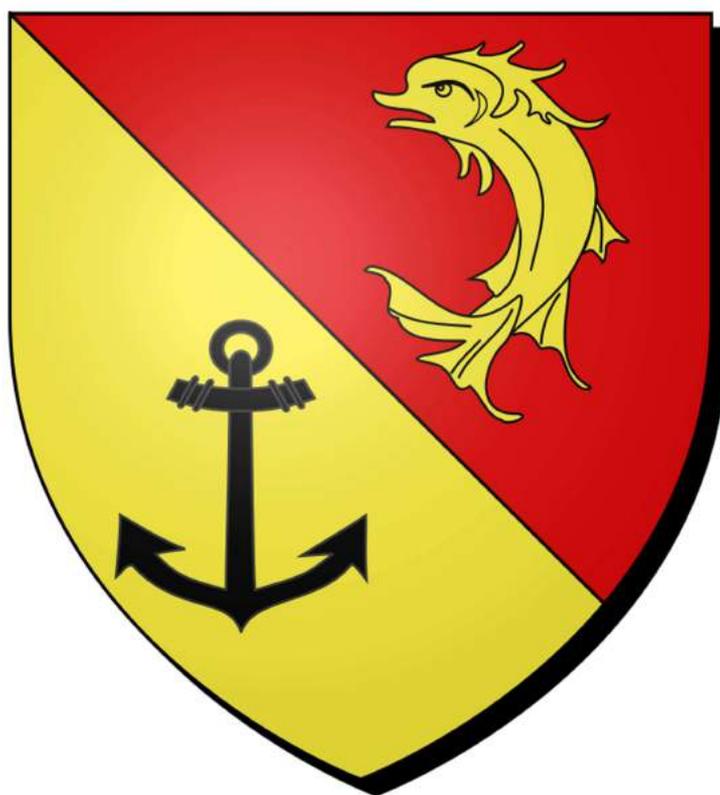


# Département de la LOIRE

## Commune de Saint-Pierre-de-Boeuf



### Révision du POS/ transformation en PLU Plan Local D'urbanisme

Rapport d'enquête publique  
du 20 octobre au 21 novembre 2016

Commissaire enquêteur Maurice BONNAND

# Sommaire

<b><u>Rapport d'enquête PLU Saint-Pierre de Bœuf</u></b> .....	<b>3</b>
<u>Préambule</u> .....	3
<b>1. <u>Préparation de l'enquête</u></b> .....	<b>4</b>
Désignation par le Tribunal Administratif.....	4
Les contacts avec M. Serge RAULT Maire de Saint-Pierre-de-Bœuf .....	4
Rendez-vous avec M. le Maire 1er entretien.....	4
La visite de terrain.....	5
Une deuxième rencontre avec M. Rault, Maire de Saint-Pierre-de- Bœuf.....	5
La publicité en amont de l'enquête.....	6
L'affichage.....	6
Information par voie de presse.....	6
Par internet.....	6
<b>2. <u>Lancement de la procédure de révision du POS et sa transformation en PLU</u></b> .....	<b>6</b>
Objectifs de la révision du POS et sa transformation en PLU.....	6
Le PADD ( Projet d'Aménagement et de Développement Durable).....	7
Les conclusions du débat sur le PADD.....	7
Le dossier de l'enquête.....	8
L'information du public sur la procédure de révision.....	9
L'information municipale (voir annexe 8 à 14).....	9
L'information par la presse locale (voir annexe 15 et 16).....	9
Le Rapport de Présentation.....	10
Chapitre 1 : Diagnostic du territoire et état initial de l'environnement.....	10
Chapitre 2 : Le Projet de PLU.....	11
<b>3. <u>Déroulement de l'enquête</u></b> .....	<b>15</b>
Les conditions matérielles.....	15
La fréquentation des permanences.....	16
Les personnes rencontrées ou contactées au cours de l'enquête.....	17
Les contacts téléphoniques.....	17

Les personnes rencontrées.....	17
La clôture de l'enquête.....	18
4. <u>Avis des PPA -Personnes Publiques Associées-</u> .....	18
Avis de R.T.E.....	18
Avis de la SNCF.....	18
Avis du Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional du PILAT.....	18
Avis de la communauté de Pays du Pilat Rhodanien.....	19
Avis du conseil départemental de la Loire.....	19
Avis du SCOT des Rives du Rhône.....	20
Avis de la Chambre d'Agriculture.....	20
Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.....	20
Avis de l'Autorité de Sûreté Nucléaire.....	20
Avis de l'Institut National des Vins et de l'Œnologie.....	20
Avis de l'ENEDIS (L'électricité en réseau).....	21
Avis d' ORANGE.....	21
Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Agricoles) de la Loire.....	21
Avis de l'État.....	22
5. <u>Analyse des observations transcrites sur le registre et réponses de M. le maire</u> .....	22
6. <u>Analyse des observations reçues par courrier et des réponses de M. le Maire</u> .....	27
7. <u>Analyse des observations de deux P.P.A dont les avis sont parvenus en cours d'enquête à la mairie à l'attention de M. le commissaire enquêteur</u> .....	29
L'avis de la CNR.....	29
L'avis du président du syndicat mixte des rives du Rhône en charge du SCOT.....	30

# Rapport d'enquête PLU Saint-Pierre de Bœuf

## Préambule

La commune de Saint-Pierre-de-Boeuf est une commune de 5,95 km<sup>2</sup> et 1688 habitants (2014) située au sud-est du département de la Loire aux confins des départements de l'Ardèche et de l'Isère et proche des départements de la Drôme et du Rhône.

**Le POS en vigueur** actuellement a été approuvé le 23 juillet 2001.

Une modification a été approuvée en 2008 afin de

- donner la possibilité de changement de destination à certains bâtiments en zone agricole
- transformer la zone NAc de la Bascule .

**La décision de mise en révision du PLU** prise par la délibération du conseil municipal du 24 mai 2011 a pour but

- la mise en compatibilité avec les documents supra communaux (SCOT et PLH)
- articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de la mobilité
- assurer une gestion économe des espaces
- favoriser la cohésion sociale et une évolution équilibrée de la structure de la population
- préserver et valoriser l'environnement
- prendre en compte les risques et limiter les nuisances
- promouvoir une économie soutenable
- mettre en compatibilité le document avec les orientations de la loi portant Engagement National pour l'environnement et celle visant à la modernisation de l'agriculture.

**Cette décision a été complétée** par une autre délibération en date du 30 avril 2015 qui a précisé notamment :

- Agir contre la surconsommation foncière et l'étalement urbain en privilégiant l'urbanisation sur les espaces libres du cente bourg (secteur Bonnardaux, secteur délimité par l'avenue du Rhône et la rue Champcalot) et le comblement de dents creuses.
- Contenir l'extension des hameaux du plateau de Chèzenas en ne débordant pas de leur enveloppe actuelle et en se limitant au comblement des dents creuses.
- Protéger les espaces agricoles et notamment les zones viticoles dont les surfaces importantes en appellation d'origine protégée.

**Les modalités de concertation** retenues ont été

- de mettre à disposition du public un dossier lui permettant de s'informer du déroulement des études et de l'avancement du projet ainsi qu'un registre où pourront être portées ses observations aux jours et heures d'ouverture de la mairie
- d'organiser deux réunions publiques durant la procédure de création
- de publier sur le site internet de la commune les éléments présentés lors des réunions publiques
- de publier des articles dans les bulletins municipaux rappelant les modalités d'information et de concertation mises en place par la commune

# 1. Préparation de l'enquête

## 1.1 Désignation par le Tribunal Administratif

Le 3 août 2016 Monsieur le secrétaire du Tribunal Administratif de Lyon m'informe par téléphone de son intention de me désigner commissaire-enquêteur pour l'enquête publique devant se dérouler en octobre/novembre relative à l'élaboration d'un PLU sur la commune de Saint-Pierre-de-Boeuf dans la Loire. Lui ayant donné mon accord j'ai été désigné par décision N°E16000194/69 du Président du Tribunal Administratif de Lyon du 04 août 2016.

Dès ma nomination j'ai pris contact avec Monsieur le maire de Saint-Pierre-de-Boeuf pour lui demander un rendez-vous. Compte tenu des impondérables de l'un et de l'autre ce rendez-vous n'a pu avoir lieu que le 29 août en matinée.

## 1.2 Les contacts avec M. Serge RAULT Maire de Saint-Pierre-de-Boeuf

### 1.2.1 Rendez-vous avec M. le Maire 1er entretien

Monsieur le Maire me reçut à ma demande le 29 août.

Monsieur Rault me présenta la commune, sa situation géographique au sud-est du département de la Loire lui conférant la spécificité d'être limitrophe avec le département de l'Ardèche et la commune de Limony, et le département de l'Isère et les communes de Saint-Alban-du-Rhône et Le Péage de Roussillon, le fleuve Rhône faisant office de limite. Pour les communes de la Loire avec lesquelles la commune de Saint-Pierre-de-Boeuf est limitrophe, il s'agit des communes de Maclas, Malleval et Chavanay.

Monsieur le maire me fit part de l'historique de l'urbanisation de la commune et de la politique de la mairie en matière d'urbanisme depuis une vingtaine d'années. Il me fit part aussi du contexte et de la durée de la procédure puisque la révision du POS et sa transformation en PLU a été acté par une délibération du conseil municipal du 24 mai 2011

Au regard du plan de zonage du PLU, je pus découvrir les différents pôles d'urbanisation (dont le Bourg), présents et futurs de la commune, ainsi que les zones d'activités économiques, la zone fluviale et son pôle d'activités sportives et touristiques, et la vaste zone agricole (viticole) sur les coteaux et le plateau.

Je pus aussi me rendre des contraintes pesant sur la commune avec la présence à moins de 2kms de la centrale nucléaire de St-Alban, du risque inhérent à la présence du fleuve Rhône en matière d'inondation et enfin des risques technologiques liés au transport de marchandises par la voie ferrée et la route départementale 1086 (ancienne RN 86).

Enfin M. le maire m'informa du différend qui l'oppose à l'État concernant l'urbanisation du plateau et particulièrement du hameau de Chèzenas.

### 1.2.2 La visite de terrain

La visite commença par le bourg ancien, bien achalandé au niveau commerce de proximité, relativement dense tout en gardant un caractère de village plutôt rural sur la limite des bords du fleuve Rhône, accroché aux premiers contreforts des monts du Pilat.

M. le maire me fit visiter les lieux les plus pertinents pour comprendre la commune, son fonctionnement, la pertinence de la politique urbanistique à venir, le poids de la présence du fleuve, la proximité de la centrale nucléaire.

Sur le plateau de Chèzenas je compris la place qu'avait pris la vigne dans cette commune et aussi le vaste territoire concerné par l'activité agricole parfois liée au tourisme. Je compris aussi que l'urbanisation avait dû, pendant ces vingt dernières années, se faire plutôt « au fil de l'eau. » Monsieur le maire me fit visiter les points les plus sensibles du hameau de Chèzenas ceux qui font problème avec l'administration.

M. le maire me fit visiter les lieux-limites de la commune avec celle de Limony en Ardèche avec laquelle il y a communauté d'intérêt en matière de circulation, d'assainissement et d'économie agricole.

*(À noter que plus tard quelques jours après que l'enquête eut commencé j'ai consacré une après-midi entière à visiter la commune de Saint-Pierre-de-Boeuf)*

### 1.2.3 Une deuxième rencontre avec M. Rault, Maire de Saint-Pierre-de-Boeuf

Le 11 octobre à 11h du matin j'ai eu une deuxième rencontre avec M. le maire afin d'affiner le regard que j'ai porté sur le dossier qui m'avait été remis (pour une part ) et envoyé par la poste (pour une autre).

Notre entretien a porté sur les zones Nn du plateau et notamment celle de Chèzenas. Celle-ci me paraît très importante et je porte à la connaissance de M. le maire que je trouve surprenant que l'on puisse dire d'une zone N (donc naturelle inconstructible) qu'elle a vocation à être plus tard le point du développement urbanistique du plateau. M. le maire me répond qu'il a dans ce débat le soutien du syndicat mixte du SCOT des Rives du Rhône.

Je lui demande des précisions sur les indices « co » qui précisent certaines zones A ou N qui deviennent ainsi Aco et Nco.

Je m'étonne du nombre d'indices qui peuvent accompagner certaines zones. Ainsi on peut avoir dans l'ensemble des zones A des zones As, Aco, Azh, Ap, Api ou dans les zones, N des zones Nco, Nzh, NL, Nn, Nj Nf, ce qui paraît ne pas simplifier la compréhension. Il dit partager mon avis mais c'est le bureau d'étude qui a voulu rentrer dans cette précision.

J'ai fait remarquer à M. le maire que le plan de zonage présent dans le dossier portait des hachures de traits blancs qui ne correspondaient à rien dans le cartouche. Après vérification il s'agissait d'une erreur de l'imprimeur qui l'a corrigé.

## 1.3 La publicité en amont de l'enquête

### 1.3.1 L'affichage

Conformément à la réglementation (art. R 123-11 et suivants du code l'environnement) le public a été informé de l'enquête publique par voie d'affichage aux lieux habituels : Mairie, Chèzenas, le Bois-Prieur, La Chapelle et Le Biez. (voir photos en annexe 3, 4 et 5).  
J'atteste que ces affichages étaient présents avant et pendant la durée de l'enquête.

### 1.3.2 Information par voie de presse

Le public a été informé par voie de presse selon les formes habituelles et conformément à l'article L123-10 du code de l'environnement (voir annexe 1 et 2)

- sur le journal 'la Tribune-le Progrès les 2 et 22 octobre 2016
- sur le journal Paysans de la Loire les 30 septembre et 22 octobre 2016.

### 1.3.3 Par internet

Le site de la commune a mentionné avant et pendant toute sa durée, l'existence de l'enquête publique relative au projet de révision du POS en PLU et a invité la population à s'y rendre.

## 2. Lancement de la procédure de révision du POS et sa transformation en PLU

La commune de Saint-Pierre-de-Boeuf disposait d'un POS depuis 2001 (délibération du Conseil municipal du 23 juillet 2001).  
Lequel POS avait été modifié par délibération du conseil municipal le 9 octobre 2008.

La commune de Saint-Pierre-de-Boeuf en application des articles L123-1 et suivants du code l'urbanisme a délibéré le 24 mai 2011 pour lancer la procédure de révision du POS et sa transformation en PLU. La délibération stipule entre autres que cette révision a pour objectif de mettre le document d'urbanisme en conformité avec le SCOT des Rives du Rhône (voir annexe 6).

### 2.1 Objectifs de la révision du POS et sa transformation en PLU.

Par une délibération en date du 30 avril 2015 le conseil municipal précise les objectifs poursuivis par la dite révision :

- Agir contre la surconsommation foncière et l'étalement urbain en privilégiant l'urbanisation des secteurs encore libre dans le bourg ( secteur Bonnardaux, Champcalot,) et le comblement de dents creuses.
- Contenir l'extension des hameaux du plateau de Chèzenas en ne débordant pas de leur

enveloppe actuelle et en se limitant au comblement des dents creuses.

- Diversifier la typologie des constructions de la commune afin d'accroître le nombre de logements de petites tailles ou de petits collectifs.
- Sauvegarder la silhouette urbaine du village construit au fil du temps sur plusieurs niveaux de la plaine fluviale jusqu'au plateau et protéger les points de vue majeurs de la commune.
- Protéger les espaces agricoles et notamment les zones viticoles dont des surfaces importantes sont classées en appellation d'origine protégées.
- Garder un centre commercial actif au centre-bourg et conserver un nombre d'emplois suffisants principalement situés sur les zones de Gravieres et de la Bascule

## 2.2 Le PADD ( Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Par délibération du 22 décembre 2014 le Conseil Municipal de Saint-Pierre-de-Boeuf organise le débat sur les orientations générales du PADD **conformément à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme** et définit les 4 enjeux principaux de ce PADD : (voir annexe 18)

- 1<sup>er</sup> enjeu : Adapter le développement de la commune à ses réels besoins et maîtriser l'urbanisation
- 2<sup>ème</sup> enjeu : Préserver le cadre de vie et l'identité paysagère et patrimoniale du territoire
- 3<sup>ème</sup> enjeu : Assurer le bon fonctionnement des milieux naturels, la préservation de la biodiversité et la protection de de la population contre les risques
- 4<sup>ème</sup> enjeu : Soutenir et pérenniser les activités économiques et agricoles.

## 2.3 Les conclusions du débat sur le PADD

Par délibération du 27 octobre 2015 le Conseil municipal acte les conclusions du débat organisé sur les enjeux du PADD. (voir annexe 7)

Parmi les points les plus importants ayant été actés à l'issue de ce débat, qui précisent en quelque sorte, les orientations déclinées lors du débat

- La croissance démographique est fixée conformément aux orientations du SCOT à 5,5 logements par an et pour 1000 habitants ce qui autorise sur les 10 prochaines années 90 à 100 logements à raison de 30 logements par ha
- La maîtrise de l'urbanisation évitant la surconsommation foncière et l'étalement urbain ce qui se traduira par 3 principes :

- L'enveloppe urbaine du Bourg ne sera pas élargie.
  - on mettra l'accent sur l'urbanisation de trois espaces libres qui feront l'objet d'OAP
  - l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux de Chèzenas sera respectée en se limitant au comblement des petites dents creuses. Le PLU déterminera les secteurs stratégiques pour le développement de l'urbanisation de la commune à long terme situés pour l'essentiel à l'intérieur des enveloppes urbaines des hameaux de Chèzenas.
- Assurer la mise en relation des quartiers
  - Assurer une cohésion architecturale du bâti
  - Affirmer la centralité et l'homogénéité du bourg
  - Poursuivre la diversification du parc de logements
  - Faire des espaces verts une composante importante du village qui doit garder son caractère rural
  - Maintenir l'activité économique
    - Conforter le linéaire commercial de l' « hyper centre-bourg »
    - Protection stricte des zones agricoles notamment sur les zones d'appellation
    - Renforcer la vocation touristique de la commune dans l'esprit d'un territoire situé à l'intérieur d'un parc naturel régional.
  - Protection des milieux naturels
  - Protection contre les risques naturels et technologiques

## 2.4 Le dossier de l'enquête

Le dossier de l'enquête comprend :

- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)
- Le Règlement
- Le Document Graphique
- Les emplacements réservés
- Les Annexes
  - Les annexes sanitaires
  - Les servitudes d'utilités publiques
  - Le droit de préemption urbain
  - Les entités archéologiques

- Le PDIPR
  - Le PPRNI du Rhône
  - Les infrastructures de transport terrestres bruyantes
- Les délibérations du Conseil Municipal
  - Les avis des Personnes Publiques Associées

Par ailleurs sont joints au dossier d'enquête :

Les photocopies des annonces légales parues dans la presse avant l'enquête et dans les dix premiers jours de l'enquête.(voir annexe 4)

Paysans de la Loire le vendredi 3 septembre 2016  
 et le vendredi 21 octobre 2016  
 La Tribune-le Progrès le dimanche 2 octobre 2016  
 et le samedi 22 octobre 2016

Des photocopies des informations municipales concernant la mise en révision du POS et la parution d'articles de journaux locaux faisant le compte-rendu de réunions publiques au sujet de cette révision.

## 2.5 L'information du public sur la procédure de révision

### 2.5.1 L'information municipale (voir annexe 8 à 14)

- avril 2011 : 1ère info dans le bulletin municipal sur la très prochaine révision du POS. Il est stipulé que la procédure sera longue et qu'elle sera « sévèrement » encadré par les règles issues du Grenelle de l'environnement.
- octobre 2011 : Le bulletin municipal informe la population de la prochaine révision du POS et de sa transformation en PLU conformément aux dispositions de la loi ALLUR.
- décembre 2012 : Le bulletin municipal informe les habitants de Saint-Pierre de Boeuf que la révision est en cours et qu'elle doit aussi se faire pour mettre en conformité le document d'urbanisme de la commune en conformité avec le SCOT des Rives du Rhône.
- janvier 2015 : le bulletin municipal informe de la tenue d'une réunion publique d'information à propos de la révision du POS et de sa transformation en PLU, le 13 mars 2015.
- avril 2015 : le bulletin municipal fait un Compte-rendu de la réunion publique qui s'est tenu le 13 mars et qui a réuni une centaine de personnes Salle polyvalente des Graviers.
- février 2016 : Le bulletin fait le compte-rendu de la réunion publique du 11 février 2016.
- mai 2016 : le bulletin municipal fait état de l'arrêt du projet du PLU et de l'enquête publique qui suivra.

## 2.5.2 L'information par la presse locale (voir annexe 15 et 16)

Le 15 mars 2015 Le journal La Tribune-le Progrès fait un compte-rendu de la réunion publique d'information concernant la révision du POS et sa transformation en PLU. L'auteur de l'article insiste sur le changement profond entre les dispositions du POS et celles du nouveau PLU qui devra être beaucoup plus respectueux de la consommation foncière en vue de l'urbanisation : « désormais il s'agit de trouver un compromis entre protection de l'environnement et le développement de l'activité humaine ».

Le 6 avril 2016 Le même journal fait un compte-rendu de la réunion publique concernant la révision du PLU au cours de laquelle M. le maire Monsieur Serge RAULT et le cabinet d'urbanisme AUA ont présenté le projet de PLU .

L'auteur de l'article met en exergue un propos de M.le maire : « Il faut bien avoir conscience que le nouveau PLU n'est que la traduction des cadres réglementaires tels qu'ils ont évolué ».

Ces comptes-rendus parus dans la presse et dans les organes d'information municipales attestent de la tenue d'un débat public autour de la révision du POS et sa transformation en PLU.

## 2.6 Le Rapport de Présentation

Une fiche signalétique et synthétique est présente en tête du document qui compte 269 pages.

La fiche signalétique permet de visualiser les caractéristiques essentielles de la commune de Saint-Pierre-de-Boeuf.

Concernant l'habitat et les habitants, 1683 habitants occupent 694 résidences principales .

- 68 % sont propriétaires
- 19 % sont locataires du privé
- 11 % sont locataires sociaux

L'habitat est constitué à 76 % de maisons individuelles.

S'agissant d'économie, 15 % seulement des habitants travaillent sur la commune cependant que 375 emplois sont recensés sur Saint-Pierre-de-Boeuf.

Huit exploitations agricoles subsistent sur la commune. La SAU (Surface Agricole Utile ) est en hausse et la viticulture est dynamique. Les crus AOC Saint-Joseph et Condrieu sont produits sur Saint-Pierre. Cependant plusieurs hectares de terrains (vignes ou arbres fruitiers) sont exploités par des agriculteurs de communes voisines.

En matière d'équipements sportifs la commune de Saint-Pierre-de-Boeuf accueille l'Espace Eaux Vives qui rayonne bien au-delà de la commune. Elle dispose aussi d'une salle municipale des sports et d'un terrain de Tennis.

Le rapport en lui-même est constitué de 2 chapitres :

## 2.6.1 Chapitre 1 : Diagnostic du territoire et état initial de l'environnement

On apprend ainsi que la superficie de Saint-Pierre-de-Boeuf est de 595 ha, que la commune fait partie du Parc Naturel Régional du Pilat, de la Communauté de commune du Pilat Rhôdanien et dépend du SCOT des Rives du Rhône.

Sur le plan environnemental la commune est « dépendante » de plusieurs schémas ou zonages qui influent sur son développement.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse

Le contrat de rivière porté par le syndicat des trois rivières

Une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) qui concerne l'île de la Platière.

Une Zone NATURA 2000

Une ZNIEFF de type 1

et Une Réserve Naturelle

## 2.6.2 Chapitre 2 : Le Projet de PLU

Le projet de PLU a pour objet de présenter :

- les objectifs communaux pour le développement durable
- les orientations d'aménagement et de programmation
- la traduction réglementaire de ces objectifs dans un règlement
- les incidences du PLU sur l'environnement

Le projet de PLU s'organise de la sorte :

### 2.6.2.1 Le contexte communal

Il est d'abord rappeler les objectifs du SCOT :

Produire 5,5 logements /an/1000 habitants

Respecter une densité de 30 logements à l'ha

Produire 15 % de logements sociaux

L'orientation générale du PADD vise pour les 10 à 15 prochaines années à assurer un développement durable du territoire par la maîtrise de l'urbanisation et la protection des espaces naturels et agricoles.

### 2.6.2.2 Les objectifs communaux pour un développement durable

- Adapter le développement de la commune à ses réels besoins et maîtriser l'urbanisation.
- Préserver le cadre de vie et l'identité paysagère et patrimoniale du territoire.
- Assurer le bon fonctionnement des milieux naturels, la préservation de la biodiversité et la protection de la population contre les risques.
- Soutenir et pérenniser les activités économiques et agricoles.

### 2.6.2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation

Trois secteurs ont été identifiés comme devant faire l'objet d'une attention spécifique :

- Le secteur N° 1 de Champcalot
- Le secteur N° 2 Rue du Bonnardaux
- Le secteur N° 3 ZA de la Bascule

#### 2.6.2.4 La traduction réglementaire

Les zones du PLU :

- Les zones urbaines : U
  - **La zone UAp** : Elle correspond au coeur urbain du vieux bourg de la commune. De manière générale elle reprend l'emprise de la zone UB de l'ancien POS.
  - **La zone UB** : elle est concernée par une servitude de mixité sociale. Elle reprend en partie les secteurs les plus denses de la zone UC du POS.
  - **La zone UC** : elle est un peu éloignée du centre-bourg, elle est aussi destinée à recevoir principalement de l'habitat mais reste ouverte à certaines activités d'accompagnement.
  - **La zone UH** : elle correspond aux hameaux anciens et secteurs pavillonnaires du plateau (Chèzenas, Le Biez, Bois Prieur..) qu'on retrouvait en NB ou NAb du POS. Des secteurs UHa et UHpa non raccordés au réseau d'assainissement sont répertoriés.
  - **La zone Ui** : Elle correspond à 3 secteurs d'activités (ZA des Gravieres, Chemin du Palot et ZA de la Bascule). Elle correspond en partie à la zone NA c du POS. Certains secteurs peuvent être indicés pour des contraintes liées à la présence de la centrale nucléaire, au captage des eaux et aux risques d'inondation.
- Les zones à urbaniser UA
  - **La zone AUa** : Elle correspond au secteur de l'OAP n° 1 de Champcalot
  - **La zone AUb** : Elle correspond au secteur de l'OAP n° 2 de la rue du Bonnardaux
- Les zones agricoles
  - **La zone A** : Elle correspond aux secteurs de la commune à vocation agricole. Outre la zone A (sans indice), **110,5 ha** qui représente la plus grande partie de la zone agricole, existent cependant plusieurs secteurs remarquables par leur indice.
  - **Secteur Aco** : (**46 ha**) qui correspond globalement aux corridors écologiques ainsi qu'aux secteurs à fort enjeux écologiques (zone Natura 2000, SIP, ZNIEFF de type I)
  - **Secteur Ap** : Zone de préservation de bâti ancien à fort caractère patrimonial et à protéger (**1,3ha**)
  - **Secteur As** : espaces viticoles correspondants aux zones d'appellation contrôlées saint-

joseph et condrieu. (56,1 ha)

- **Secteur Azh** : correspondants à 2 zones humides.

- Les zones naturelles et forestières (293,9 ha)

Outre la zone N(sans indice) ,43,8 ha, il y a 6 secteurs N indicés dans le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf.

- **Secteur NL** secteur à vocation de loisirs (19,5 ha) qui accueille en particulier l'Espace Eaux Vives, rivière artificielle, camping etc.....
- **Secteur Nzh** secteur humide identifié (1,4 ha)
- **Secteur Nj** secteur de jardins qui a vocation à être protégé (0,9 ha)
- **Secteur Nf** à ce secteur correspond le fleuve Rhône ( 87,3 ha)
- **Secteur Nn** il correspond à 4 sites distincts sur le plateau et s'étend sur 3,6 ha. Dans ces secteurs la commune veut freiner l'urbanisation dans l'immédiat (durée du PLU) mais veut indiquer que ces sites pourront être urbaniser dans le futur.
- **Secteur Nco** Secteur concerné par les corridors écologiques qui s'étendent sur 137,4 ha

#### 2.6.2.5 Les incidences du PLU sur l'environnement

##### Les disponibilités foncières

Elles ont été analysées de manière croisée relativement

- à la situation géographique : Bourg ou plateau
- et à la situation actuelle du foncier selon qu'il est nu et complètement disponible ou selon qu'il peut faire l'objet de divisions parcellaires sur des parcelles partiellement construites.

Il ressort de cette analyse que le foncier disponible peut permettre la construction de 83 logements dans le bourg et 12 sur le Plateau soit un total de 95 logements.

##### La prise en compte de l'environnement

Les incidences sur l'environnement ont été analysées au regard de la compatibilité du PLU avec les documents d'orientations supra-communales.

- Le PLU de Saint-Pierre de Boeuf respecte les objectifs visés par le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse pour l'atteinte du bon état de l'eau.
- Au regard du Schéma Régional de Cohérence Ecologique ( SRCE) adopté par arrêté préfectoral le 16 juillet 2014 le PLU est compatible.

- La Charte du PNR du Pilat de 2011 a défini dans son annexe 6 les modalités de sa transcription dans les documents d'urbanismes communaux selon 4 axes.
  - Protéger et gérer les espaces naturels remarquables.
  - Mettre en valeur les éléments structurants du paysage
  - Protéger à long terme les espaces agricoles et forestiers
  - S'assurer d'un urbanisme durable et promouvoir l'écomobilité.
 Le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf respecte les préconisations de la charte du PNR du Pilat.
  
- Le SCOT des rives du Rhône décline 8 orientations que les communes se doivent de respecter :
  - Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables
  - Protéger et valoriser les corridors écologiques
  - Protéger et valoriser les zones forestières et boisées
  - Protéger la ressource en eau et en rationaliser les usages
  - Respecter la trame des espaces bâtis et maintenir des espaces de respiration paysagère
  - Réduire le risque de ruissellement
  - Limiter le risque d'inondation
  - Gérer le risque industriel
 Le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf est compatible avec les orientations du SCOT des Rives du Rhône
  
- Par ailleurs le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf est également compatible avec les orientations et les prescriptions du Schéma de Secteur de la Côtière rhodanienne adopté en juillet 2015 et qui est une déclinaison du SCOT.

*Cohérence interne : Prise en compte des enjeux environnementaux et incidences prévisibles sur l'environnement.*

Après avoir évalué l'évolution de la consommation foncière, l'affectation des sols, la préservation des espaces agro-naturels, la gestion des déplacements et la limitation des émissions de gaz à effet de serre, le Bureau CESAME à qui la Commune avait confié cette mission (voir annexe 19), émet des avis très circonstanciés qui sont portés en fin du document « Rapport de Présentation »  
 J'en rapporte ici les conclusions :

- Le PLU contribue bien à limiter la consommation d'énergie fossile sur la commune et à limiter les émissions de gaz à effet de serre.
- La protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques de la commune est un des axes directeurs du PLU qui la renforce autant par son zonage réglementaire que par son objectif démographique adapté aux équipements
- Avec le PLU la nature ordinaire bénéficie de larges zones préservées de l'urbanisation jusque dans le bourg.
- Le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf préserve les espaces naturels remarquables répertoriés sur la commune.

- Le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf n'a pas d'incidence significative sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire du SIC n°8202008 «vallons et combes du Pilat Rhodanien »
- Le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf n'a pas d'incidence significative sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire du SIC n° 8201749 « Milieux alluviaux et aquatiques de l'île de la Platière »
- Le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf n'a pas d'incidence significative sur l'état de conservation des espèces d'oiseaux visées par l'article 4 de la directive « oiseaux » présentes sur la ZPS de l'île de la Platière.
- Le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf n'a pas d'incidence significative sur les enjeux de conservation des sites du réseau Natura 2000.
- Le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf assure la préservation et le bon fonctionnement des continuités écologiques(réservoirs de biodiversité et corridors écologiques).
- Le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf prend bien en compte le risque inondation
- Le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf ne permet pas d'urbanisation nouvelle dans les zones à risque de coulée de boue ; il ne présente cependant aucune mesure de limitation de l'aléa sur les zones de coteau.
- Le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf prend en compte le risque nucléaire dû à la centrale de Saint-Alban-Saint-Maurice.
- Le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf n'augmente pas le risque lié au transport de matières dangereuses qui reste, malgré tout, fort compte tenu de la position du bourg par rapport à la voie ferrée et à la RD 1086.
- Les risques industriels, sismiques,et retrait/gonflement d'argile concernent Saint-Pierre-de-Boeuf à un niveau faible à modéré qui n'imposent pas de contraintes particulières pour le PLU.
- Le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf prend bien en compte les nuisances principalement sonores et dues aux infrastructures de transport.
- Le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf a un impact positif quant à la préservation des paysages et du patrimoine bâti de la commune.

En conclusion de la mission qui lui avait été confié le bureau d'étude environnementale indique que les observations de terrains n'ont pas conduit à proposer de modifier les zonages définis par le groupe de travail communal et le cabinet d'urbanisme AUA (Atelier d'Urbanisme et Architecture)

### 3. Déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte le jeudi 20 octobre 2016 à 8h30 au moment où j'ai paraphé le registre des observations du public et déclaré l'enquête ouverte.

#### 3.1 Les conditions matérielles

L'enquête s'est déroulée dans les meilleures conditions possibles

Un bureau avait été mis à ma disposition, où je pus recevoir le public en toute discrétion. Les personnes attendaient leur tour dans le grand hall d'accueil de la mairie.

Dès le premier jour de l'enquête j'ai affiché sur un des murs de la pièce un plan de zonage du PLU afin de bien visualiser l'ensemble de la commune.

Au préalable j'avais inventorié et repéré sur un plan l'ensemble des parcelles ayant fait l'objet d'un changement de zonage entre le POS de 2001 et le projet du PLU à l'enquête. J'avais également établi un tableau. Cela m'a permis de trouver plus facilement les parcelles faisant l'objet d'un questionnement.

J'ai tout de même rencontré deux types de difficultés :

- Le plan de zonage du PLU ne porte pas les noms de hameaux ou lieu-dits
- Certains numéros de parcelle étaient pratiquement illisibles ou masqués par une information de zonage.

Il m'a souvent fallu avoir recours au plan de zonage du POS qui portaient les noms de hameaux mais qui n'était pas à la même échelle que le plan du PLU ....

Le personnel du secrétariat de la mairie a tout fait pour me rendre la tâche plus facile notamment quand je souhaitais avoir des renseignements d'ordre cadastral.

#### 3.2 La fréquentation des permanences

Les permanences ont eu lieu :

- le 24 octobre 2016 de 14h à 16h où j'ai reçu 3 personnes seules et un couple. Une des personnes n'a pas porté souhaité porter d'observation me disant qu'il reviendrait peut-être: il n'est pas revenu.  
Les autres avaient besoin d'explications et avaient des questions à formuler lesquels ont été portées sur le registre des observations
- le 04 novembre 2016 de 9h à 11h. J'ai reçu 2 personnes seules et 2 couples Ils avaient besoins d'explications que j'ai donné. Observations, et demandes particulières ont été portées sur le registre.
- le 10 novembre 2016 de 9h à 11h J'ai reçu 5 personnes seules et 2 couple.  
L'une des personnes seules après avoir vu le plan et entendu mes explications n'a pas souhaité noter d'observation sur le registre.  
Les autres l'ont fait.
- le 19 novembre de 10h à midi . J'ai reçu une personne qui était déjà venu lors d'une permanence précédente, un couple qui n'a pas noté d'observations mais m'a laissé un

courrier, un autre couple qui était déjà venu à une permanence et a laissé une observation et 2 personnes, apparentées, qui ont laissé une observation.

Au total j'ai donc reçu 25 personnes mais seulement 20 personnes distinctes (compte tenu que certaines sont venus en couple)

Chaque rendez-vous m'a demandé beaucoup de temps. A la fois parce que la recherche était difficile (voir plus haut) et aussi parce que les personnes souhaitaient des réponses approfondies et argumentées.

Par trois fois j'ai dû prolonger ma permanence.

À noter qu'il a été porté sur le registre une observation non manuscrite entre la 1ère et la 2ème permanence. Il s'agissait d'un collage d'un texte dactylographié. Ce monsieur est revenu à une permanence suivante souhaitant porter une autre observation. J'ai souhaité qu'il le fasse de sa propre main. Il a bien voulu le faire mais j'ai compris en le relisant la raison pour laquelle il souhaitait procéder par un collage d'un texte dactylographié.

### 3.3 Les personnes rencontrées ou contactées au cours de l'enquête

Pour les besoins d'une bonne compréhension et d'une bonne analyse des documents soumis à l'enquête j'ai été amené à contacter téléphoniquement ou à rencontrer un certain nombre de personnes ayant eu à connaître de la révision du PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf.

#### 3.3.1 Les contacts téléphoniques

##### ➔ L'agence AUA (Atelier Urbanisme et d'Architecture)

Pour des questions de compréhension du plan qui m'avait été fourni j'ai été amené à contacter l'agence. Mes questions étaient de deux ordres

Une sur le fond, je voulais des explications sur le nombre d'indices qui précisaient certaines zones notamment les zones A et N. Les réponses qui m'ont été fournies n'ont pas été très convaincantes. Peut-être ai-je mal posé ma question.

Une autre sur la forme : sur le plan qui m'avait été fourni apparaissait une grande zone hachurée en blanc qui ne correspondait à rien. Le secrétariat de la mairie étant sans réponse. Mon correspondant de AUA m'a clairement dit qu'il n'y était pour rien et qu'il fallait voir ailleurs. Finalement il s'agissait d'un défaut d'impression.

##### ➔ Le PNR du Pilat : M. Julien MARCEAU

En recherche d'une explication sur le zonage des espaces naturels et agricoles. Je remarquais dans le zonage du PLU que le report des zones NCv et NC du POS n'étaient pas intégralement opéré sur le PLU en zone A ou As . De plus certaines zones A ou N étant de plus indicées« co » ce qui me questionnait.

Notre discussion fut fructueuse.

##### ➔ M. LEJEUNE directeur du Syndicat Mixte du SCOT des Rives du Rhône pour lui demander son éclairage sur la problématique posée par l'urbanisation future du plateau

de Chèzenas.

### 3.3.2 Les personnes rencontrées

Entretien avec M. Didier GAYARD (Direction Départementale des Territoires .

J'ai souhaité rencontrer M. Gayard pour lui faire part de mes interrogations concernant quelques points problématiques sur le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf notamment ceux pointés par la CDPENAF.

- La zone Nn de Chèzenas
- Les zones Nn de La Chana, le Biez, et Bois Prieur
- Le problème posé par une construction que le plan cadastral ignorait
- Le non-report de certains ensembles de parcelles en zone NCv du POS en zone As du PLU.

J'ai eu globalement les réponses qu'il me fallait.

### 3.4 La clôture de l'enquête

J'ai clos l'enquête le lundi 21 novembre à 16h30.

J'ai récupéré le dossier complet de l'enquête et le registre des observations du public

## 4. Avis des PPA -Personnes Publiques Associées-

### 4.1 Avis de R.T.E

RTE après avoir rappelé l'existence de lignes du réseau de transport d'électricité sur la commune de Saint-Pierre-de-Boeuf :

- constate que ces ouvrages sont bien représentés sur le plan des servitudes,
- rappelle à la commune qu'elle doit porter sur la liste des servitudes comme indiqué dans sa réponse du 30 août 2016 le nom des lignes manquantes

### 4.2 Avis de la SNCF

SNCF Réseau et SNCF Mobilité donnent un avis favorable au projet arrêté du PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf.

### 4.3 Avis du Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional du PILAT

Après avoir rappelé le contexte réglementaire dans lequel le PNR s'exprime (art. L333.1 du code de l'environnement) et le lien qui existe entre le PNR du Pilat et la commune de Saint-Pierre-

de-Boeuf (délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2011 qui approuve la charte et confirme son adhésion au syndicat mixte), le PNR émet son avis tant sur le Rapport de présentation, le PADD, que sur le Plan de Zonage.

Le PNR note en particulier :

- la présence d'un SIP (site d'intérêt patrimonial) qui couvre 283 ha de la commune et détermine des ZNIEFF de type 1
- la présence de 2 SEP (site écologique prioritaire) qui concernent la totalité de la commune de Saint-Pierre-de-Boeuf (page 3 de l'avis du PNR sur le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf).

Sur la partie -milieux naturels et fonctionnalités écologiques-, le PNR dit :

- le PLU répond aux objectifs fixés dans la Charte 2025 :
  - Protéger et gérer les espaces naturels remarquables
  - Préserver la trame verte et bleue
- et émet deux réserves , l'une sur les zones humides et l'autre sur la préservation du caractère naturel des espaces naturels (page 5 avis du PNR sur le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf).

Sur l'axe Paysage et Patrimoine Bâti :

- Le PLU répond aux exigences fixés dans la charte objectif 2025
  - 121, Mettre en valeur les éléments structurants du paysage
  - 122, Systématiser l'approche d'un urbanisme durable
  - 241, Découvrir et faire découvrir le patrimoine du Pilat

Sur l'axe Activités Touristiques, Agriculture et Forêt le PNR rappelle les objectifs du parc pour la commune de Saint-Pierre-de-Boeuf :

- préserver ou reconquérir les espaces agricoles (100 % de la SAU est à maintenir par rapport à 2011)
- proscrire toute installation de centrales photovoltaïques au sol dans les espaces agricoles et naturels.
- gérer durablement les espaces forestiers
- poursuivre le développement d'un tourisme qui s'appuie sur la préservation et la valorisation des ressources du Pilat,

Le PNR dit :

Le PLU répond aux objectifs fixés dans la Charte Objectif 2025 , et émet deux réserves concernant les installations photovoltaïques au sol (réserve déjà portée précédemment) et demande que soit précisé dans l'article 1 des zones A et N que dans toutes occupations ou installations « ce qui n'est pas autorisé est interdit ».

Dans son avis de synthèse le syndicat mixte du PNR tient à saluer les efforts réalisés par la commune pour centrer l'urbanisation future dans le coeur du bourg.

Néanmoins le PNR reprend 2 réserves concernant les zones humides (souhait de les voir mieux identifiée et mieux protégée) et quelques parcelles appartenant au site « ruisseau du Grand Val » qui devraient être classées en zone N au lieu de A).

#### 4.4 Avis de la communauté de Pays du Pilat Rhodanien

Les membres de la commission aménagement du territoire, urbanisme et habitat, dans sa réunion du 6 juillet 2016, au regard des éléments fournis jugent le projet de PLU de la commune de Saint-Pierre-de-Boeuf compatible avec le PLH de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

#### 4.5 Avis du conseil départemental de la Loire

Le Conseil départemental remarque qu'en matière de voirie départementale le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf est conforme aux prescriptions ayant été formulées.

S'agissant de la gestion des eaux pluviales le Conseil départemental demande que les prescriptions édictées par ses services soient reprises dans le règlement du PLU notamment en ce qu'il s'agit du rejet des eaux pluviales dans les fossés des routes départementales (cf. page 2 Avis du département sur le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf).

#### 4.6 Avis du SCOT des Rives du Rhône.

Le bureau syndical du Syndicat mixte du SCOT des Rives du Rhône émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Saint-Pierre-de-Boeuf assorti d'une recommandation relative aux objectifs de construction de logements sociaux locatifs abordables. « il conviendra de préciser que les logements dont il s'agit sont bien des logements locatifs condition pour que le projet de PLU soit compatible avec le SCOT ».

#### 4.7 Avis de la Chambre d'Agriculture

La chambre d'agriculture sous la signature de son président Raymond VIAL émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Saint-Pierre-de-Boeuf sous réserve que :

- les terrains exploités recensés en page 157 du rapport de présentation soient classés en zone A du PLU ;
- les terrains en AOC soient classés en zone As du PLU ;
- la zone UBa soit reclassée en zone A ;
- la parcelle 2272 à Chèzenas soit protégée en raison de son caractère agricole ;
- les 2 bâtiments agricoles de la Chapelle soient classés en A ;
- les bâtiments agricoles soient autorisés Ubepi ;
- le secteur agricole des Amandiers classé en N dans le projet actuel soit reclassé en A compte tenu de sa valeur agronomique et de son défrichage.

#### 4.8 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat sous la signature de son président M. J. A. PORTENEUVE, déclare ne pas avoir d'observations particulières à formuler sur le projet arrêté du PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf.

#### 4.9 Avis de l'Autorité de Sûreté Nucléaire

L'A.S.N. après avoir étudié le projet de PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf arrêté le 3 mai 2016, et relevé que la zone de danger immédiat est prise en compte notamment dans le plan de zonage, n'a pas de remarques à formuler sur ce projet.

#### 4.10 Avis de l'Institut National des Vins et de l'Œnologie

L'INAO par l'intermédiaire de Mme Valérie KELLER note que globalement le PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf, est très vertueux en ce sens qu'il ne consomme pas d'espaces agricoles. L'INAO souligne toutefois que la zone As (zone viticole du PLU) n'épouse pas trait pour trait le contour des aires viticoles et par conséquent de vastes ensembles en appellation se trouvent inscrits en zone Nco ce qui ne devra pas nuire à l'activité agricole.

#### 4.11 Avis de l'ENEDIS (L'électricité en réseau)

L'ENEDIS formule 2 remarques d'ordre technique, l'une sur l'intégration des coffrets électriques lors des branchements et l'autre sur la juste adéquation entre le coût et la bonne intégration des nouveaux bâtiments techniques.

#### 4.12 Avis d'ORANGE

Orange formule sur le projet de PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf plusieurs remarques dont l'une eu égard au droit de passage sur le Domaine Public Routier en rappelant que le PLU ne peut imposer d'une manière générale à ORANGE une implantation souterraine des réseaux.

En conséquence Orange s'opposera le cas échéant à l'obligation d'une desserte des réseaux téléphoniques en souterrain en zone AU,A,et N

#### 4.13 Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Agricoles) de la Loire

La CDPENAF,

**Au titre de l'article L.153-17 du code de l'urbanisme**

**émet un avis favorable** au projet de PLU de Saint-Pierre-de-Boeuf **sous réserve** de la prise en compte des éléments suivants

- Reclasser tous les secteurs Nn en zone agricole, notamment (**réserve majeure**) ceux de Chèzelas et du nord du bourg.
- Justifier le classement des différents zones A »indicées » , les revisiter et réduire le zonage aux secteurs strictement nécessaires aux différentes protections environnementales et

- paysagères ;
- Pour les zones A « indicées » confirmées, réfléchir à une simplification des indices de la zone A notamment celles ayant le même règlement.

**Au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme (extension /annexe en zones A/N )**

**émet un avis favorable** aux dispositions prévues **sous réserves** de la prise en compte des éléments suivants :

- limiter l'évolution des habitations existantes en zones A et N à des « extensions mesurées » et la surface d'emprise au sol avant travaux à 60m<sup>2</sup>
- limiter la construction des annexes sur un seul niveau.

**Au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ( STECAL)**

**émet un avis favorable** à la délimitation du STECAL NL

#### 4.14 Avis de l'État

L'État **émet un avis favorable** avec 4 réserves qu'il développe dans une note jointe de 8 pages. Dans son développement l'État souligne avec force la consommation de la commune entre 1942 et 2016 mettant un accent fort sur l'accélération de celle-ci dans les dernières décennies pour atteindre une consommation moyenne de 2,1 ha par an au profit de l'habitat individuel. De plus le POS dispose d'un foncier constructible non mobilisé de 37 ha .

Sur ce sujet de la maîtrise de l'urbanisation et de l'accueil résidentiel, l'État dit que le dimensionnement du PLU peut être considéré comme compatible avec les objectifs du SCOT. Sur celui des zones d'urbanisation future et notamment la zone AUb correspondant au secteur de l'O.A.P. n°2 « rue du Bonnardaux », l'État exprime son souhait, compte tenu du morcellement foncier rendant complexe un aménagement global et cohérent, qu'il soit envisagé plusieurs opérations distinctes.

Sur la problématique du zonage Nn, l'État demande que le secteur Nn de Chèzenas soit reclassé en zone agricole non-constructible.

Sur le STECAL NL bien qu'il soit très grand, 19,5 ha, l'État dit que son classement en STECAL NL semble justifié d'autant qu'un coefficient d'emprise au sol de 1 % a été instauré.

L'État souligne que les servitudes d'utilité publique doivent être regroupées sur un plan dédié et la liste jointe au dossier avec toutes les obligations requises ( cf. page 5/8 de l'avis de l'État).

Sur les enjeux environnementaux et concernant les zones à fort enjeux écologiques (Natura 2000, S.I.P. , ZNIEFF de type 1) correspondant aux zonages Aco et Nco, l'État dit qu'un règlement plus strict, pour protéger l'environnement, aurait été souhaitable.

Cependant, pour l'État et globalement la prise en compte des enjeux environnementaux ne révèle pas d'incompatibilité avec les objectifs du schéma de secteur de la Côtière Rhodanienne, approuvé le 7 juillet 2015.

S'agissant spécifiquement de la zone N, l'État souhaite que la possibilité d'extension d'un

bâtiment existant soit strictement encadrée ( limitée à 30 %, pour une surface avant travaux d'au moins 60 m2)

Enfin l'État souhaite que dans la mesure où la commune voudrait instaurer le Droit de Prémption Urbain (DPU) sur les zones U et AU du PLU il conviendra de prendre une délibération spécifique qui sera annexée au dossier du PLU (art R151-52-7° du code de l'urbanisme).

## 5. Analyse des observations transcrites sur le registre et réponses de M. le maire

**Ob 1** M. Fayard Louis de Saint-Pierre-de-Boeuf souhaite que les parcelles 44 et 60 soient réintégrées dans la zone constructible.(M. Fayard a déposé un courrier personnel et un courrier commun avec d'autres propriétaires).

*Réponse de M. le Maire :*

*Pour la parcelle 44 un classement contraire ne respecterait pas les prescriptions des documents d'urbanisme supra-communaux. Pour la parcelle 60, sa situation au sein d'une zone Nn rend cette parcelle constructible dans le futur.*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Je prends acte de cette réponse mais je suis réservé sur la deuxième partie.*

**Ob 2** Mme Borde Jacqueline souhaite que la partie non constructible de la parcelle 4323 qui était en zone NB dans le POS soit en zone constructible (ou la 4324 qui jouxte celle-ci).

Mme Borde a aussi laissé un courrier que j'annexe au registre et que j'analyse par ailleurs.

*Réponse de M. le Maire :*

*Cette demande paraît incompatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux.*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Je prends acte de cette réponse mais je rajoute que cette demande ne serait pas conforme aux objectifs du PADD*

**Ob 3** M. et Mme Hapiak souhaite que leur parcelle n°1401 au lieu dit Le Biez soit constructible.

*(Cette parcelle était en zone NCv dans le POS, elle est en zone N du PLU.)*

*Réponse de M. le Maire :*

*Cette demande ne peut être satisfaite*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Je prends acte de cette réponse qui était la seule possible.*

**Ob 4 et Ob 11** M. Deseux propriétaire de la parcelle 366 située rue du Bonnardaux et incluse dans l'OAP du Bonnardaux n'est pas opposé au projet dont cette zone fait l'objet mais souhaite avoir des explications sur le déroulement de l'opération. Il s'inquiète notamment de l'avenir

du projet si les autres propriétaires concernés s'y opposaient.

*Réponse de M. le Maire :*

*Au vu du découpage parcellaire de ce secteur et des différents échanges avec les propriétaires, la réalisation de cette opération ne devrait pas rencontrer de difficultés particulières*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Au vu du questionnaire dont fait l'objet l'opération je ne partage pas l'optimisme de M. le Maire.*

**Ob 5** M. Gay Bernard souhaite connaître ce qui peut se construire sur les parcelles 344, 345, 83 et 82 situées au Bonnardaux chemin du Pilat.

Une réponse devra lui être apportée

*Réponse de M. le Maire :*

*Les parcelles AE 344, 345, 83 sont régies par le règlement de la zone UBp zone multifonctionnelle immédiatement constructible avec des règles de hauteur spécifiques pour tenir compte de la qualité patrimoniale des constructions. La parcelle AE377 au lieu de AE 82 est partagée entre cette zone et la zone Aub intégrée dans l' OAP du Bonnardaux à laquelle il convient de se référer.*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*La réponse de M. le Maire est logique*

**Ob 6** M. et Mme BONNEFONDS Jean-Pierre ne comprennent pas que leur parcelle n° 4353 passe de la zone NB (constructible) à la zone Nn (naturelle protégée) au milieu d'une zone UH presque toute construite.

*Réponse de M. le Maire :*

*Le classement de cette parcelle dans la zone Nn semble approprié puisqu'elle rend cette parcelle constructible dans le futur.*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Je prends acte de cette réponse.*

**Ob 7** Mme JAMET souhaite que la parcelle n° 4252 reste dans la zone constructible compte tenu de son enclavement (la parcelle est délimitée par un mur de soutènement à l'opposé de l'entrée) et l'accès est lui même situé en zone constructible.

Mme Jamet m'a remis en mains-propres le courrier qu'elle avait adressé à M. le Maire. J'ai intégré ce courrier aux courriers reçus pendant l'enquête.

*Réponse de M. le Maire :*

*Il me semble nécessaire de poursuivre l'examen de cette demande au sein de la commission et avec le bureau d'études*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Je prends acte de cette réponse qui me semble logique et de bons sens.*

**Ob 8 et Ob 10** M. et Mme Paret et leur fils souhaitent avoir de explications concernant la servitude ERV3 dans la rue du Bonnardeau. Je leur fait une réponse écrite. Par ailleurs ils

- sont inquiets de ce qui va se faire dans la zone AUb , que va-t-il pouvoir se construire sur les

- parcelles 289, 290 et 291
- Pourront-ils garder 500m2 pour construire pour eux-même ?
- Que signifient les termes bandes de constructibilité principale et bandes de constructibilité secondaire ?

*Réponse de M. Le Maire :*

- *L'espace réservé n°3 consiste dans la création d'une voirie reliant la rue du Bonnardaux au chemin du Pilat afin de pouvoir desservir la partie nord-est de l'OAP du Bonnardaux.*
- *Le document OAP du PLU présente les orientations d'aménagement de l'ensemble de ce secteur du Bonnardaux. La page 11 donne un schéma de principe qui permet d'identifier le type d'opérations envisagées sur les parcelles AE 289-290-291. On rappellera que les illustrations présentées sont des exemples qui traduisent des principes (zone de logements intermédiaires et d'espaces verts pour les 3 parcelles) qui peuvent être adaptés, tout en restant compatibles avec le schéma.*
- *M. et Mme Paret sont propriétaires de ces 3 parcelles et sont libres de réaliser une construction pour eux même, dans la mesure où leur construction est compatible avec cette OAP.*
- *Le détail de l'application de ces bandes de constructibilité figure dans les articles AUb6 et AUb7.*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Je prends acte de cette réponse mais je pense que la famille Paret a aussi besoin de se sentir écouté*

**Ob 9** M. et Mme Besson aimeraient pouvoir conserver en zone constructible leur parcelle n° 189 précédemment en zone UBi et dans le projet soumis à l'enquête en zone Nj (jardins urbains protégés)

*Réponse de M. le maire :*

*Une réponse positive aurait des incidences sur les parcelles avoisinantes et pourrait donc remettre en cause de manière négative une part importante du zonage Nj qui est un élément important du PLU puisqu'il s'agit de conserver des espaces de respiration dans un tissu urbain très dense et de contribuer à la valorisation du patrimoine bâti.*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Eu égard à l'économie générale du projet de PLU, la réponse de M. le maire me semble logique*

**Ob 12** M. Beraud s'étonne de ce que le hangar construit en 2009 en toute légalité (le secrétariat de mairie me l'a confirmé) ne figure pas sur le plan cadastral, en foi de quoi il demande que le tracé qui partage sa parcelle en zone constructible et zone inconstructible soit légèrement modifié pour intégrer le dit hangar dans la zone constructible.

*Réponse de M. le maire :*

*Compte tenu de l'exactitude des faits, mentionnés par M. Beraud il me semble nécessaire de poursuivre l'examen de cette demande au sein de la commission et avec le bureau d'études.*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Cela me paraît tout à fait raisonnable.*

**Ob 13** M. Kevin Tijou exploitant du ranch « les Ecuries de Rolibey » avec sa compagne, est venu à ma permanence pour voir si les terrains qu'il exploite sur la commune sont bien en zone A plutôt qu'en zone N. Le zonage N étant extrêmement « contradictoire » avec l'activité agricole.

*Réponse de M. le maire :*

*Les bâtiments d'exploitation de l'activité de M. Tijou sont situés au centre d'une zone A qui permet donc de nouvelles constructions liées à l'activité agricole. Pour le reste, je pense qu'il évoque la possibilité de mettre des chevaux dans des prés classés en zone N ou Nco ce qui, à ma connaissance n'est ni interdit ni réglementé dans cette zone.*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Je prends acte de cette réponse.*

**Ob 14** M. Pras Laurent est agriculteur-arboriculteur au hameau de Chèzenas. Il est venu demander que les parcelles A 2327 et A 2325 qui se situent en face de son bâtiment agricole, de l'autre côté de la route reste en zone A de telle sorte qu'aucune maison ne s'y construisent. Il entend ainsi prévenir les nuisances respectives qui pourraient être occasionnées aussi bien dans un sens que dans l'autre. Il note aussi qu'il exploite les parcelles 2326 et 2341 qu'il a d'ailleurs planté en cerisiers.

Il m'a fait part en examinant le plan de zonage de son étonnement de voir certaines parcelles actuellement en vignes ou en cours de plantations, se situer en zone N ou Nco.

*Réponse de M. le Maire :*

*Le classement en zone Nn interdit de fait toute construction et répond à la demande : il ne paraît ni utile ni logique de placer ces deux parcelles en zone A. Par ailleurs, en se projetant dans le futur avec un classement ultérieur en zone constructible de cette zone Nn, il semblerait en effet pertinent de placer les parcelles citées par M. Pras en zone non-constructible afin de prévenir les risques de nuisance évoqués ci-dessus. M. Laurent Pras m'a également prévenu que les plantations de cerisiers effectuées sur cette zone le sont à titre d'essai portant sur une période d'une dizaine d'années. En fonction des résultats sur cette période, il pourra alors développer ce type de plantation sur d'autres terrains agricoles de la commune.*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Je prends acte de cette réponse mais je renvoie au commentaire, que je fais, des avis des personnes publiques associés sur l'agriculture.*

**Ob 15** M. et Mme PAUL Laurent sont venus deux fois à mes permanences. Compte tenu de ce qu'ils souhaitaient écrire sur le registre je leur ai conseillé de préparer chez eux un texte qu'ils pourraient venir écrire en mairie aux heures d'ouverture du secrétariat ou lors de ma permanence ce qu'ils ont fait le 19 novembre.

Leur remarque porte sur les parcelles dont ils sont propriétaires au lieu le Bonnardaux qui sont classées en zone AUB et qui font l'objet de l'OAP. Globalement ils disent leur désaccord sur le

projet, compte-tenu des travaux qu'ils ont déjà réalisés dont il n'est pas tenu compte, et que leur terrain va perdre de la valeur. Ils contestent la création d'un cheminement piétonnier comme indiquée dans l'OAP dite du Bonnardaux ainsi que la création d'une voie communale. Je suis quelque peu surpris de ce qu'ils ont écrit car lors d'une discussion qu'ils ont eu avec M. Desseux et qu'ils m'ont rapporté il n'y avait forcément d'opposition mais des inquiétudes et des exigences.

Personnellement je pense que le document joint au dossier qui s'intitule Orientations d'Aménagements Programmés qui concerne 3 secteurs géographiques aurait sans doute mérité plus d'explications. J'ai le sentiment que certains propriétaires se sentent mis devant le fait accompli notamment à la lecture des « schémas de principe » et « illustrations ».

*Réponse de M. le Maire :*

*Les derniers échanges que j'ai eu avec les propriétaires concernés n'ont pas fait ressortir d'opposition sur la création de cette voie qui est indispensable à la desserte des terrains ; j'éprouve donc une surprise sur ce point. La question du cheminement piétonnier sera évoquée avec la commission et le bureau d'études. L'implantation des bâtiments veillera bien évidemment à maintenir les conditions de visibilité qu'on doit avoir en centre-bourg. Il est également toujours possible d'aménager les projets d'aménagement de l'OAP tout en veillant à leur compatibilité.*

*Commentaire du commissaire enquêteur.*

*Je prends acte de la réponse de M. le maire et je continue de penser qu'un déficit d'adhésion au projet est bien là.*

**Ob 16** Mme Roselyne Ravoire et Mme A.M. Defay demande que leur parcelle n° 137 précédemment en zone UB du POS et dans le projet de PLU en zone Nj soit intégrée à la zone U comme la parcelle contigüe n° 201. (en fait ces parcelles appartiennent à leur mère qui a 96 ans)  
La parcelle 137 mesure 160 m<sup>2</sup> et la parcelle 201, 55m<sup>2</sup>

*Réponse de M. le Maire :*

*Un passage en zone UAp risquerait de remettre en cause la cohérence de cette zone Nj où se retrouve d'autres décrochements dans sa délimitation du fait des constructions existantes.*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Je suis en plein accord avec cette position*

## 6. Analyse des observations reçues par courrier et des réponses de M. le Maire

**C 1** M. Louis Fayard rédige un long courrier dont il ressort une opposition résolue au PLU projeté. M. Fayard regrette le coup d'arrêt qui est porté à la construction individuelle dans ce nouveau PLU.

*Sans pour autant le relier au contexte supra-local voire national et aux directives incitant les communes à limiter l'étalement urbain et la consommation foncière.*

M.Fayard souhaiterait voir réactiver le projet de 2005 à la Chana incluant les parcelles

61,25,35,37, 52, 62, 36, 34, 26,50, 59, 60,63,23, 364,365.

M.Fayard fait porter la responsabilité de la désaffectation de certains espaces agricoles de la commune sur les élus de l'époque qui en leur temps n'ont pas suffisamment soutenu les associations d'irrigation, ce qui a eu pour conséquence l'abandon de beaucoup de parcelles arboricoles.

*Réponse de M. le Maire :*

*Concernant les parcelles AE 59,60,61,62,63 une réponse a déjà été apportée dans l'observation n°1. Pour les autres parcelles elles sont pour la plupart dans la trame verte qui ne permet pas d'envisager leur passage en zone constructible.*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Je prends acte de cette réponse qui est dans la logique de la révision du PLU.*

**C 2** Mme Frandon Dominique (née Fayard) explique dans un courrier d'une courte page qu'à leur point de vue le nouveau zonage du PLU les désavantage dans le sens où les deux parcelles (A4439 et 4440) pour lesquelles ils demandent un classement en zone UC avaient fait, lors de la construction de leur propre maison (A4438) l'objet d'une procédure s'apparentant à un lotissement. Un accès avait été créé sur lequel les VRD sont en attente.

*Réponse de M. le Maire :*

*Il me semble nécessaire de poursuivre l'examen de cette demande au sein de la commission et avec le bureau d'études pour une partie de cette surface.*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*La réponse me semble logique et de bon sens.*

**C 3** Mme Borde Jacqueline dans un courrier qu'elle m'a remis en mains propres lors de sa visite du 24 octobre explique ce qui est déjà porté sur le registre à savoir qu'elle souhaite que la parcelle n° 4323 soit réintégrée dans la zone constructible (ou à défaut la parcelle n°4324).

*M. le Maire a fait une réponse à l'observation n°2 qui concernait la même question*

**C 4** Mme Chantepedrix domiciliée au 9 rue des Morayes 26760 Beaumont-les-Valence envoie en recommandé avec A.R. , un courrier par lequel elle souhaite que dans le cadre de la révision du PLU 4 parcelles dont elle est propriétaire au lieu-dit Plantaurée ( n° A2117 et 208) et au lieu-dit Le Biez (A 1263 et 1269) deviennent constructibles.

*Réponse de M. le Maire :*

*Un passage en zone constructible de ces 4 parcelles ne nous apparaît pas compatible avec le SCOT, le schéma de secteur, le PADD.*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*La réponse m'apparaît logique.*

**C 5** Un courrier daté du 16 novembre et signé par 5 personnes ( dont une a déjà écrit une observation sur le registre et adressé un courrier personnel) a été remis en mairie à mon attention . Par ce courrier les pétitionnaires demandent expressément que les parcelles AE60 , AE 61, AE 62, AE 63 et AE ? ,soient classées en zone constructible.

La parcelle AE 59 est dans la même zone Nn que les précédentes et la parcelle AE 64 , après renseignement auprès du secrétariat de mairie, n'existe pas ou doit correspondre à une numérotation antérieure.

*Réponse de M. le Maire :*

*M. le Maire renvoie à la réponse qu'il fait à l'observation n°1 en rajoutant que ces parcelles en zone Nn ont vocation à être constructible dans le futur à l'issue de PLU.*

*Commentaire du Commissaire enquêteur :*

*Je n'ai rien à rajouter aux commentaires que j'ai déjà formulés sur le même sujet.*

**C 6** Je traite ce courrier, qui m'est adressé avant l'ouverture de l'enquête, parce que suite à une réponse de M. le Maire l'indivision Perreton n'a peut-être pas compris la démarche à suivre.

La plupart des parcelles de l'indivision Perreton se trouvaient dans le POS en zone NA a ( Zone naturelle d'urbanisation future, urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec un aménagement cohérent). Elles n'étaient donc pas dans une zone libre à la construction Par ailleurs le certificat d'urbanisme délivré en 1990 l'a été pour une durée de 18 mois donc sans effet aujourd'hui. Ces parcelles sont dans le projet soumis à l'enquête en zone Nco (zone naturelle protégée de par son appartenance à la trame verte et bleue)

*Réponse de M. le Maire :*

*Certaines de ces parcelles ( A4477 et A 4483)restent en zone constructible. Les autres ( A 4470,A 4471, A4474, A1652) passent de la zone NAa à la zone Nco du fait de leur appartenance à la trame verte et bleue et de l'orientation du PLU de contenir l'urbanisation dans l'enceinte bâtie du bourg et des hameaux.*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*La réponse de M. le Maire me semble logique*

**C 7** Ce courrier écrit à M. le Maire de Saint-Pierre-de-Boeuf avant l'ouverture de l'enquête permet d'éclairer la demande portée sur le registre par Mme JAMET.

*Voir la réponse de M. le Maire à l' observation n°7 dont l'objet est le même*

## 7. Analyse des observations de deux P.P.A dont les avis sont parvenus en cours d'enquête à la mairie à l'attention de M. le commissaire enquêteur

### 7.1 L'avis de la CNR

La Compagnie Nationale du Rhône, au regard de la concession que lui a consenti l'État en 1934, demande un examen approfondi sur les 3 points qu'elle soulève :

- l'ajout dans l'article 2 « occupations et utilisations du sol soumises à **des conditions particulières** » **des zones N, NL, Nco 1 et 2 Nf et NLPI** de précisions importantes concernant  
« les travaux, constructions et installations..... accordées par l'État concessionnaire. » (*cf le courrier du 10 novembre*)
- la possibilité de permettre au concessionnaire des affouillements et exhaussements
- le déclassement pour une partie de la zone **A** « agricole » en zone Nco

*Réponse de M. le maire :*

*Les différentes demandes de la CNR m'apparaissent justifiées. Le classement en zone Nco de la berge du plan d'eau permettra d'avoir une continuité de classement sur toute la longueur de la berge du plan d'eau sans que ce changement n'apporte la moindre nuisance à l'activité agricole.*

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Je suis en total accord avec cette réponse.*

## 7.2 L'avis du président du syndicat mixte des rives du Rhône en charge du SCOT

L'avis est adressé le 10 novembre 2016 à M. le Maire de Saint-Pierre-de-Boeuf, à charge pour ce dernier de le transmettre à M. le commissaire enquêteur, il suscite quelques questions .

Le président du SCOT indique que les secteurs faisant l'objet des réserves de l'État sont traités par la commune en adéquation avec les attendus du PADD, dont acte, mais cela n'exclut en rien la possibilité pour l'État d'émettre des réserves.

Le président semble admettre que la réserve de l'Etat se concentre sur un espace apparenté à une dent creuse au sein du hameau de Chézenas. Est-il raisonnable de parler d'une dent creuse pour un espace de près de 2 ha (19094 m<sup>2</sup> exactement) dont une grande partie est exploitée par un agriculteur et plantée en cerisiers ? (Zone Nn de Chézenas).

*Réponse de M. le Maire :*

*Le courrier du Président du Syndicat Mixte des Rives du Rhône fait suite à nos interrogations vis à vis de l'avis rendu par l'État sur les zones Nn du PLU. La commune a souhaité anticiper le développement à moyen et long terme des espaces disponibles à la construction dans les hameaux ou en continuité immédiate du bourg en identifiant des zones Nn. L'observation principale de l'État concerne la zone de près de 2 ha située à l'intérieur du hameau central de Chézenas.*

*Il nous paraît légitime et intéressant pour une commune d'afficher les perspectives de développement de son urbanisation au-delà des 10 ans de la durée du PLU.*

*L'identification en zone d'urbanisation à long terme de cette zone nous paraît pertinente pour plusieurs motifs :*

- *Conformité d'un tel classement avec le SCOT des Rives du Rhône et le schéma de secteur de la Côtère Rhodanienne qui a identifié ce secteur en zone blanche (courrier de M. le Président du Syndicat Mixte des rives du Rhône)*  
*Au plan de la forme nous partageons votre analyse sur la justesse de l'expression «*

*dents creuses » il s'agit en fait d'un espace libre entouré d'habitations.*

- *Consistance du hameau principal de Chèzenas qui représente un ensemble d'une centaine d'habitations en comprenant les constructions de la commune de Limony (soit 200 à 300habitants).*
- *Implantation de la zone Nn entourée de toutes parts par des habitations.*
- *Absence d'intérêt agricole reconnue par l'ensemble de la profession agricole, les plantations de cerisiers récemment réalisées n'étant effectuées que pour une période d'essai d'une dizaine d'années. Cette orientation n'est pas incompatible avec le maintien du caractère agricole du plateau du fait de l'importance des terres agricoles aux extérieurs des hameaux et des contraintes que présenterait l'exercice d'une activité agricole au milieu d'un ensemble d'habitations.*
- *Identification depuis des décennies de ces espaces en zones d'habitation avec une desserte complète par les différents réseaux (voirie, eau, assainissement, défense incendie, réseaux secs, fibre optique en 2018....). La station d'épuration de Chèzenas, commune à Saint-Pierre-de\_Boeuf et Limony, ne fonctionne actuellement qu'au tiers de ses capacités.*
- *La reconnaissance du caractère constructible à long terme des 3 autres zones Nn du PLU nous apparaît tout aussi justifiée. Ce point a été traité précédemment pour les zones Nn du chemin du Plat (observation n°1), de Bois Prieur (Observation n°6).La situation de la zone Nn du Biez est identique à celle de Bois Prieur.*

*Commentaire du commissaire enquêteur:*

*Se reporter au commentaire que je fais sur les avis des autres PPA concernant l'agriculture dans le document n° 2*