

# Note de présentation

## Enquête publique PLU

R.123-8 du Code de l'Environnement

Enquête publique portant sur :  
L'élaboration du PLU menée conjointement avec :  
Le zonage d'assainissement  
Le zonage des eaux pluviales

*DOSSIER DU PLU ARRETE LE 29 MARS 2018*  
*décembre 2019*

### MAÎTRE D'OUVRAGE PLU :

Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône -EBER  
*Rue du 19 mars 1962 – 38550 SAINT MAURICE L'EXIL*

Tél : 04 74 29 31 00

Mail : [plu.auberives@entre-bievretrhone.fr](mailto:plu.auberives@entre-bievretrhone.fr)

## Les textes qui régissent l'enquête publique :

Outre le dossier de P.L.U. complet, le dossier soumis à l'enquête publique doit comprendre la mention des textes qui régissent l'enquête relative au PLU, l'indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative, la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du P.L.U.

CODE DE L'URBANISME	Articles L.153-19 à L.153-20 Articles R.153-8 à R.153-10
CODE DE L'ENVIRONNEMENT	Chapitre III du titre II du livre Ier parties législatives et réglementaires. Articles L123-1 et suivants Articles R123-1 et suivants

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

### Article R.153-8 du code de l'urbanisme

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

### Article R.153-10 du code de l'urbanisme

L'approbation du plan local d'urbanisme dispense de l'enquête préalable aux classements et déclassements de voies et places publiques communales prévus à ce plan, sous réserve que celui-ci précise la catégorie dans laquelle elles doivent entrer et que ces classements et déclassements figurent parmi les opérations soumises à enquête publique en application de l'article L.123-2 du code de l'environnement.

Cette dispense n'est applicable aux voiries nationale et départementale que si l'acte d'approbation est accompagné de l'avis conforme, selon le cas, du préfet ou du président du conseil départemental relatif à ce classement ou déclassement.

### Article R123-8 du code de l'environnement

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L.122-1 ou au III de l'article L.122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L.214-3, des articles L.341-10 et L.411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L.311-1 et L.312-1 du code forestier.

Point sur la compétence  
« Plan local d'urbanisme »

La démarche a été entamée en 2013 par une délibération communale de prescription de révision du POS de la commune d'Auberives sur Varèze. La commune était la collectivité compétente pour agir.

Suite à l'arrêt du PLU le 29 mars 2018 par délibération communale, l'arrêté préfectoral n°38-2018-12-10-004 en date du 10 décembre 2018 portant fusion de la communauté de communes du pays roussillonnais et de la communauté de communes du territoire de Beaurepaire au 1er janvier 2019 entraîne le transfert de la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône avec une prise d'effet au 1er janvier 2019.

De ce fait, la gestion des élaborations en cours est transférée à l'intercommunalité qui peut, conformément à l'article L153-9 du code de l'urbanisme achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu sous réserve de l'accord de la commune.

Les délibérations marquant l'accord de la commune et de l'ECPI ont donc été prise respectivement les 29 mars et 29 mai 2019.

EBER est donc depuis cette date la maitre d'ouvrage de l'élaboration du PLU d'Auberives sur Varèze

L'enquête publique dans la procédure administrative du PLU :

Les PLU sont régis au titre V du code de l'urbanisme.

L'enquête publique s'inscrit dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU qui s'est déroulée ainsi :

1- Prescription du PLU par le Conseil municipal

Par délibération du 25 janvier 2013, le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal. Par cette même délibération, le conseil municipal a également défini les modalités de concertation associant la population et les autres personnes concernées, tout en précisant que celle-ci déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet jusqu'à l'arrêt du PLU.

2- Etudes

Le PLU a été élaboré en concertation avec la population et en association avec divers partenaires (État, Région, Département, chambres consulaires, SCOT, etc.).

La première phase de travail a consisté en l'élaboration d'un diagnostic territorial destiné à dresser le portrait du territoire, faisant ressortir ses atouts et ses faiblesses, émerger les enjeux et définir les grands objectifs qui fonderont le projet pour les 10 à 15 ans à venir.

La seconde étape a consisté à l'élaboration du PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document clef de voûte du PLU. Le PADD d'Auberives sur Varèze est structuré autour de 11 thématiques :

- 1 L'AMENAGEMENT
  - Requalifier des espaces publics du centre ancien
  - Aménager la traversée de la RN7
  - Valoriser et sécuriser le tracé du GR65 au Sud de la commune

- Créer des espaces communs / publics dans chaque nouvelle opération
- Renforcer le maillage des cheminements doux
- Prendre en compte les multiples risques
- L'EQUIPEMENT
  - Maintenir le niveau d'équipement actuel
- L'URBANISME
  - Densifier de la zone agglomérée au Sud de la Varèze
  - Arrêter l'urbanisation au Nord de la Varèze
  - Définir une limite claire entre les tissus bâtis existants ou futurs et les terres agricoles ou naturelles
  - Développer l'urbanisation, axée sur le renforcement des abords immédiats du centre mairie-école
  - Mettre en place un développement urbain avec une armature faite d'un réseau viaire hiérarchisé et structurant
  - Mettre en place une politique de maîtrise foncière
- LE PAYSAGE
  - Supprimer les zones constructibles en linéaire le long de la RN7 afin de limiter leur impact sur les entrées de ville
  - Protéger les éléments patrimoniaux significatifs au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
  - Préserver les hauteurs dominant le centre à l'Est (rue de la Tour d'Orange)
- LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES
  - Inscrire en zone naturelle de la vallée de la Varèze
  - Renforcer et créer des haies bocagères
- L'HABITAT
  - Respecter les prescriptions du SCoT et du PLH en matière de production de logements
  - Diversifier l'offre de logement
- LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS
  - Encourager le covoiturage, y compris avec des participants venant d'autres communes
  - Créer des circulations interquartiers, piétonnes et automobiles, moins dépendantes de la RN7
- LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES
  - Encourager le développement des communications numériques
- L'EQUIPEMENT COMMERCIAL
  - Encourager le renforcement / la mise en place d'un tissu commercial de proximité pouvant fonctionner sous la forme d'une économie présentielle fondée sur les habitants présents et grâce au trafic automobile traversant la commune
- LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
  - Préserver l'activité économique existante
- LES LOISIRS
  - Maintenir l'offre en loisirs de la commune en appuyant le secteur du foyer rural pour le développement d'équipements récréatifs et sportifs

### 3- Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU par le Conseil municipal

A la fin des études, le conseil municipal, lors de sa séance du 29 mars 2018 a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU. La délibération est jointe au dossier d'enquête publique

### 4- Avis des personnes publiques associées

Conformément aux articles L.153-14 à L.153-17 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU a été notifié, pour avis, aux personnes publiques associées (PPA) et aux personnes publiques consultées. Leurs avis devant être émis dans un délai de trois mois à compter de la réception du dossier. Les avis des personnes publiques associées sont joints au dossier d'enquête publique conformément à l'article R.153-8 du code de l'Urbanisme.

#### 5- Enquête publique

Le projet de PLU est soumis à enquête publique pour une durée minimale d'un mois.

A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre ses conclusions au Président de la EBER.

Cette enquête sera conjointe avec le zonage d'assainissement et des eaux pluviales.

Au terme de l'enquête publique, le Conseil communautaire pourra approuver le PLU.

Le projet de PLU pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur à conditions que ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet.

## Rappel du contexte pour l'élaboration du PLU

*Extrait de la délibération de prescription :*

Madame le Maire expose que la commune est soumise depuis de nombreuses années à une forte pression foncière, liée à sa situation dans la vallée du Rhône sur l'axe RN7 et à la migration de populations venant de la métropole lyonnaise.

Cela a amené un accroissement démographique soutenu et le fort développement d'un habitat pavillonnaire individuel, consommateur d'espace foncier, aujourd'hui très fortement majoritaire sur la commune.

Le SCOT des Rives du Rhône approuvé le 30 mars 2012, impose aux communes de son territoire, dont Auberives Sur Varèze fait partie, des orientations d'aménagement incompatibles avec ce type de développement, notamment au regard de l'objectif maximal de production de logements et de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

De plus, la commune se trouve au cœur d'un secteur défini par le SCOT, comme ayant une vocation agricole à forte valeur. Elle a par conséquent aujourd'hui la nécessité de limiter cet accroissement démographique et de rééquilibrer son habitat, afin de préserver ses espaces agricoles et naturels.

Cette seconde révision du POS a pour objectifs :

- la limitation de l'extension urbaine pour la préservation des espaces naturels et agricoles,
- l'optimisation du foncier disponible et notamment la densification des zones déjà urbanisées, afin de respecter la densité moyenne de 20 logements à l'hectare prescrite par le SCOT,
- la diversification de l'offre de logements, en rééquilibrant les formes d'habitat actuellement trop axées sur l'habitat individuel pavillonnaire et en permettant la réalisation de modes d'habitat plus solidaires ; dans les zones d'urbanisation future, l'habitat collectif et semi collectif sera privilégié, notamment dans le cadre d'opérations d'éco-quartiers,
- la poursuite de la production de logements abordables.

La législation impose le respect de normes supra communales et la prise en compte des risques naturels :

§ Le PLU doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Rives du Rhône.

Pour rappel, les objectifs stratégiques du SCOT pour la commune sont les suivants :

La commune est identifiée comme village des « Balmes et couronne Viennoises ». A ce titre :

- Elle doit produire 5,5 logements / an / 1000 habitants au plus. Ce qui correspond à une moyenne de 8 logements par an.
- Les typologies d'habitat mises en œuvre doivent tendre vers plus de diversité.

§ La carte des aléas a été réalisée ; elle délimite des zones à l'intérieur desquelles les possibilités de construction sont soumises à condition ou interdites.

§ L'intercommunalité a également élaboré un zonage d'assainissement et des eaux pluviales.

## Synthèse du zonage et traduction réglementaire

Le règlement graphique, les orientations d'aménagement et le règlement ont été établis de manière à être en accord avec le projet communal et les différents documents supracommunaux. Sur la base de la volonté communale retranscrite au sein du PADD, le règlement et le zonage du territoire communal comprennent quatre types d'espaces que sont les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

### LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines dites « zone U » couvrent les parties du territoire déjà urbanisées, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Zone U1

Centre urbain ancien, cette zone correspond à un secteur dense. Elle est constituée de bâtis anciens implantés à l'alignement ou avec des reculs faibles vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique.

- Zone U2

Elle correspond au développement résidentiel au Sud du centre ancien. Ce développement s'est fait au travers de pavillons avec des reculs plus ou moins importants vis-à-vis des voies existantes. Ces reculs apparaissent relativement faibles vis-à-vis de la RN 7.

- Zone U3

Cette zone correspond au développement urbain qui s'est réalisé le long de la RN 7 au niveau des hameaux de Parassat, Tansin et Grange neuve. Ce développement s'est fait au travers de logements de type pavillonnaire.

- Zone Ux

Cette zone correspond à une zone économique dans laquelle seuls sont autorisés les commerces, l'artisanat, les services, les bureaux.

- Zone UI

Cette zone est destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs de superstructures pouvant être sportifs et/ou de loisirs, ou scolaires.

### LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser dites « zone AU » comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Zone 1AU

Zone, dont les réseaux se situent à la périphérie immédiate mais nécessitent une mise à niveau pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension de l'agglomération. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.

- Zone 2AU

La zone 2AU comprend des terrains destinés à l'urbanisation future, situés dans des secteurs raccordables ultérieurement au réseau d'assainissement. Elle devra être aménagée de façon cohérente sous forme d'opérations d'ensemble et devra être desservie par l'ensemble des réseaux. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera en préalable une modification du Plan Local d'Urbanisme.

### LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A", sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole autorise :



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et forestière.

Elle autorise sous conditions particulières :

- Les constructions et extensions à usage d'habitation nécessaires et liées à l'activité agricole,
- Les serres et châssis,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les dépôts de véhicules,
- Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique, pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- La réalisation ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public,
- Les constructions d'annexes par rapport à une habitation.

La zone comprend un secteur Ap, où pour des motifs paysagers et de covoisinage avec les zones urbaines, les constructions agricoles ne sont pas autorisées. Toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve d'être nécessaire aux déplacements doux.

La zone comprend un secteur Ax, où pour des motifs de réglementations spécifiques pour s'adapter à une activité spécifique existante en lien avec une entreprise de dépôts de ferraille.

### **LES ZONES NATURELLES**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N", sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle renferme les espaces naturels et les paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut être admise hormis pour l'exploitation agricole ou forestière et sous certaines conditions pour l'intérêt collectif ou public.

Les justifications du projet, notamment les évolutions par rapport au POS sont présentées page 110 à 119 du rapport de présentation.

## LA CONCERTATION

### Les modalités de la concertation

La délibération du Conseil Municipal du 25 janvier 2013, portant sur la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols et mise en œuvre de la concertation précise les modalités de la concertation :

- 2 réunions publiques
- 1 cahier de concertation en mairie
- Utilisation du panneau d'affichage en mairie, articles dans le bulletin municipal et le bavar et publication sur le site internet

### La mise en œuvre de la concertation

Les modalités de la concertation effectives ont été diverses et se sont déroulées tout au long de l'étude.

- 2 réunions publiques ont été tenues les 23 septembre 2015 et 6 avril 2017 avec articles dans le dauphiné
- Les personnes se présentant en mairie ont été reçues par les élus en fonction de leur disponibilité. Entre 2013 et 2018, aucune personne n'a inscrit de demande dans ce registre mais des courriers ont été annexés à ce registre.
- Des articles dans le bulletin municipal ainsi que sur le site de la commune ont tenu informés les habitants
  - :
  - janvier 2017 : article du bulletin municipal
  - janvier 2018 : article du bulletin municipal
  - février 2013, décembre 2013, mars 2014 : articles du bavar
- Affichage : informations relatives aux réunions publiques via le panneau d'affichage municipal et via le panneau électronique, ainsi que sur le site de la commune d'Auberives sur Varèze.
- Des rencontres individuelles ont été menées avec les exploitants agricoles
- Les documents ont été mis à disposition en mairie

### Intégration du bilan de la concertation dans le projet de PLU

Les dispositifs de concertation ont permis d'être à l'écoute des attentes des habitants. Les réunions publiques et les rencontres ont permis au fur et à mesure de l'avancement des études et des orientations, d'intégrer dans la réflexion et dans le contenu, les propositions et les questionnements de chacun, en veillant à la cohérence du projet.

L'essentiel des thèmes abordés par le PLU a fait l'objet de débats et d'échanges à l'occasion des différentes réunions publiques. Les principaux éléments sur lesquels ont porté les échanges sont les suivants :

- Des demandes de constructibilité de terrain et sur l'évolution du zonage,
- Des questionnements sur les formes urbaines, la densité et le type d'habitat,
- La question du devenir des terrains a été très largement abordée par les habitants directement concernés. Elle est souvent liée à la demande de construction de maison individuelle.
- L'évolution du zonage ayant conduit à des reclassements de terrains a nécessité des explications au

regard de l'évolution des lois, du contexte supra communal (SCOT), de la prise en compte d'enjeux environnementaux et paysagers

- Le développement limité sur les hameaux mais aussi du bourg, a fait l'objet de nombreuses questions et remarques pour souligner le désaccord de nombreux propriétaires sur la réduction des emprises constructibles
- Le PLU s'inscrit dans des objectifs supra communaux au travers du SCOT pour réduire la consommation foncière tout en produisant suffisamment de logements. Inscrit dans le PADD, l'objectif de diversité des formes urbaines est retranscrit dans le règlement et le plan de zonage. Le projet du centre bourg est le lieu privilégié de ces nouvelles formes.

