

Département de la Drôme

**COMMUNE de CROZES HERMITAGE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE relative  
au projet d'élaboration du PLAN LOCAL d'URBANISME**

**Tribunal Administratif de Grenoble : décision N° E20000087 / 38  
en date du 10 juillet 2020**

**RAPPORT**

## **SOMMAIRE :**

### **1 – GENERALITES – OBJET de la Révision du PLU**

#### **1.1 - Planification supra communale**

#### **1.2 - Planification communale**

- Elaboration d'un PLU prescrite le 26 juin 2017

- Conseil Municipal du 24 septembre 2018 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la Commune.

- Conseil municipal du 21 octobre 2019, « arrêt » du projet de Plan Local d'Urbanisme, bilan de la concertation, consultation des personnes publiques associées (PPA), saisine du Tribunal Administratif,

#### **1.2 - Cadre juridique et administratif de l'enquête de l'élaboration du PLU**

#### **1.4 - Désignation du commissaire – enquêteur**

#### **1.5 - Déroulement et accomplissement des différentes phases de la procédure**

#### **1.6 - Modalités de concertation et concertation effectuée**

### **2 - ORGANISATION et DEROULEMENT de L'ENQUETE**

#### **2.1 - Démarches et réunions préalables avant ouverture de l'enquête**

#### **2.2 - Publicité et information du public**

#### **2.3 - Calendrier de l'enquête et des permanences**

#### **2.4 - Accueil du public**

#### **2.5 - Dossiers d'enquête : dossier du projet de révision du PLU**

#### **2.6 - Avis des personnes et organismes publics associés (PPA)**

### **3 – Le PROJET de REVISION du PLU**

#### **3.1 - La Carte Communale en vigueur depuis 2004**

#### **3.2 - Le diagnostic communal**

#### **3.3 - les Orientations communales pour le PLU (Projet d'aménagement et de développement durable -PADD-)**

#### **3.4 - Une extension urbaine avec orientation d'aménagement et de programmation -OAP- quartier de Maupertuit**

#### **3.5 - Règlement graphique**

#### **3.6 - Règlement écrit**

#### **3.7 - Annexes sur les servitudes d'utilité publique, les emplacements réservés, le plan de surface submersible (PSS) du Rhône, réseaux d'alimentation en eau et d'assainissement collectif,**

#### **3.8 - Justifications des choix retenus par la commune**

### **4 - OBSERVATIONS du PUBLIC**

# Rapport d'enquête d'élaboration du PLU

## 1 – Généralités – Objet de la Révision du PLU

La commune de Crozes-Hermitage se situe en moyenne vallée du Rhône, 20 km au Nord de Valence et est limitrophe de la commune de Tain l'Hermitage. Crozes Hermitage compte en 2014, 619 habitants et s'étend sur un territoire de 548 ha.



**La commune de Crozes Hermitage appartient à la communauté d'agglomération « Hermitage – Tournonais – Herbasse – Pays de Saint Félicien », dite « Arche Agglo ».**



## 1.1 - Planification supra communale

### ➤ SCoT du Grand Rovaltain

La Commune de Crozes Hermitage fait partie du périmètre du SCOT du Grand Rovaltain.

Avec ses 108 communes regroupées en 3 EPCI accueillant 310 000 habitants sur 1640 km<sup>2</sup>, le Grand Rovaltain est organisé autour de l'agglomération de Valence, l'un des 6 systèmes urbains de la région mais aussi de celles de Romans et de Tournon/Tain. C'est ainsi un pôle d'équilibre au sud-est d'Auvergne-Rhône-Alpes grâce à son dynamisme économique, son bassin d'emplois et son large éventail de services et d'équipements qui rayonne largement sur les deux départements de Drôme et d'Ardèche ainsi que sur le sud de la vallée de l'Isère. Il mêle plaines, plateaux, vallées et versants et recèle de nombreux espaces naturels dont les principales caractéristiques sont leur variété et leur proximité avec des sites d'occupation humaine en évolution.

On y trouve de grandes infrastructures de communication telles que la gare TGV ou encore deux autoroutes, qui structurent ce bassin tout comme le port de Valence/Portes-lès-Valence. Le territoire est traversé par deux cours d'eau importants : le Rhône et l'Isère.

Organisé autour des trois pôles que sont Valence, Romans/Bourg-de-Péage et Tain/Tournon, le territoire est reconnu pour sa qualité de vie : un cadre paysager remarquable, de nombreuses spécialités agricoles (avec neuf AOC et une forte présence de l'agriculture biologique), de nombreux services, éducatifs en particulier : Valence est le premier pôle universitaire décentralisé de France...

## GRAND ROVALTAIN

Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale  
du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche

**3** EPCI  
**1 650** km<sup>2</sup>  
**128 000** emplois

**310 000** habitants  
**110** communes de  
la **Drôme** et l'**Ardèche**



Extrait du SCoT du Grand Rovaltain relatif à la commune de Crozes-Hermitage et aux commune voisines.



➤ **SDAGE Rhône-méditerranée**

Le document d'urbanisme (PLU) de Crozes Hermitage doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Rhône-Alpes » et avec sa déclinaison territoriale, **le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Mollasse – miocène du Bas Dauphiné et de la Plaine qui de Valence »** approuvé le 7 janvier 2020.

➤ **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) / Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET AuRA)**

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est l'outil de mise en œuvre de la trame verte et bleue régionale. Elaboré conjointement par l'État et la Région, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Rhône-Alpes a été arrêté le 18 juillet 2013, et adopté le 22 juillet 2014.

Le SRCE Rhône-Alpes dispense un certain nombre de prescriptions notamment sur le maintien et la remise en état de continuités écologiques. Il identifie de grandes masses dites réservoirs de biodiversité sur les reliefs méridionaux (espaces forestiers à forte perméabilité) et sur les cours d'eau à remettre en bonne état et qui, support des zones humides, participent à la mise en réseau et à la continuité de la trame bleue.

Les dispositions du SRCE Rhône- Alpes ont été reprises par le SCoT du « Grand Rovaltain ».

Ces secteurs constituent des espaces à enjeux importants pour le maintien de la biodiversité sur le territoire communal, dont le PLU à venir doit tenir compte.

**Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) repris depuis décembre 2020 dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).**

Les préconisations du SRADDET sur la qualité de l'air, le climat et l'énergie s'imposent aux SCoT et aux PLU.

**Schéma Régional Eolien approuvé en 2012 a été annulé en l'absence d'étude environnementale.**

**Le Plan Régional Eolien est par contre opposable.**

**Plan Régional de l'Agriculture Durable approuvé en 2012.**

➤ **Programme Local de l'Habitat (PLH)**

La Communauté d'Agglomération « Arche Agglo » a élaboré le programme local de l'habitat (PLH) et approuvé en février 2019. Ce PLH a une validité de six (6) années et définit le nombre et le type de logements à réaliser sur la commune de Crozes Hermitage (ce qui impacte la croissance démographique prévue par ce PLU).

Pour la commune de Crozes Hermitage, le PLH en vigueur d'une durée de six ans, prévoit la construction de 3 logements par an.

## 1.2 - Planification communale

Une Carte Communale approuvée le 11 août 2004 est en vigueur sur le territoire communal.

### **1.2.1 - L'élaboration d'un PLU a été prescrite le 26 juin 2017 pour les motifs suivants :**

- diversifier l'offre de logements et favoriser les formes urbaines peu consommatrices de foncier,
- poursuivre le développement communal de manière modérée,
- préserver le potentiel agricole pour des raisons tant économiques, qu'environnementales et paysagères, zone AOC, zones irriguées,
- améliorer la gestion des eaux pluviales et prendre en compte les risques liés au ruissellement des eaux dans le projet d'urbanisme,
- préserver les milieux naturels, les sites « espaces naturels sensibles de Pierre Aiguille », les paysages remarquables, le patrimoine communal,
- améliorer les déplacements en modes doux dans le bourg,

### **Cette délibération de prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) précise les modalités de la concertation prévue par le code de l'Urbanisme :**

- mise à disposition du public du dossier d'études (plans et comptes-rendus de réunions),
- présentation du projet dans le bulletin municipal et sur le site internet,
- organiser une réunion publique, recueillir les avis et observations de la population, registrez de concertation,

### **3.8.1 – Lors du Conseil Municipal du 24 septembre 2018, il a été débattu du projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la Commune.**

#### **Ont notamment été examinés les points suivants :**

- parcelles en « dents creuses potentiellement constructibles : parcelles pouvant permettre la construction de 12 à 14 constructions pour logements,
- secteur préférentiel pour une zone d'extension de l'habitat pour 12 à 14 logements. le secteur de Maupertuit est retenu et les infrastructures nécessaires à sa viabilité sont examinées (eau, défense incendie, électricité, assainissement, voirie),
- Les principales orientations du PADD sont validées :
  - conserver le caractère rural de la commune par un développement démographique mesuré et une urbanisation ouverte aux logiques de durabilité,
  - préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager, vecteur de tranquillité et de calme.

Le classement de 186 ha de la superficie de la commune en AOC Crozes Hermitage est évidemment un enjeu majeur pour la commune et le projet de PLU.

### **3.8.2 - – Par Délibération du 21 octobre 2019, le projet de Plan Local d'Urbanisme a été « arrêté » et le bilan de la concertation ouverte avec le public depuis sa prescription en juin 2017, effectué. La consultation des personnes publiques associées (PPA) et la saisine du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur ont été engagées.**

## 1.3 – Cadre juridique et administratif de l'enquête de l'élaboration du PLU

Les Plans Locaux d'Urbanisme ont été institués par la **Loi « Solidarités et Renouveau Urbain (S.R.U.) » du 13 décembre 2000**.

Cette Loi et la **Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003** prônent un développement urbain équilibré, cohérent et durable qui intègre les différents champs du développement local.

**La Loi portant « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010** concrétise les objectifs assignés au droit de l'Urbanisme par la Loi de programmation de 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, notamment par une meilleure prise en compte des objectifs de développement durable et l'intégration de la planification dans une conception globale de l'aménagement et de l'urbanisme,

Le Code de l'Urbanisme définit dans ses articles L 123.1 et suivants, les conditions d'élaboration de la modification et de la révision des PLU, ainsi que les conditions de leur approbation.

***La commune de Crozes Hermitage relève du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du « Grand Rovaltain » approuvé par le Syndicat Mixte.***

**La Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014** comporte des dispositions qui sont d'application immédiate pour tous les Plans Locaux d'Urbanisme quel que soit l'avancement de leur procédure.

**La Loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) portant** diverses modifications au Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés notamment.

**La Loi pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques** qui apporte quelques modifications à la Loi ALUR. Promulguée **le 6 août 2015**, cette comporte quelques dispositions modifiant le code d'urbanisme.

**La Loi pour l'Evolution du logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) portant quelques dispositions sur les zones d'aménagement concerté (ZAC), les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECA L), etc.** a été promulguée **le 23 novembre 2018**.

### 1.4- Désignation du commissaire – enquêteur

Sur demande de Monsieur le Maire de Crozes Hermitage, le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a par décisions N° E200000087 / 38 en date du 10 juillet 2020, désigné Monsieur Régis RIOUFOL, Ingénieur des Ponts et Chaussées, comme commissaire- enquêteur.

### 1.1 - Déroulement et accomplissement des différentes phases de la procédure

- **26 juin 2017** : délibérations du Conseil Municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 janvier 2007 et engageant la concertation (article L 300-2 du code de l'Urbanisme).
- **24 septembre 2018** : délibération du Conseil Municipal sur les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

- **21 octobre 2019** : délibération du Conseil Municipal portant arrêt du projet de révision du PLU, bilan de la Concertation et engageant la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA),
- **11 août 2020** : arrêté de Monsieur le Maire prescrivant l'enquête publique du projet de révision du PLU de Crozes Hermitage,

### **1.6 – Modalités de concertation et concertation effectuée**

Les délibérations de prescription de l'élaboration du PLU du 26 juin 2017 définissent les modalités de concertation avec le public : articles dans le bulletin municipal, dossier d'études consultable, mise à disposition du public d'un registre pour avis et observations, tenue d'une réunion publique,

La concertation tenue tout au long de l'élaboration du PLU a comporté depuis la prescription du PLU en 2017, des réunions de travail du conseil municipal avec les acteurs du territoire, des réunions sectorielles avec les exploitants agricole et les représentants de différents secteurs économiques et une réunion publique sur le projet de PLU, le 24 octobre 2017, la mise à disposition d'un registre pour les observations des administrés en mairie, des rencontres avec les élus, des articles dans le Bulletin municipal et dans la presse locale : Dauphiné libéré du 6 septembre et La Tribune (Tain / Tournon) du 3 septembre 2020.

***La concertation tenue avec le public a donc été conforme aux modalités de concertation définies par la délibération de prescription de la révision du PLU.***

## **2 – ORGANISATION et DEROULEMENT de L'ENQUETE**

### **2.1 – Démarches et réunions préalables avant ouverture de l'enquête**

- ✓ **Lundi 3 août 2020** : *rencontre en mairie avec Monsieur Jean-Michel Montagne, Maire, et Monsieur Patrick André, en mairie de Crozes Hermitage, premier adjoint,*
- ✓ **Lundi 10 août 2019** : *Visite du territoire communal avec Monsieur Montagne et Monsieur André,*
- ✓ **Mercredi 23.09.2020** : *échanges et courriels avec Monsieur Lacoste de la Chambre d'agriculture de la Drôme,*
- ✓ **Vendredi 25.09.2020** : *échanges avec Monsieur Marc Dugué, responsable du Service Aménagement à la Communauté d'agglomération « Arche Agglo »,*
- ✓ **Mercredi 7 octobre 2020**, *rencontre à la Direction Départemental des territoires, pôle aménagement, avec Madame Pillat et de Monsieur Sygaud,*
- ✓ **Lundi 12 octobre 2020** : *Réunion de synthèse sur l'enquête publique du PLU avec Monsieur Montagne, Maire, Monsieur André, premier adjoint, Madame Busche, Madame Merle, Monsieur Venier, Monsieur Dereumaux, Bureau d'études « Atelier Sinaïde »,*
- ✓ **Jeudi 5 novembre** : *remise du dossier de projet de PLU, du Registre d'enquête, du Rapport de l'enquête publique et des conclusions motivées en mairie de Crozes Hermitage,*

## 2.2 – Publicité et information du public

En conformité avec l'arrêté prescrivant l'enquête publique, **des « Avis d'ouverture d'enquête publique » ont été affichés réglementairement** sur le panneau d'affichage et sur la porte de la mairie.

- Par ailleurs un Avis au public a été publié par deux journaux (Le Dauphiné Libéré et L'Impartial), quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique et dans les huit jours suivants cette ouverture aux dates ci-dessous :

- Le Dauphiné Libéré en date du **lundi 17 août 2020** avec un rectificatif publié le **jeudi 20 août 2020** suite à une erreur sur le jour de la première permanence (**jeudi 3 septembre 2020** au lieu de **lundi 3 septembre** noté dans le journal en date du **17 août 2020**),

- La Tribune en date du **jeudi 20 août 2020** (parution décalée, le journal « La Tribune » ne paraissant que le jeudi)

- Le Dauphiné Libéré en date du **vendredi 11 septembre 2020**,

- La Tribune en date du **jeudi 10 septembre 2020**,

Le dossier complet du projet de PLU (dont les avis des personnes publiques associées - PPA) a été mis en ligne sur le site internet de la commune à l'adresse : [www.mairie-crozeshéritage.fr](http://www.mairie-crozeshéritage.fr) et les observations peuvent être adressées par le public sur la messagerie ouverte pour l'enquête publique du projet de PLU à l'adresse : [plucrozescontact@gmail.com](mailto:plucrozescontact@gmail.com)

## 2.3 – Calendrier de l'enquête et des permanences

Conformément à l'arrêté prescrivant cette enquête publique, celle-ci s'est déroulée **du jeudi 3 septembre au lundi 5 octobre 2020 inclus, soit durant 32 jours consécutifs.**

Les permanences se sont tenues en mairie aux dates et selon les horaires ci-après :

- ✓ **Jeudi 3 septembre 2020 de 9 h 00 à 12 h 00,**
- ✓ **Mercredi 9 septembre 2020 de 13 h 00 à 16 h 00,**
- ✓ **Samedi 19 septembre 2020 de 13 h 00 à 16 h 00,**
- ✓ **Lundi 5 octobre 2020 de 14 h 00 à 17 h 00.**

## 2.4 – Accueil du public

La commune a mis à la disposition du commissaire - enquêteur pendant le déroulement de l'enquête publique, une salle parfaitement adaptée à la tenue des permanences.

***Le déroulement de l'enquête publique s'est tenu conformément aux procédures en vigueur et dans les meilleures conditions pour le public.***

## **2.5 – Dossiers d'enquête : dossier du projet de révision du PLU**

Le dossier de révision du PLU soumis à l'enquête comporte différentes pièces :

### **2.5.1 - pièces administratives**

*2.5.1.1 - délibérations du Conseil municipal relatives au projet de PLU,*

*2.5.1.2 – Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du PLU,*

*2.5.1.3 - Avis des Personnes Publiques Associées,*

### **2.5.2 – Dossier du projet de révision du PLU**

Le Dossier du projet de Révision du PLU comporte les pièces suivantes :

- **Pièces 1 : Rapport de Présentation**

*Le rapport de présentation comporte quatre parties :*

- ✓ *Contexte communal,*
- ✓ *Le Diagnostic territorial,*
- ✓ *L'Etat initial de l'environnement,*
- ✓ *Justification des choix retenus,*

- **Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

*Les cinq axes du PADD,*

- **Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

- **Pièce 4 : Règlement écrit,**

- **Pièces 5 et 6 : Règlement graphique à l'échelle du 1/5000° et du 1/2000° sur le Village,**

- **Pièce 7 : Annexes :**

- *7.1 - Servitudes d'Utilité publique et Emplacement Réservé,*
- *7.2 – Réseau d'alimentation en eau*
- *7.3 – Réseau d'assainissement collectif*
- *7.4 – Plan de Surface Submersible (PSS) du Rhône.*

## **2.6 – Avis des personnes et organismes publics associés (PPA)**

Il ressort de l'examen des avis, *avis favorables avec réserves et observations ou recommandations des PPA :*

- **Mission Régionale d'Autorité environnementale du 25 juillet 2018,**
  - les impacts négatifs sur l'environnement de la procédure de révision du PLU ne sont pas de nature à justifier la réalisation d'une évaluation environnementale,
  - le projet de révision n'est donc pas soumis à évaluation environnementale,

- **Préfet (direction départementale des territoires / service aménagement du territoire et risques – pôle aménagement) du 9 mars 2020 avec deux réserves :**

**- prise en compte des remarques émises au titre des risques, notamment :**

- le risque « mouvements de terrain » sur secteur identifié par le règlement graphique du PLU. Le risque « mouvement de terrains » au lieu-dit « Les Recoules » doit être ajouté à cette cartographie.

- le risque « gonflement des argiles » doit être précisé et ce risque et sa cartographie doivent figurer dans le rapport de présentation,

- le plan de surface submersible (PSS) du Rhône est un risque naturel « inondation » et la commune est donc soumise à un PPRn,

- les secteurs inondés de la commune (déclaration d'état de catastrophes naturels) doivent être cartographiés,

**- les risques identifiés par le règlement graphique doivent figurer dans le règlement écrit et faire l'objet de prescriptions précises ;** les prescriptions linéaires du règlement graphique sont en fait des prescriptions surfaciques qui doivent faire l'objet d'une « trame » spécifique,

**- les risques « inondation » notamment liés au ruisseau de Crozes devait faire l'objet conformément au « Porter à connaissance de l'Etat », d'une étude hydraulique. L'absence de cette étude est préjudiciable au projet de PLU arrêté,**

**- espaces potentiellement constructibles en « dents creuses » :**

- prendre en compte sur les espaces potentiellement constructibles en « dents creuses », la parcelle 6 d'une superficie de 2924 m<sup>2</sup>, la réalisation de 3 ou 4 logements et non de 2 seulement en mettant en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) adaptée et ne pas considérer la parcelle 1 comme pouvant recevoir 2 logements puisque cette parcelle étant soumise à des risques, doit rester inconstructible,

**- Compléments à apporter au « dossier du PLU » :**

-compléter le dossier arrêté par les annexes exigées au titre des articles R 151-51 et suivants du code de l'urbanisme, notamment celles relatives aux servitudes d'utilité publiques et au schéma des réseaux d'eau et d'assainissement,

-le plan de surface submersible (PSS) du Rhône est un risque naturel « inondation » et la commune est donc soumise à un PPRn,

- les secteurs inondés de la commune (déclaration d'état de catastrophes naturels) doivent être cartographiés,

- justification du zonage Up,

- **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 29 janvier 2020,**  
*avec les observations suivantes :*
  - **Extension des constructions en zones A et N :** reprendre la rédaction adoptée par la CDPENAF,
- **Voies Navigables de France (VNF) en date du 2 mars 2020,**  
*avec l'observation suivante :*
  - **Servitude de halage :** rappeler dans le PLU, la servitude de halage,
- **Agence Régionale de Santé Auvergne Rhône Alpes – délégation départementale de la Drôme du 5 mars 2020,**  
-recommande de rappeler la prise en compte de l'ambroisie,
- **Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Grand Rovaltain en date du 17 mars 2020,**  
*avec des réserves et observations sur :*
  - **Potentiel foncier constructible :** insuffisance dans le rapport de présentation, de la justification de la capacité du potentiel foncier en « dents creuses » ou en divisions parcellaires,
  - **Eau potable :** adéquation de la ressource en eau potable avec le projet de développement communal qui vise l'accueil de nouveaux habitants,
  - **Environnement et agriculture :** protection des ressources agricoles et naturelles et renforcement de la prise en compte des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité (conformément au DOO du SCoT),
- **Conseil départemental de la Drôme du 2 mars 2020,**  
*avec les recommandations ci-après :*
  - Déplacements :** prescriptions du conseil départemental pour les marges de recul par rapport aux infrastructures routières,
  - **Espaces Naturels Sensibles :** mentionner dans le rapport de présentation, les pelouses sèches et les zones humides (Les Roucoules),
  - **Transports scolaires :** à actualiser,
- **Communauté d'agglomération « Arche Agglo » en date du 11 mars 202**  
*avec les observations suivantes :*
  - **Logements :** le PLH demande une offre diversifiée de logements, il est nécessaire pour la commune de privilégier la création de **logements locatifs**, produit rare nécessaire au « parcours résidentiel » des ménages,
  - **OAP de Maupertuit :** périmètre de l'OAP au regard du périmètre de la zone AUC,
  - **Zones boisés :** *souhait de la conservation des zones boisées sur les versants et a minima sur les ravins et petits affluents pour limiter l'érosion et les ruissellements vers l'aval,*
  - **Espace Naturel Sensible (ENS) de Pierre Aiguille :** mettre en évidence le classement en ENS du massif de Pierre Aiguille depuis 2018 ; le site comporte des pelouses sèches ainsi qu'une flore et une faune protégées,

- **Gestion des eaux pluviales** : améliorer la gestion des eaux pluviales en zone UA notamment et fixer une valeur limite de 1 l /s pour le débit de fuite des surfaces imperméabilisées inférieures à 1000 m<sup>2</sup>,

- **Transports en commun** : actualiser les éléments donnés par le rapport de présentation,

- **Règlement du PLU** : modifications à apporter,

- **Chambre d'Agriculture de la Drôme, Agricultures et Territoires, en date du 27 février 2020,**

*avec des réserves et recommandations concernant :*

- **l'implantation de la zone AUc** sur une parcelle arboricole mais non classée en AOC Crozes Hermitage,

- **la réduction de la zone UB au Sud du quartier de L'Homme d'environ 2900 m<sup>2</sup> (3 parcelles concernées) pour tenir compte de la valeur agronomique des terrains qui est presque celle des sols classés en AOC Crozes Hermitage,**

- le respect des **distances d'isolement** entre parcelles agricoles et parcelles construites conformément à la réglementation des ZNT,

- le **groupement d'habitations de L'Homme** fait l'objet d'une enveloppe secondaire au SCoT, enveloppe qui permet la densification de ce secteur et non son extension ce que permet le classement en zone UB et n'est donc pas conforme,

- le tableau identifiant le **potentiel de logements en « dents creuses »** comporte la parcelle N°6 ; cette parcelle doit sur 2924 m<sup>2</sup> permettre la construction de plus de deux logements pour être conforme aux prescriptions du SCoT,

- **l'OAP de la zone AUc** est contiguë à des parcelles cultivées en vergers au nord-Est et au Sud-Est, une « zone tampon » de 20 mètres devra être créée à l'Est (réglementation ZNT) dont 10 mètres pour la « bande d'isolement et 10 mètres ; cette zone pourrait être traitée en espaces verts et comporter le cas échéant des parkings,

- **la servitude d'espaces boisés classés (EBC)** sur la partie Sud-est du territoire communal alors que plus de 25 % de cette partie est classée en AOC Crozes Hermitage ; **la suppression de ce classement est demandée sur toutes les parcelles AOC,**

- **classement en zone naturelle de nombreuses parcelles agricoles dont des parcelles AOC,**

- **demande de plusieurs modifications à apporter au règlement du PLU en zone agricole A,**

- **Centre Régional de la Propriété Forestière Auvergne Rhône -Alpes (CNPF) en date du 7 février 2020**

*avec l'observation suivante :*

-**Espaces boisés classés (EBC)** : suppression de tous les EBC figurant au PLU,

- **Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Drôme en date du 20 décembre 2020,**

-**porter à connaissance de la commune des prescriptions du SDIS,**

## 3– Le projet de révision du PLU

### 3.1 – La Carte Communale en vigueur depuis 2004

Le PLU de Crozes Hermitage soumis à l'enquête publique doit se substituer à la Carte Communale (CC) en vigueur depuis le 11.08.2004.

Cette Carte Communale comportait une zone constructible C, une zone agricole et naturelle N (où seuls sont admis des constructions nécessaires aux services publics, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ainsi que l'adaptation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes).

Cette zone N affichait la volonté de la commune de préserver les espaces boisés (trame spécifique). La Carte Communale présentait clairement les secteurs à « risques » et notamment les secteurs à risques de glissement de terrain. Ces secteurs à risques sont particulièrement importants sur le village de Crozes Hermitage et ses abords immédiats.

### 3.2 – Le diagnostic communal

La Commune comporte plusieurs entités urbaines distinctes : le village qui concentre une large part de la population, le hameau des Méjeans, le hameau de Merjurol, le hameau « les Pinets » et le « quartier » de L'Homme.

*La photographie aérienne de 2016 met en évidence ces urbanisations*



**Le Tissus pavillonnaire est dominant** : maisons sur des parcelles souvent étendues (de 900 à 5300 m<sup>2</sup>), ce que traduit la « trame urbaine ci-dessous :



Les constructions sont le plus souvent en R+1 et R+2.  
La densité moyenne est faible, de l'ordre de 4 à 5 logements par hectare.

✓ **Le Contexte démographique**

- 2014 : 619 habitants,
  - taux de croissance démographique de 1968 à 2014 : 2, 28 %,
  - taille des ménages : 2, 67 personnes, taille des ménages en 2030 : 2, 37,
- Pour stabiliser la population au niveau du nombre d'habitants en 2014, la construction de 29 à 49 logements d'ici 2030 serait nécessaire.

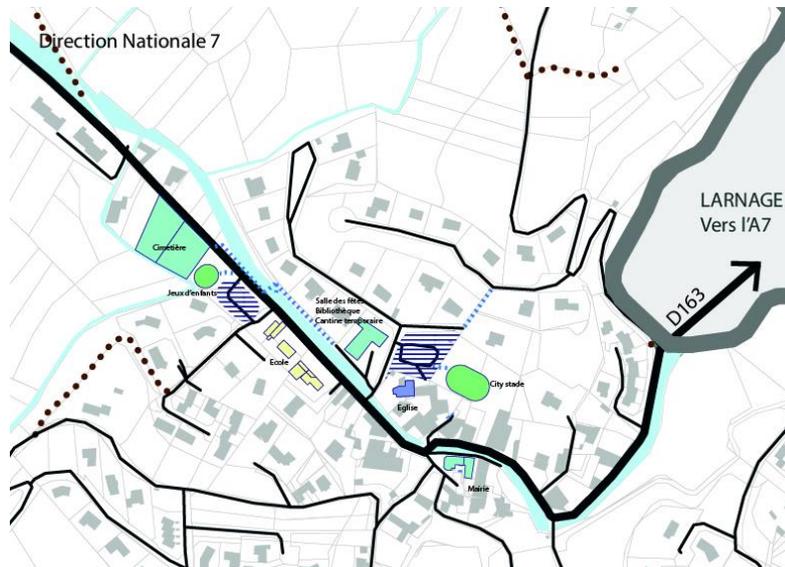
✓ **Analyse de l'habitat**

244 logements en 2014 (232 résidences principales (RP) et 12 résidences secondaires), 95 % des logements sont donc des résidences principales. La vacance est inexistante.  
La moitié des logements comptent plus de 5 pièces. Les logements de 3 et 4 pièces ont progressé de 2009 à 2014.  
25 % des logements sont antérieurs à 1970 et les 3 / 4 ont été construits depuis.  
La majorité des logements sont des maisons.  
Les logements sont occupés pour 83% par leurs propriétaires et pour 16 % par des locataires, dont près de 5% dans le parc HLM.  
Une offre de quelques logements locatifs supplémentaires serait nécessaire.

✓ **Activités et emplois**

La population active représente 301 habitants dont 281 ont un emploi. 51 % de la population est non active dont 37 % de jeunes et plus de 65 ans.  
Catégorie socio-professionnelle : 3, 5 % d'exploitants agricoles, 3, 4 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises, 24, 1 % de cadres, 25, 9 % de « professions intermédiaires », 19 % d'employés et 24 % d'ouvriers.  
Les activités présentes sur la commune offrent 39 emplois salariés et 18 emplois non-salariés.  
Ainsi, plus de 81% des actifs travaillent hors de la commune.

**Equipements publics communaux : mairie, école primaire, garderie, espace culturel, bibliothèque, équipements sportifs (City-stade, jeux d'enfants).**



✓ **Infrastructures et Transports**

- **Routes et voirie communale**

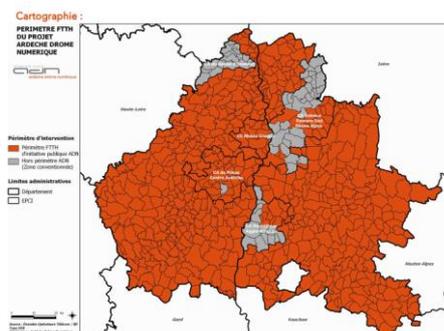
En limite Ouest de la commune, la RN 7, pour desservir le territoire communal, les RD 163 et 241, 82 % des actifs effectuent leurs déplacements par des modes automobiles principalement et cyclables. Notons que 12 % seulement travaillent sur la commune, 58 % dans une autre commune de la Drôme et 24 % dans une commune d'un autre département.

- **Réseau pour déplacements doux :** Des chemins et pistes permettent les déplacements doux sur le territoire communal (marche à pieds, jogging, vélos, VTT). La commune développe actuellement les cheminements doux.

- **Transports collectifs et scolaires**

Aucun transport collectif ne dessert la commune. Les transports scolaires sont organisés par la Communauté d'agglomération « Arche Agglo ».

- **Infrastructures numériques :** Crozes Hermitage dispose en 2020, d'une couverture numérique insuffisante (zone blanche). L'arrivée de la « fibre » est très attendue.



- **Alimentation en eau : page 128,**

Crozes-Hermitage est alimentée en eau potable par le Syndicat des eaux de la Veune. Deux forages y concourent : Veune Les Blaches et Veune Mouchet.

Ces forages permettraient un accroissement de la population et des activités sur la commune.

- **Assainissement collectif : page 128,**

Le syndicat intercommunal pour l'assainissement de Gervans, Crozes Hermitage et Larnage ainsi que le syndicat Hermitage – Tournonais gèrent les collecteurs d'eaux usées domestiques et la dépollution (stations d'épuration). La station d'épuration est implantée sur la commune de Gervans.

La commune est partiellement desservie par un réseau d'assainissement collectif et par des installations d'assainissement autonome qui sont suivies par le SPANC.

- **Déchets :**

Le syndicat intercommunal rhodanien de collecte et traitement des déchets (SIRCTOM) et le syndicat de traitement des déchets Drôme Ardèche gère la collecte et le traitement des déchets de la commune.

✓ **Qualité de l'air, énergie et climat**

La qualité de l'air sur la commune est comme dans toute la Vallée du Rhône très médiocre avec des pics de pollution importants (Transports, industries, habitat), notamment concernant les GES, les NOx et les particules fines.

Ainsi que le souligne le SRADDET Auvergne Rhône Alpes, la région est et sera la région la plus impactée par le changement climatique. En moyenne vallée du Rhône, les températures moyennes ont déjà augmentées de + 2, 5 degrés depuis 1980 et cette augmentation pourrait atteindre 4 degrés en 2030.

Du point de vue de l'Energie, le territoire communal est propice à l'installation de panneaux photovoltaïques et d'éoliennes.

***Le rapport de présentation du PLU ne met pas en évidence le changement climatique observé en moyenne vallée du Rhône et donc à Crozes Hermitage***

✓ **Les Risques :**

La Commune est soumise à plusieurs natures de risques.

**La prise en compte et la prévention des risques constituent un enjeu majeur tant pour l'urbanisation existante que pour l'urbanisation à venir de Crozes Hermitage.**

**Certains risques tels que « gonflement et retrait des argiles », « mouvements de terrains et cavités souterraines »** ont été répertoriés et cartographiés par le bureau de recherches géologique et minière (BRGM).

Les secteurs concernés par ces risques sont portés dans le rapport de présentation du PLU et sur les plans de zonage aux 1 / 7500° et au 1 / 2000°.

## Risque de « gonflement d'argiles »



Les risques « gonflement et retrait des argiles, mouvement de terrains et coulées de boues » sont liés au climat (pluviométrie et réchauffement climatique) et peuvent donc s'accroître avec ces deux facteurs. Ils peuvent avoir des conséquences lourdes pour les constructions qui sont implantées dans leurs périmètres.

***Notons que les plans figurant dans le rapport de présentation du PLU sont trop peu lisibles et que la représentation des périmètres de risques sur les plans de zonage ne permet pas au public de les identifier.***

Le risque « inondation lié au niveau du Rhône à l'ouest de la commune est bien identifié par le plan de surface submersible (PSS) du Rhône.

Les risques sismiques et nucléaires ne devaient pas évoluer et sont connus. Le risque « feu de forêt » est lié aux nombreux espaces boisés situés sur la commune, à leur entretien et au climat.

***Les risques présentent un enjeu très élevé pour la commune, les principaux sont le risque « inondation » par le réseau hydrographique du territoire communal et notamment le risque inondation du village par le ruisseau « le Crozes » et le risque de coulées de boues.***

### ✓ Agriculture et viticulture (terroir en AOC)

Les espaces agricoles ont une superficie de 271,55 hectares, soit 47,61 % de la superficie de la commune.

La surface agricole utile (SAU) représente 96,33 hectares ????

L'activité agricole est pour l'essentiel de l'arboriculture et de la viticulture.

Une large partie des espaces agricoles (98,5 hectares) est classée en appellation d'origine contrôlée « Crozes Hermitage ». La viticulture est exercée par 56 exploitants dont la majorité n'ont pas leur siège d'exploitation sur la commune.

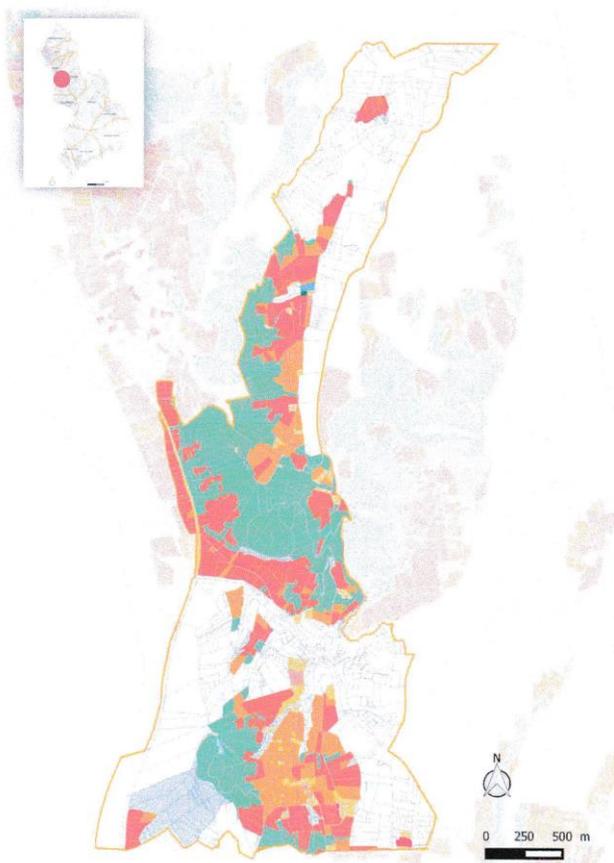


L'ÉLÉGANCE EN PARTAGE

## AOC CROZES-HERMITAGE Inventaire du potentiel de production



Commune de CROZES-HERMITAGE



**Chiffres clés de la commune :**

Surface classée en AOC : **287,4ha**

Surface plantée : **79ha**  
soit **28%** de la surface classée

Surfaces perdues ou menacées : **41,3ha**  
soit **14%** de la surface classée

**Potentiel de croissance : 168ha**  
soit **58%** de la surface classée

**Chiffres clés de la commune par rapport à l'appellation :**

Surface classée en AOC : **287,4ha**  
soit **7%** de l'appellation

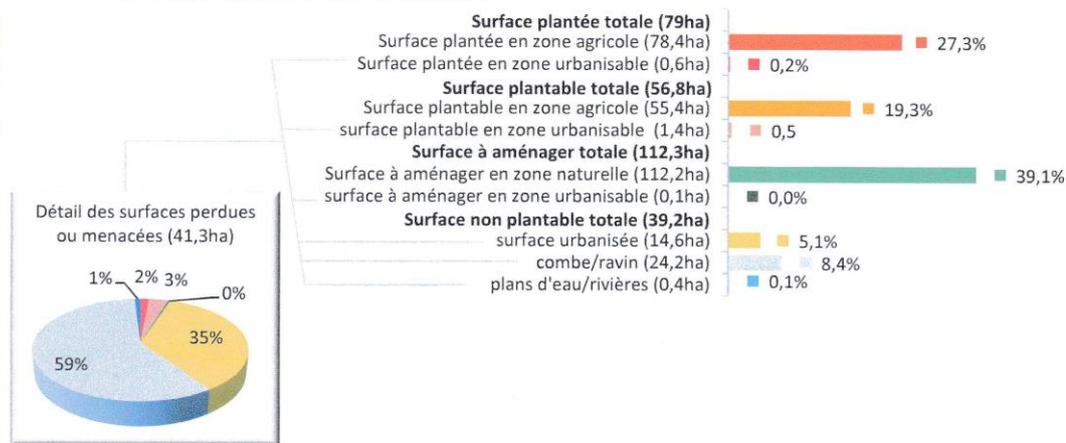
Surface plantée **79ha**  
soit **5%** du vignoble

Surfaces perdues ou menacées : **41,3ha**  
soit **6%** de la surface perdues ou menacées de l'appellation

Cadastré DGI - Carte Communale

Réalisation Novembre 2014 - Syndicat Général des Côtes du Rhône

### Détail du potentiel de production de la commune :

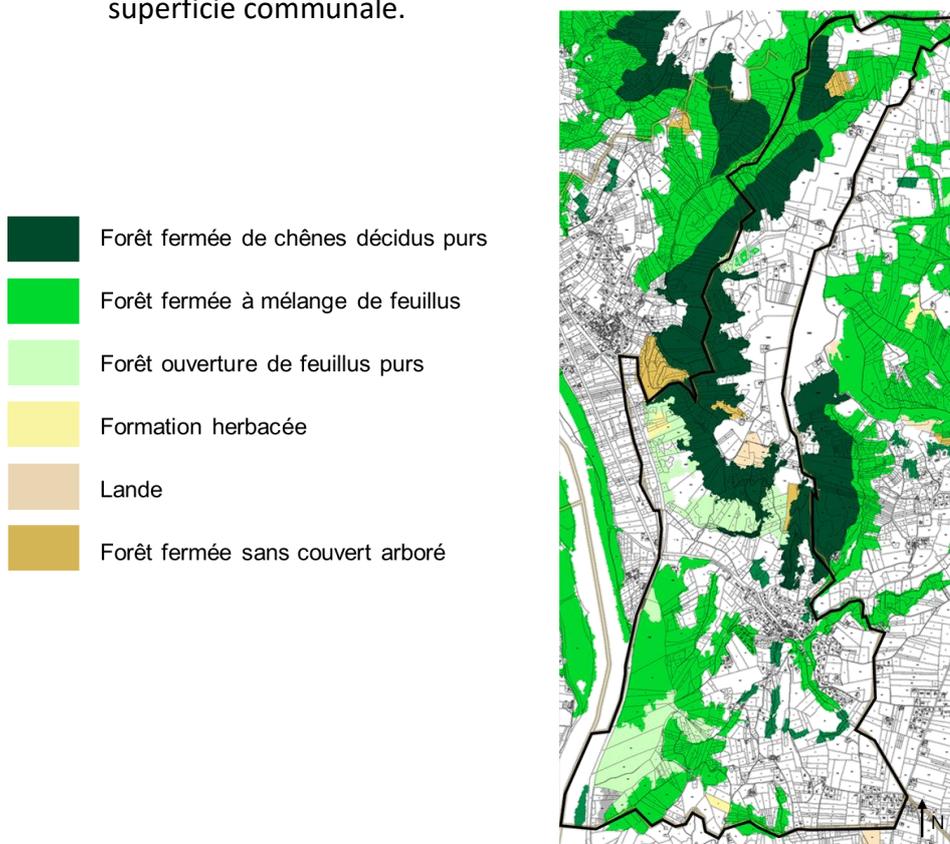


**Les vignobles représentent 19 % du territoire communal, les espaces boisés, 67 %.** La présence de superficies en AOC et AOP viticole est prégnante dans l'occupation des sols de la commune. Selon l'INAO, 186 hectares du territoire communal sont classés en AOC « Crozes Hermitage ». D'autres AOP et IGP sont présentes.

En 2010, 12 exploitations agricoles étaient implantées, les réponses apportées au recensement effectué à l'occasion du PLU, dénombre 3 EARL, 1 GAEC et 1 exploitation individuelle.

#### ✓ **Espaces naturels, espaces boisés et Etat initial de l'environnement**

Les espaces naturels dont les espaces boisés couvrent 263,35 hectares, soit 47,25 % de la superficie communale.



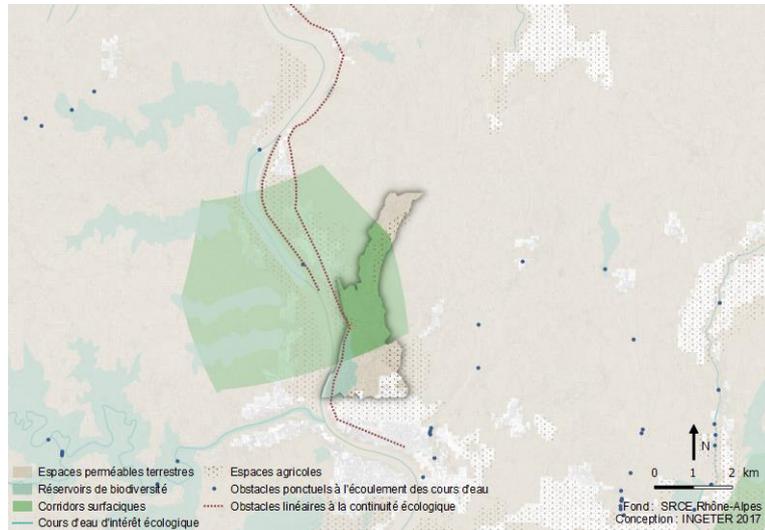
Les espaces boisés sont présents sur les deux belvédères remarquables dans le paysage communal, de Pierre Aiguille et des Méjeans.

L'Etat initial de l'environnement met en évidence la très grande valeur écologique, biodiversité exceptionnelle des massifs granitiques de Pierre Aiguille et des Méjeans qui surplombent la vallée du Rhône. Les pelouses sèches qui se situent sur ces secteurs granitiques, un réseau hydrographique comportant 36 cours d'eau ou ravines dont le Rhône, les ruisseaux de Crozes, de Pavin, etc., cours d'eau et ravines dont la préservation est essentielle et que l'occupation des sols à venir doit prendre en compte, les zones humides des « Roucoules » et celles liées aux ruisseaux, une ZNIEFF de type 1 (belvédère de Pierre Aiguille) et deux ZNIEFF de type 2 (îlot granitique de Saint Vallier – Tain l'Hermitage et Ensemble fonctionnel du moyen Rhône et ses annexes fluviales).

Le massif de Pierre Aiguille est classé en Espace Naturel Sensible (ENS) porté par la Communauté d'agglomération « Arche Agglo ».

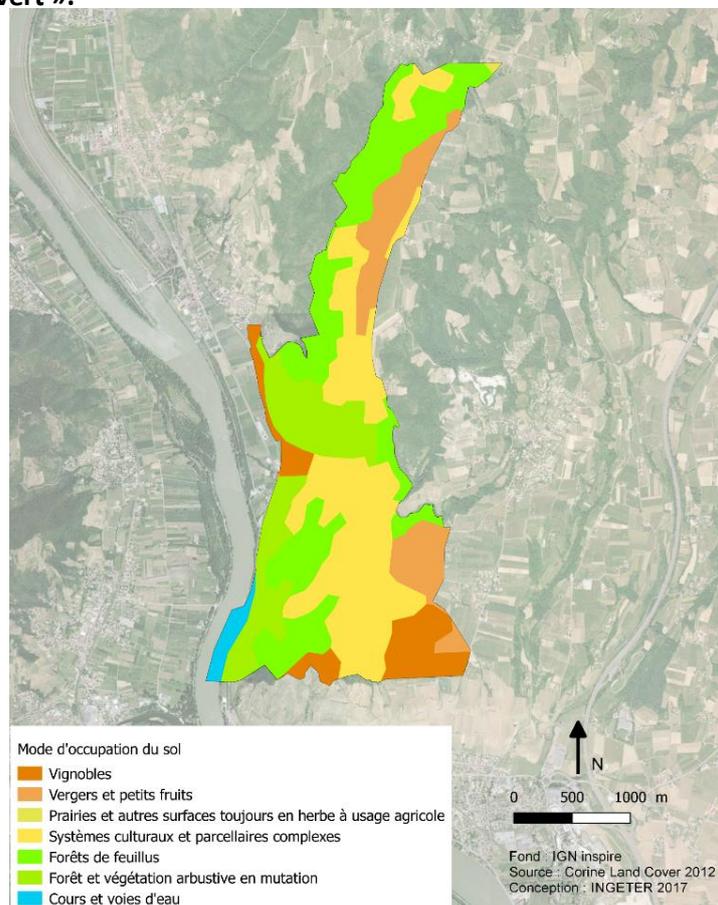
Le schéma régional de cohérence écologique- SRCE- (repris depuis décembre 2019 par le SRADET Auvergne Rhône-Alpes) met en évidence la richesse et l'importance des corridors écologiques situés sur la commune et du « réservoir de biodiversité » qui couvre une large partie du territoire communal.

**Carte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique repris par le SRADET**



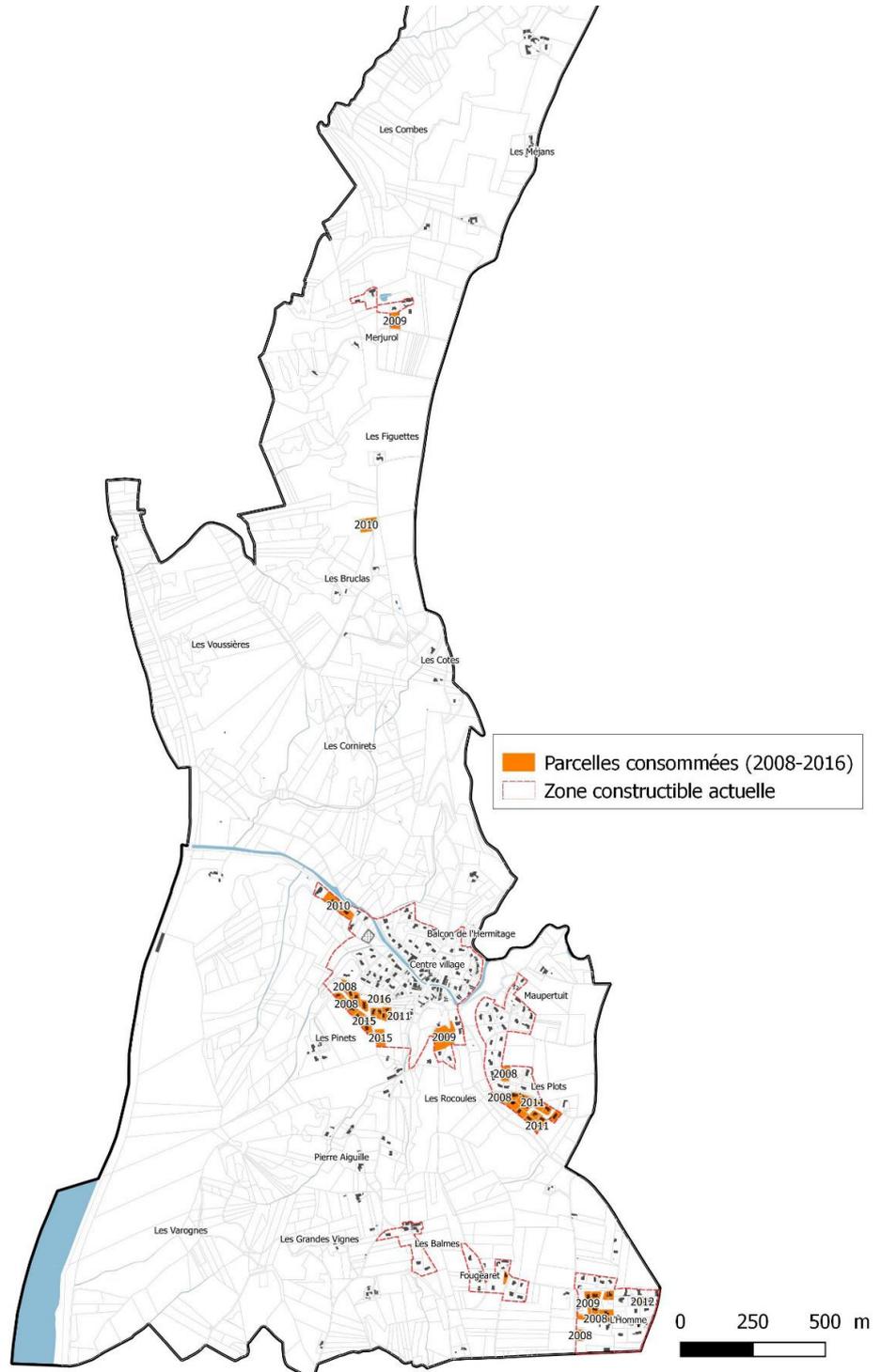
✓ **Occupation des sols**

L'occupation des sols du territoire communal ressort du plan ci-dessous : les zones urbanisées sont représentées en « orange », les espaces agricoles en « jaune » et les espaces naturels et les espaces boisés en « vert ».



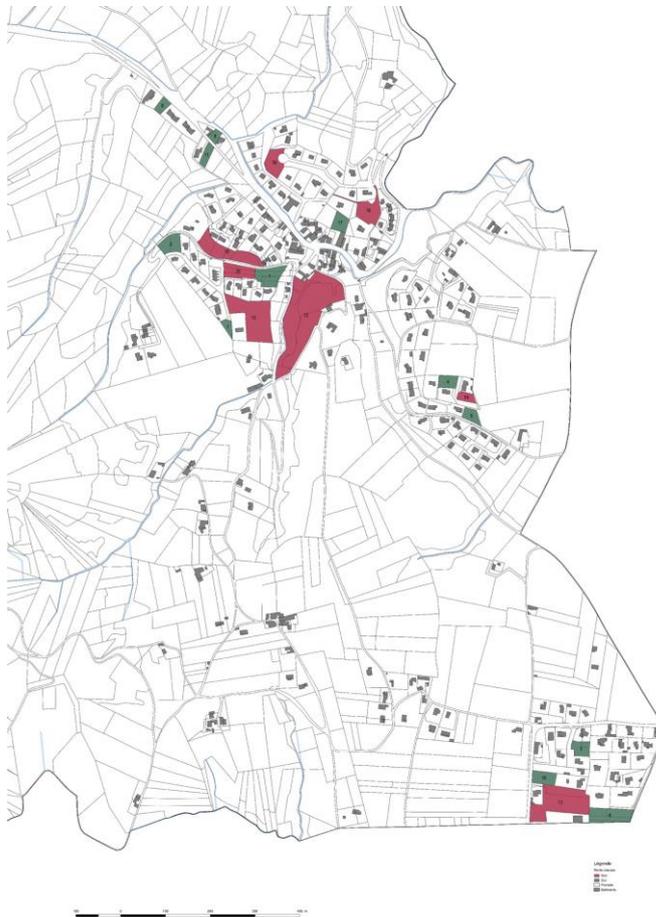
✓ **Consommation foncière**

De 2008 à 2016, la consommation foncière de la commune s'est élevée à 6,08 hectares. Cette consommation foncière est représentée sur le plan ci-dessous.



✓ **Potentiel foncier urbanisable (« dents creuses et « division parcellaire »)**

La commune a recherché le potentiel foncier disponible : parcelles en « dents creuses » et parcelles pouvant faire l'objet de « division parcellaire ».



**Le recensement effectué a identifié les parcelles suivantes :**

parcelle	superficie	retenu	justification	logements
1	2278	oui		2
2	1681	oui		2
3	1257	oui		2
4	1118	oui		1
5	996	oui		1
6	2924	oui	voie d'accès nécessaire	2
8	1041	oui		1
10	1471	oui		2
11	865	oui		1
9	558	oui		1
7	617	oui		1
13	7107	non	plantée en vigne	0
14	743	non	parcelle plantée	0
15	6572	non	parcelle cultivée	0
16	4126	non	talus, coulée verte	0

17	1245	oui		2
18	2534	non	terrain avec ruines, sol instable	0
19	1956	non	terrain forte pente	0
20	1981	non	terrain déjà bâti	0
12	15841	non	talus, risques, eaux pluviales	0
<b>TOTAL</b>				
<b>56612, dont retenu : 15752 m2</b>				

**Total de 56612 m2, dont retenu : 15 752 m2 pour 18 logements.**

**Le SCoT demande de privilégier la densification dans les espaces disponibles de l'enveloppe urbaine plutôt que l'extension.**

**Cette densification s'applique selon le SCoT à partir de terrains de 3000 m2 de superficie.**

**Ainsi, le nombre de logements à réaliser de 2017 à 2029 s'élève à 37 compte tenu des 24 logements construits de 2014 à 2019.**

**La mobilisation du potentiel foncier disponible en « dents creuses » étant de 18 logements, la construction de 13 logements s'avère nécessaire en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.**

Les besoins identifiés pour la croissance de la commune de 2014 à 2029 sont de 24 logements et le « point mort » (nombre de logements à réaliser pour maintenir la population actuelle de la commune compte tenu de la diminution du nombre de personnes par logement « population âgée et décohabitation) serait de 2014 à 2029 de 32 logements. 19 logements ayant été réalisés de 2014 à 2017, **le nombre de logements à réaliser sur la période 2016 – 2029 serait de 37.**

**4 permis de construire ont été délivrés en 2018, 3 en 2019 et 3 en 2020.**

### **3.3 – les Orientations communales pour le PLU (Projet d'aménagement et de développement durable -PADD-)**

Ces orientations du projet d'aménagement et de développement durable figurent au point 1.2.2 ci-dessus.

### **3.4 – Une extension urbaine avec orientation d'aménagement et de programmation -OAP- quartier de Maupertuit**

Les besoins en logements évalués au point 3.2 et le potentiel foncier disponible pour de l'habitat précisé ci-dessus conduisent à prévoir une extension urbaine limitée pour recevoir 13 logements. Le SCoT prévoit la clé de répartition suivante pour la création de logements dans les villages :

- entre 10 et 20 % de logements collectifs,
- entre 20 et 40 % de logements intermédiaires accolés,
- entre 50 et 60 % de maisons individuelles.

et une densité de 18 logements par hectare dans les secteurs d'extension.

**La commune prévoit donc dans son PLU, une zone AUc d'extension urbaine sur le quartier de Maupertuit (le long de la route de Maupertuis) pour 13 logements qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).**

Le secteur AUc est un espace agricole de faible valeur agronomique qui se situe en continuité de l'urbanisation actuelle. Les réseaux d'infrastructures peuvent desservir les constructions. **Il est**

**cependant noté que « plusieurs réseaux sont en « insuffisance » au regard du projet d'urbanisation sur le secteur.**

Il est prévu sur ce secteur 13 logements : 3 en T3, 5 en T4 et 4 logements de taille libre, logements en R+1+C au maximum.

L'OAP détermine les conditions d'insertion paysagère, de desserte viaire et de stationnement, ainsi qu'une zone « tampon » de 20 mètres à l'est vis-à-vis de terres agricoles. L'imperméabilisation des sols y sera limitée.

### 3.5 – Règlement graphique

**Les plans du règlement graphique aux 1 / 7500° et 1 / 2000° ne comportent pas de délimitation des zones. Les numéros de cadastre des parcelles n'y figurent pas, les lieux-dits non plus. Les principales zones sont notées en très petits caractères et les secteurs de risques sont très peu apparents. Ce règlement graphique du fait d'une sémiologie graphique peu appropriée rend la compréhension de ce règlement très difficile pour le public.**

### 3.6 – Règlement écrit

**Le Règlement écrit fait l'objet de nombreuses demandes de modifications de la part des personnes publiques associées (PPA).**

**3.7 – Annexes sur les servitudes d'utilité publique, les emplacements réservés, le plan de surface submersible (PSS) du Rhône, réseaux d'alimentation en eau et d'assainissement collectif,**

**Le dossier constitué ne comportait aucune annexe.**

### 3.8 – Justifications des choix retenus par la commune

✓ **Zonage proposé et superficie des zones :**

Superficie des zones		
Zones	Surface (ha)	pourcentage superficie commune
U	27,32	4,81
dont UA	2,04	0,36
UB	23,34	4,11
UP	1,94	0,34
AU	0,71	0,13
dont AUc	0,13	0,13
A	271,55	47,81
N	268,35	17,95
<b>TOTAL</b>	<b>597,93 ha</b>	<b>100,00</b>

✓ **Emplacements réservés, espaces boisés classés (EBC), changement de destination de bâtiments agricoles :**

- **Emplacements Réservés (ER) :** Un seul emplacement réservé est projeté par le plan d'urbanisme : la voie de desserte de la zone d'extension urbaine AUc qui fait l'objet d'une orientation
- . **Les espaces boisés classés correspondent aux prescriptions du SRCE relatives aux corridors écologiques et au « réservoir de biodiversité » identifiés sur la commune.**
- **Changement de destination de bâtiments agricoles :** Deux ??? bâtiments agricoles sont repérés par le plan local d'urbanisme pour un changement de destination. Le premier se situe en zone agricole de la commune au lieu-dit « L'Hermitte ». Le deuxième est aussi en zone agricole sur le massif des Méjeans.
- **Extension de constructions d'habitation en zones A et N :** la Commission départementale des espaces agricoles, naturelles et forestiers (CDPENAF) a donné un avis favorable à ces extensions selon les textes en vigueur et la doctrine de cette Commission.
- **Les servitudes d'utilité publique (SUP) ;**  
Le plan local d'urbanisme précise les servitudes d'utilité publique présentes sur le territoire communal.

## Crozes-Hermitage

### Liste des servitudes d'utilité publique

AC1	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Chapelle Saint-Christophe : Chapelle	Arrêté ministériel	inconnu	10-01-1934	Création
AC2	DREAL Auvergne Rhône-Alpes - Mobilité Aménagement Paysage	Côteaux de l'Hermitage - périmètre classé	Arrêté Ministériel	DEVL1228285D	05-06-2013	Création
EL3	Service de la Navigation Rhône-Saône	Servitudes de halage et marchepied le long du Rhône	Décret	inconnu	27-07-1957	Création
I4	RTE - Centre Développement Ingénierie	63 KV GERVANS-TAIN (E.D.F. ET S.N.C.F.) - Aérien	Mise en service	inconnu	08-12-1982	Création
I4	RTE - Centre Développement Ingénierie	63 KV GERVANS-SERVES - Aérien	Mise en service	inconnu		Création
I4	RTE - Centre Développement Ingénierie	225 KV BEAUMONT-MONTEUX-GERVANS - Aérien	Mise en service	inconnu		Création
PT1	TDF	Relais télévision de Tournon - Crozes Hermitage	Décret	inconnu	04-08-1976	Création
PT2	TDF	Centre radioléctrique Tournon - Crozes Hermitage	Décret	inconnu	03-04-1974	Création
PT3	FRANCE TELECOM	câble de télécommunication 182	Arrêté préfectoral	inconnu		Création
T1	SNCF	Ligne SNCF Paris - Lyon - Marseille	Décret	inconnu		Création

- **Emplacement réservé (ER)**

Le projet de PLU prévoit un seul emplacement réservé : **ER 1 - Emplacement réservé permettant de raccorder le projet de la zone AUc avec OAP à la voirie existante.**

## 4 - OBSERVATIONS du PUBLIC

*Vingt-trois (23) observations (25 observations sans décompter les doublons) ont été portées sur le Registre ouvert en mairie du jeudi 3 septembre au lundi 5 octobre 2020.*

*Parmi ces observations, 15 ont été inscrites sur le registre, trois (3) courriels ont été adressés sur la messagerie ouverte pour l'enquête publique, une (1) lettre a été envoyée en recommandé avec accusé de réception (RAR), une (1) lettre adressée par voie postale et trois (3) courriers portés en mairie ou remis au commissaire-enquêteur.*

Ces observations portées au registre sont les suivantes :

**1 – Monsieur et Madame GAILLARD Claude et Frédéric, 60, Chemin du Bergeron, quartier de Maupertuis, Crozes, (Observation 2 portée au registre),**

sont venus voir le dossier du PLU en cours d'enquête publique et feront des observations par voie électronique avant le 5 octobre,

**2 – Monsieur BADEL Gérard, 57 B, rue des Poulénards, 07300 Tournon sur Rhône, (Observation 3 portée au registre),**

propriétaire de la parcelle cadastrée B 135 au lieu-dit « Les Plots », souhaite voir classé cette parcelle en « constructible ». Celle-ci est desservie par le chemin rural du Paviot qui la borde à l'Est et relie le village de Crozes à la route des Plots et par la voie communale dite « Creux de Souillat » à l'Ouest.

Cette petite parcelle pourrait constituer avec quelques parcelles voisines, un tènement dont les constructions prolongeraient celles déjà réalisées récemment en proximité Nord profitant ainsi des réseaux existants.

Le terrain est actuellement en nature de verger d'abricotiers datant d'une quarantaine d'années avec beaucoup d'arbres manquants. En raison de l'âge de la plantation et du fait que le secteur est souvent victime de gelées blanches, le rapport est vraiment négligeable. Aussi l'exploitant, Monsieur Damien BADEL, son neveu, ne verrait aucun inconvénient au retrait de cette parcelle,

**3 – Monsieur MARCON Christophe, 90, Chemin de L'Homme, Crozes, (observation N°4 portée au registre et PJ N° 4)**

ne comprend pas pourquoi on lui refuse un certificat d'urbanisme sur la parcelle 578 qui dispose déjà de l'eau, vde l'assainissement et de l'énergie électrique. De plus, la constructibilité de cette parcelle serait nécessaire à ma fille, MARCON Estelle qui souhaite construire à son retour de Malaisie. Ce terrain n'a aucune valeur agricole,

**4 – Monsieur BATENT André, 815, route des Plots, Larnage, (Observation 5 portée au registre et PJ 5, 5.1 et 5.2 -courrier du 8 septembre 2020- )**

propriétaire par héritage familial de parcelles de terrain sur la commune de Crozes Hermitage, parcelles cadastrées N° 645 et 132, Chemin Paviot, demande la constructibilité en 2021 de ces parcelles situées aux Plots pour la réalisation de constructions par leurs enfants et petits-enfants. signale qu'en limite de la parcelle N° 645 se trouvent au Nord un regard d'assainissement et au Sud, une borne incendie,

**5 – Madame PONSONNET Laurence, 405, route des Grandes Pierrelles, Crozes, (Observation 6 portée au registre),**

confirme sa demande de la constructibilité de la parcelle N°799,

**6 – Madame DAMON Paulette et ses enfants, 196, rue des Appellations, Crozes, (Observation 7 portée au registre),**

demande à ce que la parcelle cadastrée N° 537 située Quartier de L'Homme, puisse être constructible au PLU. L'eau et l'électricité sont à proximité et il y a déjà des constructions aux abords de ce terrain. Elle souhaiterait pouvoir faire construire sur cette parcelle,

**7 – Monsieur BADEL Damien, 19, Chemin des Habrards, 26600 Gervans, (Observations 1 et 8 portées au registre),**

**7.1 - Monsieur BADEL Damien, 19, Chemin des Habrards, Crozes, (Observation 1 portée au Registre le 3 septembre 2020)**

Venu ce jour à la permanence, a constaté que la division parcellaire de l'ancienne parcelle B10 devenue B 962 de 1,3986 ha, a bien été classée en UB. IL envisage un projet de construction sur la parcelle B 961 en conformité avec le PLU,

**7.2 - Courriel de Monsieur BADEL Damien, (Observation 8 portée au registre),**

Suite à son passage en mairie, souhaite apporter une précision sur un futur projet sur la parcelle B 961, au lieu-dit « Les Pinets », classée en UB au projet de PLU.

souhaite parvenir à réaliser la construction d'une maison individuelle destinée à la location dans les cinq à dix ans à venir. Cette fourchette un peu large est liée au manque de visibilité que nous connaissons actuellement en lien avec le contexte sanitaire et les conséquences économiques qui en découlent.

fera part aux services municipaux de toute évolution dans la préparation de ce projet,

**8 – Courriel de Monsieur VENIER Jérôme, (observation 9 portée au registre),**

fait part des remarques suivantes sur le projet de PLU :

- **Zones agricoles à proximité du centre village / des habitations**

Exemples : parcelles 52, 769, 776, 480, 564, 877, 961, 962

Pour éviter, la dispersion de produit phytosanitaire aux abords du centre village / habitations, créer des corridors naturels ou basculer certaines zones agricoles en zones naturelles

"protégées"(par le terme "protégé", je désigne le fait que ces espaces ne redeviennent pas des zones agricoles),

- **Zones agricoles avec une topographie non adaptée : les parcelles 565, 916, 918, 19, 529, 477, 478, 479, 22, 23, 24, 25** au regard de leur topographie, ne peuvent être qu'en zone naturelle,

- **Zones naturelles à préserver / EBC :** Seul le versant ouest de Pierre Aiguille prend en compte des EBC.

Ne peut-on pas élargir au versant Est de Pierre Aiguille sachant que le ruissellement des eaux de pluie arrive naturellement sur le village.

- Même demande sur les autres zones naturelles :

- - autour du belvédère des Méjeans

- - à forte pente (courbes de niveau à mettre en parallèle)

- - le long des corridors verts et bleus

- - le long des écoulement naturel des eaux de pluie,

- **p.152 PADD : "Action 2.5 Repérer les zones au caractère paysager et naturel fort, ainsi que le bâti d'intérêt architectural et patrimonial, afin de limiter l'impact d'éventuelles constructions disgracieuses dans le paysage local.**  
*Afin de limiter les impacts paysagers, les constructions sont limitées à des zones dédiées. Par ailleurs, les EBC sont utilisés avec parcimonie afin de limiter la fermeture des paysages. "*  
 Pour cette action, la justification n'est pas écrite. Je ne vois pas le lien entre l'action indiquée et la traduction notamment sur les EBC et la fermeture des paysages ?  
 Pouvez-vous me préciser l'usage du terme "fermeture des paysages" dans ce contexte ?
- **p.153 PADD - Zone N**  
 La zone N bloque-t-elle toutes possibilités d'activités agricoles sur les parcelles concernées ?
- **Zone agricole viticole / paysage remarquable :** Pour préserver les paysages viticoles remarquables de la commune, ne peut-on pas imposer l'utilisation d'échalas en bois au lieu des nouveaux échalas en métaux qui balafrent le paysage.
- **p.148 Justification de PADD**  
 A aucun moment, il est noté la volonté de préserver les espaces paysagers viticoles / agricoles remarquables
- **Pylônes électriques :** Plusieurs pylônes électriques sont en place sur les hauteurs de la commune.  
 Il est indiqué dans le PLU qu'un parc éolien n'est pas envisagé. La volonté d'enfouissement de ces lignes ne peut pas être actée comme une volonté à moyen ou long terme ?
- **Activité agricole versus espaces naturelles / Ruissellement et risque d'inondation :**
  - **p.93 Rapport de présentation :** *"Le PLU ne devra pas entraver le développement de l'activité agricole."*  
 Ne peut-on pas envisager de trouver un équilibre entre le développement de l'activité agricole et la préservation des espaces naturelles ?
  - **p.96 Rapport de présentation :** *"Le défrichement, c'est le fait de détruire l'état boisé du terrain..."*  
 Cette partie concernant le défrichement ne concerne que les espaces forestiers. Ne peut-on pas demander une autorisation préalable de défrichement pour des fruitiers ou de la vigne ?
  - **p.96 Rapport de présentation :** *"Les risques naturels sont à prendre en compte dans le développement du projet communal. Ainsi, les risques de submersion de surface, d'inondation, de feux de forêt, aléa retrait gonflement des argiles, et séismes limitent et conditionnent les possibilités de construction dans certains secteurs de la commune."*  
**Les risques conditionnent les possibilités de construction mais doivent également nous orientés vers un conditionnement des activités agricoles pouvant potentiellement augmentées ces risques.**  
**Carte pas à jour :** De très nombreuses parcelles en zone naturelle sur le PLU sont actuellement exploitées (vignes, fruitiers).  
 Quelques parcelles en zone agricole sur le PLU sont en fait de l'habitation.  
 Des corrections vont-elles être apportées pour avoir une cartographie la plus proche de la réalité ?
- **Erreurs : p.70 Rapport de présentation :** "Les établissements les plus proches sont l'Hôpital Drôme nord localisé à Tain-l'Hermitage". À remplacer par **Romans sur Isère et P.70 Rapport de présentation :** "Pour 20258, une couverture de 97% des logements est annoncée ». A remplacer par **2025 ou 2028 ?**

**Réponse de la commune :**

**Zones agricoles à proximité du centre village/des habitations :**

**Zones agricoles avec topographie non adaptée :**

**Activité agricole vs espaces naturels / ruissellement et risque d'inondation**

**Carte pas à jour**

**Le Conseil municipal va redéfinir les zones agricoles et les zones naturelles effectives en vue de mettre à jour son projet de PLU. Pour autant, il existe des secteurs en AOC et d'autres zones**

*agricoles qu'il convient de maintenir afin de ne pas entraver cette activité économique façonnant le paysage crozois.*

#### **Zones naturelles à préserver / EBC**

*La commune a sollicité l'agglomération, compétente sur la question, pour élaborer une étude hydraulique. Cette étude amènera certainement quelques ajustements et notamment l'apparition de protection (type EBC) dans les secteurs où une végétation importante doit être conservée. Par ailleurs, soucieuse de prendre en compte la biodiversité dans son projet, le conseil municipal va localiser les cours d'eau principaux en vue de protéger la végétation sur une bande 20m, de part et d'autre de l'axe d'eau.*

#### **PADD – action 2.5**

*La fermeture des paysages s'entend par un boisement progressif et inéluctable. Les EBC ayant pour but de favoriser cette végétation par une restriction des coupes, avoir un nombre trop important d'EBC viendrait donc à fermer les paysages locaux. De plus, les SCOT identifie des zones d'intérêt. Ces dernières ont été classées non constructible avec, parfois, une protection complémentaire (EBC par exemple).*

#### **PADD – zone N**

*Elle bloque toutes les constructions en dehors des constructions pour l'exploitation forestière, les équipements publics et les annexes et extensions des constructions existantes (conformément à la proposition de règlement de la CDPENAF).*

#### **Zone agricole – viticole / paysage remarquable**

*Le PLU a vocation à réglementer la constructibilité des parcelles sur son territoire. Les échelats n'étant soumis à aucune demande d'autorisation en Mairie, cela n'est pas possible.*

#### **Justification PADD**

*L'action 2.4 y fait référence ne différenciant pas les différents paysages de la commune mais les analysant tous.*

#### **Pylônes électriques**

*L'enfouissement des réseaux n'est pas géré dans un PLU. Seul le raccordement entre la voie publique et les constructions privées se réglementent véritablement dans un PLU.*

#### **Activité agricole vs espaces naturels / ruissellement et risque d'inondation (compléments) :**

*Toute intervention dans un massif supérieur à 4 ha doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la DDT. Dans les autres cas, il aurait été nécessaire de classer ces zones en espaces paysagers remarquables (L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme) et indiquer des règles parfois en contradiction avec les aires d'AOC.*

*Les risques sont supra communaux et s'imposent au PLU. De plus, le PLU n'a pas vocation à réglementer les pratiques agricoles, uniquement sa constructibilité.*

#### **Erreurs**

*Les modifications seront apportées pour l'approbation*

**9 – Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (LR/AR) de Monsieur DAMON Gérard, 12, chemin de Palot, 42520 Saint Pierre de Bœuf, (Observation 10 portée au registre),** a déposé une demande de Certificat d'urbanisme en 2014 pour une parcelle que je possède à Crozes. Cette parcelle se situe en prolongement de la maison de Monsieur DUMAINE Alexandre, chemin de la Lauze.

ne comprend pas pourquoi, il n'aurait pas l'autorisation de construire sur cette parcelle alors qu'une maison en ruines ainsi qu'un puits sont sur la parcelle. Le refus de la commune n'est donc pas explicable,

**10 – Monsieur CHOMEL Rémi, 350 Chemin des Figuettes, Crozes Hermitage,**

**10.1 – Monsieur CHOMEL Rémi (*Observation 14 portée au registre,*) est venu à l'enquête et s'est oralement étonné de l'insuffisante prise en compte par le PLU arrêté des questions agricoles et viticoles. Il adressera un courriel pour préciser son questionnement.**

**10.2 – Courriel adressé le 2 octobre 2020 par Monsieur CHOMEL Rémi, (*Observation 17 portée au registre,*)**

Fait part de ses observations concernant l'enquête publique concernant le PLU de la commune de Crozes-hermitage

Est vigneron indépendant installé depuis 2011 sur la commune de Crozes-hermitage, travaille en agriculture biologique avec plus de 70 % de ses terres concentrées sur la seule commune de Crozes-hermitage.

Est donc particulièrement concerné par ce PLU puisqu'il exploite des terres familiales qui appartiennent à sa famille pour certaines depuis plusieurs siècles.

***Ses remarques concernent donc surtout le domaine agricole.***

1 Observation d'ordre générale

Concernant le projet présenté pour le PLU de la commune de Crozes Hermitage, demande que soient notées ses observations générales au niveau du classement des terres :

-le projet présente des anomalies surprenantes : en effet, les remarques faites lors de réunions préparatoires ne semblent pas avoir été prises en compte dans le domaine agricole, à savoir :

- plusieurs parcelles plantées en vignes qui avaient expressément été visualisées lors de cette réunion sont en zone dite naturelle et considérées boisées. La personne responsable ce projet n'avait pas observé de vignes dans certains coteaux, ce qui l'a vraiment choqué,

-le travail de base de repérage n'a pas été effectué. La question se pose de savoir comment a été établi ce projet de PLU se pose,

-plus grave encore certaines vignes étaient placées dans des zones en EBC. Donc dans des zones où l'exploitation de la vigne n'aurait plus été possible. Aurait-il fallu les arracher ?

- rappelle que certaines parcelles ont plus de 80 ans, et sont donc à l'origine de la création de l'appellation Crozes-hermitage créées en 1937 sur notre seule commune.

Considéré ces parcelles comme étant en zone boisée et non agricole est incohérent,

- considère que le plan des zone AOC Crozes-hermitage et Hermitage car la commune est concernée par ces deux appellations prestigieuses était indispensable pour l'étude de ce PLU,

-regrette que le plan finalement proposé soit difficilement lisible et ne semble pas avoir été considéré par ce projet malgré les différents courriers et les remarques des agriculteurs concernés par ce PLU.

Le courrier de l'INAO du 10 mars 2020 est à ce titre fort judicieux et fait entre autres des observations sur la nécessité de préserver les terres agricoles et de protéger les aires d'AOC,

- insiste donc pour que les parcelles dans lesquelles les vignes sont présentes depuis très longtemps soient classées en zone Agricole. Il est surprenant d'ailleurs d'observer quelques parcelles isolées en zone agricole sans raison évidente. Au contraire certaines parcelles agricoles depuis de très nombreuses années et jamais boisées se retrouvent en zone naturelle,

- pense que pour l'équité entre tous les agriculteurs, toutes les parcelles concernées doivent être clairement indiquée en zone Agricole pour éviter toute confusion.

Le courrier de la chambre d'agriculture demande expressément la même chose,

- réitère aussi sa demande que toutes ces parcelles historiques soient requalifiées en zone agricole de manière à les protéger et les préserver dans notre patrimoine.
- trouve fort dommage que le rapport pour l'établissement de ce PLU n'est pas pris en compte le témoignages de nos anciens du village qui auraient confirmé la présence de vignes dans nos coteaux...

## **2 Observation sur la localisation des bâtiments agricoles p 92**

- Sa cave de vinification pour laquelle un permis de construire a été déposé en 2011, n'apparaît pas sur le document p 92. Il n'a d'ailleurs pas été consulté en particulier ( aucun questionnaire ni enquête) concernant son exploitation familiale. Il me semble que d'autres bâtiments d'autres agriculteurs n'y figurent pas...Même si son bâtiment agricole est "collé" à son logement, il est surpris qu'il ne figure pas sur ce plan.

## **3 Observation sur la consommation foncière de 2008 à 2016**

- Son bâtiment agricole ainsi que son habitation est indiquée dans cette page 92 suite à un permis de 2010. Mais, il précise qu'il a rénové une ferme existante et construit une cave à la place d'un hangar...Même s'il s'agit d'une consommation foncière, elle est à vocation agricole, ce qui n'apparaît pas clairement dans les objectifs du PLU.
- considère logique de vouloir restreinte les zones potentielles de construction mais une réflexion sur la possibilité d'accueillir d'autres exploitants et/ou bâtiments agricoles devraient aussi être évoquées. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de réfléchir sur la nécessité de créer des unités d'exploitations agricoles plus petites pour nourrir les populations au niveau local. De plus en plus, et malheureusement l'actualité nous le rappelle, il faudra (re)penser l'utilisation de nos terres et l'implantation de structures agricoles de polyculture-élevage que de nombreux experts présentent comme une nécessité.

Qu'en est-il de la place que ce PLU réserve à ce type de structure qui pourrait très bien être encouragé dans un avenir proche ?

La préservation des terres agricoles est importante mais la répartition et l'utilisation de ces terres doivent aussi être prises en compte dans l'établissement de ce PLU.

## **4 Observation au niveau préservation des espèces animales et végétales (bois en particulier).**

- souligne que la nécessité de conserver un équilibre entre les zones boisées et agricoles semblent vraiment primordiales de nos jours. Malgré tout, l'expansion annuelle de l'AOC Crozes-Hermitage (de plus de 60 ha par an ) touche aussi naturellement notre commune et une vraie réflexion devrait être engagée entre les différents acteurs pour préserver cette équilibre bien fragile aujourd'hui.

## **En conclusion**

- considère que ce projet de PLU en l'état actuel, semble assez peu sérieux concernant les zones agricoles et doute fortement du sérieux du travail effectué pour l'établissement de ce projet.

Il semble évident que la structure chargée d'établir ce PLU doit rendre un vrai projet et en l'état actuel, il semble difficile d'établir un PLU sérieux, équitable et basé sur un vrai travail de fonds qui n'a pas été fait au niveau de l'agriculture. Etant donné notre histoire et la renommée de nos appellations présentes sur notre village, le PLU mérite un véritable travail

qui reste à faire.

- souligne que trop de secteur n'ont pas été clairement étudiés et le manque total d'observation sur le terrain voire même via les données existantes (au moins du Géoportail) n'ont pas été utilisées...

Ce projet de PLU sera contestable s'il devait être présenté en l'état actuel. Un simple réajustement ne sera pas suffisant. La responsabilité des représentants de la commune sera aussi de veiller à l'avenir de notre commune et à ce titre, de pouvoir proposer un PLU suite à un vrai travail de fonds et sérieusement mené.

De nombreux PLU, établi de manière confuse et peu scrupuleuse nécessite ensuite une révision ce qui représente un coût non négligeable pour des petites communes comme Crozes-Hermitage.

- souhaite plus judicieux de revoir le cahier des charges avec les responsables de ce projet pour rendre une copie plus sérieuses et pérennes.

**Réponse de la commune :**

**Sous observations 1 - 4**

***Le Conseil municipal va redéfinir les zones agricoles et les zones naturelles effectives en vue de mettre à jour son projet de PLU. Pour autant, il existe des secteurs en AOC et d'autres zones agricoles qu'il convient de maintenir afin de ne pas entraver cette activité économique façonnant le paysage crozois.***

**Sous observation 2**

***Le diagnostic sera mis à jour en conséquence.***

**Sous observation 3**

***Cela sera intégré dans le rapport de présentation.***

***Les constructions agricoles sont autorisées en zone A dans le projet présenté en enquête publique.***

**11 – Madame VIDRIL Jocelyne Odile, 525, Chemin du Paviot, Crozes, (*Observation 11 portée au registre*),**

souhaiterait par division parcellaire, créer un nouveau lot dénommé Lot B (Voir pièce jointe N° 14) d'une superficie de 1034 m<sup>2</sup> environ et le céder en tant que terrain constructible.

demande donc que le Lot B soit constructible au PLU. Ce lot dispose des réseaux d'infrastructure à proximité,

**12 – Monsieur et Madame LIONNETON Eric, 1500, route des Méjeans, Crozes, (*Observation 12 portée au registre*),**

exploitants agricoles à Crozes, souhaitent qu'un de leur bâtiment d'exploitation soit pris en compte par le PLU au titre des « changements de destination » de bâtiments agricole.

ont remis des photographies du bâtiment concerné à la mairie,

**Réponse de la commune :**

***Le Conseil Municipal est favorable à cette requête. Néanmoins, avant de prévoir cela dans le projet final, un avis préalable de la Chambre d'Agriculture est nécessaire.***

**13 – Madame GOUARD Céline, 20, impasse du Château, Crozes, (*Observation 13 portée au registre*),**

ai venu consulté le projet de PLU pour connaître le projet communal sur le développement du village et du territoire pour les dix années à venir

**14 – Monsieur et Madame VELLA Charly, 45, chemin des Vergers, Crozes, (Observation 14 portée au registre),**

propriétaires des parcelles cadastrées N° B 628 et 629 au lieu-dit Les Balmes, souhaiteraient que le PLU porte la constructibilité de ces deux parcelles.

Par courrier du 13 octobre 1998, la mairie nous avait fait connaître que ces parcelles étaient constructibles,

**15 – Monsieur FOURNIER Denis, 1195, route de L’Hermitte, Crozes, (Observation 15 portée au registre),**

propriétaire des parcelles cadastrées N° 382, 383 et 384 au lieu-dit Les Pierres Aiguilles, souhaiterait que le PLU porte leur constructibilité pour qu’une construction puisse y être réalisée,

**16 – Madame Hallard Josette, 95, route de l’Hermitte, Crozes, (Observation 16 portée au registre),**

sa propriété a subi à plusieurs reprises des « coulées de boues » et des chutes d’arbres depuis la parcelle proche de la Vierge de Crozes.

souhaite savoir quelle suite ait donné au projet de lotissement et à la réalisation de nouvelles constructions dans ce lotissement,

**Réponse de la commune :**

***Le terrain n’est pas classé en zone constructible dans le PLU.***

**17 – Monsieur LAMBERT Alain, rue des Appellations, Crozes, (Observation 19 portée au registre),**

propriétaire de la parcelle cadastrée N° 982, souhaiterait le cas échéant, faire construire une habitation sur cette parcelle,

**Réponse de la commune :**

***Le terrain est classé en zone constructible dans le PLU. Cette classification rend le projet du demandeur possible.***

**18 – Monsieur LAYS Claude, représentant du GAEC des Condamines (exploitants agricoles) et du GFA Lays (propriétaires des terrains), Erôme, (Observation 18 portée au registre et P.J. 18),**

propriétaires sur la commune de terrains agricoles, de bâtiments d’exploitation (parcelle cadastrée N° 307) et de bâtiments d’habitation (parcelles cadastrées N° 336 et 308), note que la parcelle cadastrée C 308 est classée par la Carte Communale en vigueur en zone constructible et que le projet de PLU la classe en zone agricole A.

- demande que suite au projet de classement en zone agricole A, les bâtiments de la parcelle C 308 soient identifiés au plan réglementaire pour permettre un changement de destination de ces bâtiments qui n’ont plus de vocation agricole, sont clos sur les quatre côtés et couverts par une toiture (ces bâtiments répondent a priori aux critères fixés par la CDPENAF).

Cette demande vient en complément de sa demande du 26 janvier 2018 (Voir pièce jointe 18) note que le PADD comporte des orientations visant à limiter la hauteur des « terrasses agricoles et viticoles » et de sanctuariser les belvédères de Pierre aiguille et des Méjeans et s’étonne que le Règlement écrit ne comporte aucune traduction de ces orientations.

***Réponse de la commune :***

***Le Conseil Municipal est favorable à cette requête. Néanmoins, avant de prévoir cela dans le projet final, un avis préalable de la Chambre d'Agriculture est nécessaire.***

**19 – Monsieur GRIMAUD Philippe, 30, rue du Théâtre, 07290 ArdoixN, (Observation 20 portée au registre),**

est venu à l'enquête publique pour prendre des informations sur le classement au projet de PLU de la parcelle cadastrée N° 531b,

**20 – Madame FLANDIN Cécile, 195, Impasse de Pilardi, Crozes, (Observation 21 portée au registre)**

-propriétaire des parcelles cadastrées N° 48/4, 485 et 146 classées par le projet de PLU en zone agricole, souhaite le reclassement de ces parcelles en zone constructible.

-souligne que ces parcelles sont à proximité immédiate du Quartier constructible de L'Homme et qu'elles sont desservies par une voie routière et le réseau public d'alimentation en eau,

**21 – Lettre remise lors de la permanence du 5 octobre 2020 au commissaire-enquêteur de Monsieur TERRASSE Julien, 341, rue des Appellations, Crozes, (Observation 22 portée au registre),**

M. Terrasse Julien  
341 Rue des appellations  
26600 Crozes Hermitage

Le 05 Octobre 2020,  
A Crozes Hermitage.

Objet : PLU Crozes Hermitage Parcelle 1296 et C26 + Observations Diverses

Dans le cadre du PLU, j'ai pu prendre connaissance de la proposition de déclasser mes parcelles en Zone N.

Je ne suis pas d'accord avec cette orientation, en effet à ce jour la carte communale précise bien que les parcelles 1296 et C26 sont sur la zone constructible de Crozes Hermitage.

C'est dans ce sens que j'ai eu l'autorisation de construire une maison (1296), ainsi qu'une maison de piscine et une piscine (C26), sur les parcelles susnommées le **05 Juillet 2019, avant la date d'arrêt du PLU du 21 Octobre 2019.**

Le permis de construire est disponible en mairie sous le numéro PC 026 110 19 T0002. Les travaux sont en cours.

Des études de risque G2 AVP et G2 Pro ont été réalisées et mettent en évidences la constructibilité des parcelles. (G2 AVP disponible dans le permis de construire).

Je souhaite donc qu'elles soient affectées en Zone UB dans la continuité de la logique émise sur les parcelles environnantes construites, cela ne créera pas de mitage de par sa situation dans le village. A noter que les parcelles sont pourvues de l'assainissement collectif et de l'ensemble des VRD nécessaires à la construction.

Les parcelles ne présentent pas de caractères naturels particuliers, il m'est nécessaire de pouvoir réaliser des aménagements dans un futur proche me permettant de profiter pleinement de ma propriété.

(Aménagement/végétalisation de talus, accueil de mammifères herbivore ruminant pour entretenir les parcelles et mise à disposition d'espaces aménagés pour leur confort, ...)

Je constate aussi que le PPA stipulait la nécessité de mettre à jour les documents du PLU avec la prise en compte de plusieurs informations, entre autres, sur la cohérence du nombre de logements à construire, intégrant les permis antérieurs à la date d'arrêt du PLU, cela n'a visiblement pas été fait.

Je ne comprends pas pourquoi lors de l'étude préalable de préparation du PLU, elles ne sont pas apparues « à minima » dans les dents creuses, cet espace est bien dans la continuité du bâti existant qui l'entoure, surtout en ayant connaissance du permis validé.

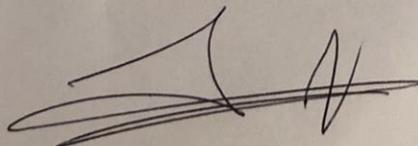
De plus, les surfaces construites entre 2008 et 2016 n'ont quant à elle pas changées de destination, or certaines peuvent présenter des risques importants qui auraient donnés du sens à leurs changements. Je ne comprends pas trop la cohérence de certaines orientations de ce PLU.

Je note aussi que la parcelle C26 se trouve limitrophe avec l'aire de l'appellation du Crozes Hermitage, cela signifie que la composition du sol est favorable à l'implantation de vignobles. Dans cette même idée, il me paraît aussi surprenant que les parcelles environnantes (0028, 0030, 0031, ...) soient déclassées en Zone N alors qu'elles sont à ce jour dans l'aire d'appellation AOC et pour certaines déjà pourvues de Vignes.

Dans l'attente de votre retour.

Cordialement.

M. TERRASSE Julien



**Réponse de la commune :**

*Le PLU est élaboré en lien avec des documents supra communaux comme le Schéma de Cohérence Territoriale ou le Programme Local de l'Habitat. Ces derniers, élaborés à l'échelle de regroupement de communes voir de regroupement de communautés de communes, fixent des orientations que notre PLU doit suivre. Par exemple, le PLH autorise un nombre de logements qu'il est possible d'édifier chaque année. De son côté, le SCOT cartographie les enveloppes urbaines qu'il est possible d'urbaniser. Au regard de ces éléments, nous ne pouvons intégrer votre demande dans la partie urbanisable. Classé en zone N ou en zone A, des extensions et des annexes sont permises dans un principe de constructibilité limitée.*

*Le Conseil municipal va redéfinir les zones agricoles et les zones naturelles effectives en vue de mettre à jour son projet de PLU. Pour autant, il existe des secteurs en AOC et d'autres zones agricoles qu'il convient de maintenir afin de ne pas entraver cette activité économique façonnant le paysage crozois.*

**22 – Monsieur PONSONNET Olivier, 1215, Route de L'Hermitte, Crozes, (Observation 23 portée au registre),**

est venu voir l'évolution du classement de son terrain entre la Carte Communale en vigueur et le projet de PLU à l'enquête,

**23 – Lettre adressée par Monsieur ALLONCLE Gilles, 35, rue des Mulets, Crozes, (lettre envoyée par voie postale et arrivée en mairie le 7 octobre 2020), (Observation 24 portée au registre),**

Il est à noter que la lettre du 7 octobre a été suivie d'une lettre déposée en mairie le 8 octobre qui n'a pu être prise en compte (hors délais, enquête publique close depuis le 5 octobre 2020 à 17 h.). Cette lettre était identique à celle du 7 octobre, mais signée des quatre propriétaires.

ALLONCLE Gilles Alloncle  
35 Chemin des Mulets  
26600 Crozes Hermitage



Commune de CROZES HERMITAGE  
Place de la Mairie  
26600 CROZES HERMITAGE

Crozes Hermitage le 03/10/2020

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous, Habitant du quartier Fougereats sommes surpris que les parcelles actuellement construites de notre quartier soit classé en zone agricole.

Nous souhaitons que les parcelles listé ci-dessous, actuellement construite et voisines une des autres, soit classée en zone UB de façon à avoir les même droit que les sites construit et urbanisé de la commune (Maupertuis , les Paviots...) . Ceci afin de réaliser une zone UB de moyenne importance. Nous ne demandons pas que cette modification de classement, s'étende aux parcelles actuellement exploitées pour la production agricole, pour lesquelles nous comprenons parfaitement le classement.

Sont concerné par la présente demande, les parcelles suivantes de la section B :

Section B N° 760 de M. BERNARD Christophe

Section B N° 762 de M. ALLONCLE Gilles Alloncle

Section B N° 774 de M. LE POLES Jean Luc

Section B N° 773 de M. REYNAUD Maurice

Il va sans dire que cette liste n'est pas limitative et peut être étendue selon votre souhait aux parcelles voisines.

Je reste à votre disposition au 07 87 23 48 47 pour tous compléments d'information

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Gilles ALLONCLE

**Dans son « mémoire en réponse » en date du 23 octobre 2020, la municipalité apporte les réponses ci-après aux vingt-trois observations portées au Registre.**

***Ces réponses sont regroupées par thématique comme suit :***

**I – Observations n'appelant pas de réponse de la municipalité :**

***1 – M. et Mme GAILLARD, 5 – Mme PONSONNET, 13 – Mme GOUARD, 19 – M. GRIMAUD, 22 – M. PONSONNET,***

**II – Observations relatives à la propriété des demandeurs :**

**2– M. BADEL G., 3 – M. MARCON, 4 – M. BATENT, 6 – Mme DAMON, 7- M. BADEL D., 9 – M. DAMON, 11 – Mme VIDRIL, 14 – M. et Mme VELLA, 15 – M. FOURNIER, 20 – Mme FLANDIN, 23 – M. ALLONCLE,**

*Le PLU est élaboré en lien avec des documents supra communaux comme le Schéma de Cohérence Territoriale ou le Programme Local de l'Habitat. Ces derniers, élaborés à l'échelle de regroupement de communes voir de regroupement de communautés de communes, fixent des orientations que notre PLU doit suivre. Par exemple, le PLH autorise un nombre de logements qu'il est possible d'édifier chaque année. De son côté, le SCOT cartographie les enveloppes urbaines qu'il est possible d'urbaniser. Au regard de ces éléments, nous ne pouvons intégrer votre demande dans la partie urbanisable.*

**III - Les autres observations font l'objet de réponses particulières portées après chacune d'entre elles.**

*Le commissaire-enquêteur émet des avis conformes aux réponses apportées par la commune, aux observations du public. Les réponses aux questions autres soulevées dans le Procès-verbal de Synthèse adressé à la commune le 8 octobre 2020, ont été reprises dans les Conclusions ci-après.*

## Clôture du Rapport

Pour cette enquête sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Crozes Hermitage, le commissaire-enquêteur a pris connaissance et visé autant que nécessaire les pièces du dossier d'enquête publique. Il a visité en tant que de besoin les lieux concernés par cette enquête.

Il a ouvert et visé les pages du registre d'enquête publique et les pièces du dossier. Il s'est tenu aux jours et heures prévus à la disposition du public.

Sur le Registre relatif au projet de PLU, 23 observations ont été formulées dont trois courriels, une lettre recommandée, une lettre adressée par voie postale et reçue en mairie le 7 octobre 2020, et trois lettres remises en mairie ou au commissaire-enquêteur.

Ces observations appellent des réponses du Maître d'Ouvrage, mais ne remettent pas en question les orientations essentielles du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le Registre d'enquête relatif au projet de PLU a été ouvert par Monsieur le Maire et par le Commissaire-enquêteur le jeudi 3 septembre 2020 et clôt par le Commissaire- enquêteur à la date de clôture de l'enquête publique, le lundi 5 octobre 2020.

Le Commissaire enquêteur a porté à la connaissance du maître d'ouvrage dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête publique, le 8 octobre 2020, un « procès-verbal de synthèse » des observations formulées par le public et le maître d'ouvrage a fait connaître ses réponses aux observations et avis formulés par un « mémoire en réponse » le 23 octobre 2020.

Le dossier d'enquête publique constitué par la Commune pour le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a fait l'objet de ma part des analyses nécessaires, ainsi que celles des observations du public avec consultation du maître d'ouvrage.

Le déroulement de l'enquête publique a fait l'objet d'un suivi attentif.

Le présent Rapport d'enquête a été remis le 5 novembre 2020 à Monsieur le Maire de Crozes Hermitage.

*A Valence, le 5 novembre 2020*

*Le commissaire – enquêteur,*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Régis Rioufol', is centered on a white rectangular background.

**Régis Rioufol**