différentes remarques pour compléter, préciser ou expliciter certaines réglementations, différents projets, des définitions, apparaissant dans les documents d'O.A.P, du Règlement écrit ou Graphique qu'il vous ait demandé de prendre en compte.

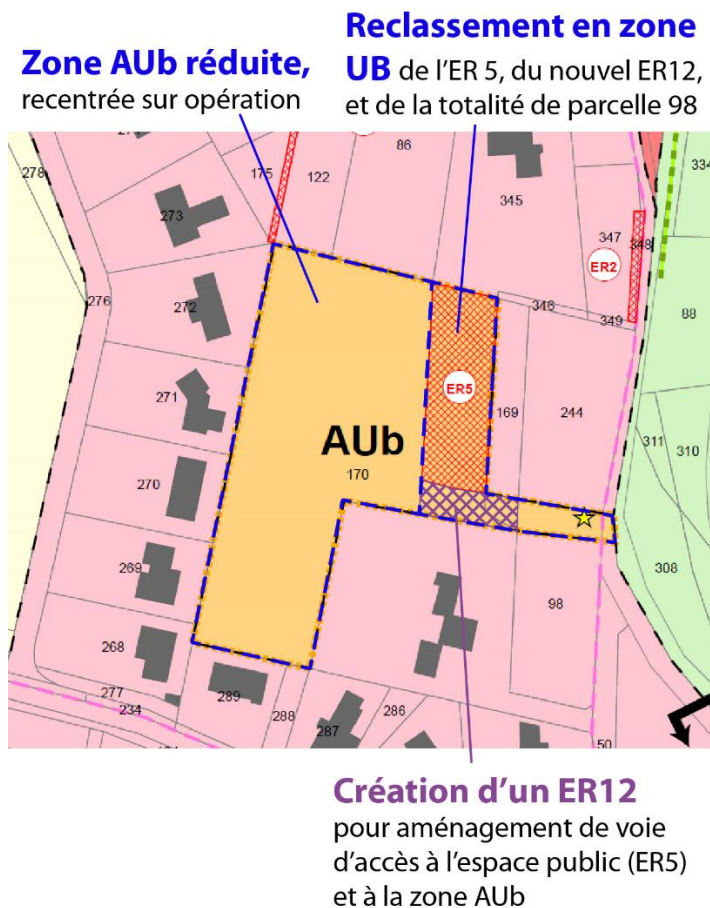
Réponse du Maire :



**OAP :**

- traduction des principes paysagers de l'OAP sur les documents graphiques et écrits du règlement : l'inscription dans les OAP et non le règlement vise à apporter une certaine souplesse, au regard de la composition future des projets. **Nous ne donnerons pas de suite.**

- calcul de la densité de l'OAP cœur de village : si le calcul de la densité brute doit s'effectuer en compatibilité au moins 50% de l'emprise des jardins et espaces communs de l'opération, il convient de préciser que a minima la portion concernée par l'emplacement réservé n°5 relève d'espaces publics dont la portée dépasse la seule opération, et qu'elle n'est donc pas à intégrer au calcul de l'opération. Pour clarifier la question de l'ensemble de l'espace public, un ER 12 sera créé. Il apparaît important de pouvoir bien distinguer ce qui relèverait de l'espace public communal en cœur de bourg accessible à tous, de l'espace commun lié à l'opération. La partie en ER pourrait être reclassée de la zone AUb à la zone UB pour réduire l'ambiguïté sur la surface. Idem (ER + zonage) pour la gestion de l'accès au futur espace public et à l'opération



- typologies et formes urbaines : voir avis précédent.

- mention dans le règlement de la condition de respecter les dispositions de l'OAP : le règlement sera modifié en ce sens.

**Règlement écrit :**

- *Titre I – dispositions générales et Partie lexicque : les propositions seront prises en compte.*
- *zone U : dans l'espace de jardin à préserver identifié aux Fayolles, n'autoriser les abris de jardin que sous réserve d'une inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface au total*
- *zone A : le règlement sera modifié en ce sens.*
- *zone N : concernant le secteur Na, retirer les dispositions liées à l'évolution de l'habitat existant, car il n'y a pas d'habitation existante dans ce secteur. Concernant la justification du projet la mairie ne dispose pas d'éléments nouveaux.*
- *ensemble des zones :*
  - *% d'espace de pleine terre : en zones U et AU, le coefficient de 20 ou 30% ne va pas à l'encontre de la densification et favoriser des projets de meilleure qualité sur le plan environnemental, et est adapté au tissu bâti existant et aux parcelles restant libres. Adapté aussi aux secteurs d'OAP et densités envisagées qui sont cohérentes avec les prescriptions supra-communales. Suggestion de le supprimer en zone A et N.*
  - *zone humide : le règlement associé sera modifié.*

**Règlement graphique :**

- *éléments de petit patrimoine : le règlement écrit sera complété par les prescriptions suivantes :*
  - *Démolition soumise à permis de démolir*
  - *Travaux sur ces constructions et aménagement de leurs abords autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine ;*
  - *Pour des raisons de sécurité publique ou d'intérêt général, le déplacement d'un élément est possible sur un autre lieu approprié assurant sa visibilité et sa mise en valeur auprès du public*

**Suite à la consultation et en réponse :**

Il faut laisser une certaine marge d'initiative aux aménageurs afin qu'ils puissent réaliser des ensembles qui s'intégreront au mieux dans l'environnement et le paysage local. La contrainte réglementaire serait d'avantage un frein à la qualité d'un programme de constructions d'habitations.

Les modifications proposées par la municipalité pour satisfaire aux règles de la densité dans la parcelle objet de l'OAP en zone AUb ne modifient pas les objectifs principaux édictés dans le P.A.D.D ni l'économie général de projet.

Pour le reste des observations, la Municipalité tiendra compte en grande partie des remarques des Services de l'Etat.

## **2 – L'Agence Régionale de Santé :**

Préciser l'adéquation du projet démographique avec la ressource en eau potable.

Réponse du Maire : *Voir précédemment (avis de l'Etat).*

Actualiser le rapport de présentation quant à l'Arrêté préfectoral relatif à la lutte contre l'ambrosie.

Réponse du Maire : *Le rapport de présentation sera complété par le nouvel arrêté*

Suite à la consultation et en réponse : Sans observation.

## **3 – Commission Départementale de Prévention des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers**

**STECAL Aeq** : Fixer pour les annexes une distance d'implantation de 20 mètres par rapport à la construction principale pour ne pas compromettre l'aspect paysager et miter un espace agricole sensible situé à proximité.

Réponse du Maire : *Suggestion d'instaurer cette distance maximale.*

**STECAL Ae** : A supprimer car le secteur est très sensible du point de vue paysager et le règlement associé ne prend pas assez en compte cet aspect.

Réponse du Maire : *Sera supprimé.*

Préciser dans le Règlement que les activités ou constructions sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Réponse du Maire : *Le règlement sera modifié en ce sens*

Suite à la consultation et en réponse : La Municipalité prend en compte les remarques de la Commission.

## **4 – SCOT Grand Rovaltain :**

Justification concernant les capacités d'alimentation en eau potable dans le rapport de présentation.

Réponse du Maire : *Voir précédemment (avis de l'Etat).*

Garantir la création des logements sociaux dans l'OAP « Cœur de village ».

Réponse du Maire : *Voir précédemment (avis de l'Etat). Il sera explicité sous forme chiffrée la « portion de logements locatifs sociaux » prévue dans l'OAP « cœur de village » : 20% de 15 logements = 3 logements.*

Suite à la consultation et en réponse : Sans observation.

## **5 – Chambre d'Agriculture de la Drôme :**

### **Sur la consommation d'espaces agricoles :**

Les deux extensions C et D de l'OAP multisectorielle compromettent les intérêts agricoles.

Secteur C : entame une vaste parcelle à bon potentiel agricole. Conflit d'usage avec la noyeraie en contiguïté sud et le siège d'exploitation

Secteur D, parcelle 436, franchit une limite franche d'urbanisation et constitue une nouvelle accroche à l'urbanisation en secteur agricole sur un secteur où l'agriculture a fortement reculé.

Réponse du Maire : *Voir précédemment (avis de l'Etat).*

Suite à la consultation et en réponse : Sans observation particulière.

### **Surfaces dédiées à l'activité économique :**

La Chambre d'Agriculture est défavorable au STECAL Ae bien que n'incluant pas un espace cultivé. Activité nouvelle non ancrée dans l'espace agricole et qui contribuerait au mitage de cet espace. Il n'y a pas de locaux d'activité existants ni d'aménagements pérennes justifiant la délimitation d'un STECAL.

Réponse du Maire : *Voir précédemment (avis de l'Etat et CDPENAF).*

### **Traitement réservé à l'agriculture :**

Revoir les conditions d'implantation des constructions à l'intérieur du secteur Na pour ne pas bloquer le projet d'élevage extensif (hauteur maximale autorisée portée à 8 mètres).

Réponse du Maire : *Le règlement prévoit une hauteur limitée à 6m en raison de l'idée initiale de petites unités de poulailler, qui ne nécessitent pas une hauteur de 8m.*

Condition relative au maintien du « couvert forestier » difficile d'application et potentiellement incompatible avec les contraintes techniques des installations d'élevage. Assortir cette condition d'une dérogation.

Réponse du Maire : *Le maintien du couvert forestier répond là aussi à l'esprit du projet d'élevage extensif.*

Le zonage Ap sur secteur quartier Saint Ange pourrait compromettre l'éventuelle installation d'élevage caprin. Demande le reclassement en zone A la zone Ap hameau Saint Ange.

Réponse du Maire : *La zone Ap sur le secteur de Saint Ange répond au fort enjeu paysager du site. Nous n'avons pas d'informations sur cette éventuelle installation d'élevage caprin !!!*

Retirer la trame « continuité piétonne à préserver au titre de l'article L 151-38 » des parcelles en propriété privée situées en zone agricole en particulier sur la parcelle ZE 8 quartier « Le Château Est » de nature à gêner l'activité agricole.

Réponse du Maire : *Le parcours de ce chemin de randonnée a été modifié par rapport à sa version initiale. Il n'emprunte plus de voie privée. La carte sera mise à jour.*

Suite à la consultation et en réponse :

Pour ce qui est de la consommation des espaces agricoles dans l'urbanisation des parcelles de Messieurs DUCROS © et MARTELLINO (D) voir ma réponse dans le paragraphe « Analyse des observations du public ».

Comme indiqué à plusieurs reprises dans le dossier d'enquête, GEYSSANS est situé dans un site remarquable très apprécié des habitants de la région. Les paysages et le panorama sur la circonscription depuis les points hauts qui ceignent le village doivent être préservés. Les contraintes de construction prévues dans la zone Ap sont justifiées.

## **6 – Département de la Drôme :**

OAP « Cœur de village » : Modifier le schéma de desserte proposé en prévoyant un déplacement du débouché plus au sud.

Réponse du Maire : *Effectivement, nous avons validé le projet en oubliant la correction de ce point d'accès sur la départementale.*

Préférable de prévoir la liaison piétonne le long de la RD 517 en direction du village en haut du talus et non au pied de talus en bord de chaussée.

Réponse du Maire : *Le projet est évidemment situé en dessus du talus d'où l'ER 2*

Mentionner l'ER 11 du document graphique dans le tableau des emplacements réservés.

Réponse du Maire : *Le document graphique sera modifié en ce sens.*

Suite à la consultation et en réponse :

Les modifications demandées seront effectuées.

## **7 - Valence-Romans AGGLO :**

Quelques remarques de forme et quelques modifications qui ne fragilisent pas le projet de PLU sont demandées.

Sans observation du Maire.

## **10 – CLOTURE DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Dans le cadre de cette enquête, j'ai pris connaissance du dossier et j'ai visé chacune des pièces le composant.

L'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de GEYSSANS, tel qu'il est mis à l'enquête publique ne devrait pas amener la municipalité à modifier son projet suite à diverses remarques et observations faites au cours de l'enquête publique. Les sujets d'inquiétude légitime de la population au regard de l'instabilité des terrains sur les secteurs où sont prévus les O.A.P ont été levés au cours de l'enquête par les précisions apportées tant par la Municipalité que par des services compétents dans le domaine (D.D.T Drôme et B.R.G.M Lyon).

Les quelques modifications qui pourraient intervenir suite aux observations des Personnes Publiques associées prises en compte par le Maître d'Ouvrage en matière de densité des logements dans les OAP, ainsi que le maintien des deux OAP « sectorielles densité C et D ne porteront pas atteinte de manière substantielle à l'économie générale du PLU et plus précisément au plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Le dossier d'enquête réalisé par le Bureau d'Etudes ECO Stratégie est complet et détaillé. Les documents sur lesquels il s'appuie pour présenter le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement de la commune de GEYSSANS sont récents ou actuels. Réalisé en parfaite collaboration avec la municipalité, c'est un document qui explique clairement les enjeux et justifie les choix et objectifs de la commune. Toute personne lisant le rapport de présentation, voire limitant sa lecture aux synthèses et conclusions établies en fin de chaque chapitre avait une information complète et claire du projet.

Les habitants de GEYSSANS ont donc bénéficié d'une information complète sur le projet à la faveur d'une concertation riche en moyens de communication et de possibilités d'expression des habitants. Les principaux objectifs et orientations dans l'élaboration de ce P.L.U ont été expliqués aux habitants à plusieurs reprises par divers moyens de communication (réunions publiques, registre d'observations ou propositions ouvert en mairie, compte-rendu dans la presse locale, bulletin communal etc...). La participation des habitants de GEYSSANS a été forte mais l'implication de la municipalité pour répondre aux interrogations, expliquer le projet l'a été tout autant.

La publicité réglementaire de l'enquête publique s'est traduite par un affichage lisible apposé à de nombreux endroits stratégiques de la commune.

La mise en ligne du dossier d'enquête ainsi qu'une adresse électronique pour recevoir les observations du public ont été installées sur le site de la mairie de GEYSSANS.

J'estime que la municipalité a mis en œuvre tous les moyens pour permettre aux personnes qui le souhaitent d'avoir accès facilement au dossier d'enquête publique, papier ou en ligne, lequel est resté en permanence à disposition des personnes à l'accueil de la mairie. Les personnes venues aux permanences ont été reçues dans de bonnes conditions.

Comme toujours dans ce type d'enquête publique et celle de Saint Rambert d'Albon n'y fait pas exception, grande partie de la population concernée par une enquête publique de P.L.U ignore qu'elle peut consulter le dossier pendant les heures d'ouverture de la mairie et non pas uniquement à l'occasion des permanences. Je l'ai rappelé à chaque permanence.

Au cours de l'enquête je me suis déplacé et visité certains lieux (tous les terrains objet d'une OAP, ainsi que les endroits où des glissements de terrain se sont produits dans le passé) pour mieux comprendre les remarques, observations ou demandes des propriétaires afin d'émettre un avis circonstancié.

J'ai veillé à l'accomplissement de toutes les formalités pré et post-enquête, le registre a été ouvert le lundi 18 novembre 2019 par moi-même et clos le 19 décembre 2019 Je me suis tenu à la disposition du public aux jours et heures de permanence.

Quatorze (14) observations ou propositions ont été inscrites sur le registre d'enquête. En outre, j'ai reçu 6 lettres ou notes écrites par courriel . L'ensemble est annexé au registre d'enquête.

Le présent rapport relate le déroulement de l'enquête, les observations du public et les avis des Personnes Publiques Associées avec pour chacune d'elle les réponses de Monsieur le Maire de GEYSSANS à qui elles ont été communiquées par procès-verbal de synthèse ainsi que ses réponses et mes avis.

Après la clôture, j'ai rédigé le présent rapport avec mes conclusions et mon avis motivé sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GEYSSANS.

Le rapport et les conclusions séparés sont transmis à Monsieur le Maire de GEYSSANS qui transmettra sous son couvert un exemplaire à Mr le Préfet de la Drôme.

J'adresse directement un exemplaire du rapport et des conclusions sans les pièces jointes à Monsieur le Président du Tribunal Administratif à Grenoble.

**Romans sur Isère le**

**Jean-Marie TARREY**

**Commissaire enquêteur**



**Annexe 1 – PV de synthèse et additif au PV de synthèse**

**Annexe 2 – Copie de pièces du rapport Ste ALTIO Ingénierie.**