

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE D'AUBERIVES SUR VAREZE



Séance du 25 janvier 2013

L'an deux mille treize et le vingt cinq janvier à dix huit heures trente, le conseil municipal de la commune d'AUBERIVES SUR VAREZE (Isère), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Mme Nicole BERNARD, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 21 janvier 2013.

Nombre de conseillers municipaux en exercice est de 14.

PRESENTS : M. BERNARD Nicole. ROBERT André. ASSEMAT Nicole. RONZEL Gilles. GENTON Dominique. EPISSE Jean-Claude. BOUVIER Maryse. JOLLY Myriam. TRIVIAUX Françoise.

CORTES Daniel.

EXCUSES AVEC POUVOIR : MOULIN Bernard à ROBERT André – RONZEL Gilles à BOUVIER Maryse à partir du point 2

EXCUSES : MANDRAN Ludovic. LARUICCI Camille.

ABSENTE : NEYRET Stéphanie.

M CORTES Daniel a été élu secrétaire de séance.

Objet : Révision du Plan d'Occupation des Sols et définition des modalités de concertation

N° 2012/001

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-13, L.123-19 et L.300-2

Vu le POS approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 1996 et modifié en dernier lieu le 3 septembre 1999.

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 Aubervives 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.

Madame le Maire indique qu'il y a lieu de fixer les modalités de concertation conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, qui impose que toute révision du Plan d'Occupation des Sols fasse objet d'une concertation préalable avec la population durant toutes les études et selon les modalités prévues par le Conseil Municipal.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et après avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à 11 voix pour :

- **DE PRESCRIRE** la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions des articles L.123-13 et L.123-19 du Code de l'Urbanisme.

- **D'APPROUVER** les objectifs poursuivis pour la révision du POS, à savoir :

- 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.

- **DE SOUMETTRE** à la concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole les études pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

- 2 réunions publiques
- 1 cahier de concertation en mairie pendant les heures d'ouverture durant toutes les études
- utilisation du panneau d'affichage en Mairie, articles dans le bulletin Municipal et le « Bavar » et publication sur le site internet de la commune

- **DE PRESENTER** le bilan de cette concertation devant le Conseil Municipal qui en délibérera.

- **DE DEBATTRE** en Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme.

- **DE SOLLICITER** de l'Etat, conformément à l'article L.121-7 du Code de l'Urbanisme qu'une dotation soit allouée à la commune pour compenser les dépenses entraînées par les études et l'établissement du PLU.

- **DE DEMANDER** conformément à l'article L.121-7 du Code de l'Urbanisme, que les services de la Direction Départementale des Territoires soient mis gratuitement, en tant que de besoin, à la disposition de la commune.

Le Président du Conseil Régional, le Président du Conseil Général et le cas échéant le Président de l'Etablissement Public prévu à l'article L.122-4, le Président de l'autorité compétente en matière d'Organisation des Transports urbains, ainsi que ceux des organismes mentionnés à l'article L.121-4 ou leurs représentants seront consultés à leur demande au cours de l'étude du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Il en est de même des Maires des communes voisines.

Il en est de même, lorsque le PLU est élaboré par une commune qui n'est pas membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, du président de cet établissement.

Le Maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements.

Si le représentant des Organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune en fait la demande, le Maire lui notifiera le projet de Plan Local d'Urbanisme, afin de recueillir son avis. Cet avis est réputé favorable s'il n'a pas été rendu dans un délai de 2 mois.

Les Services de l'Etat seront associés à l'étude du Plan Local d'Urbanisme à l'initiative du Maire, ou à la demande du Préfet.

Conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet
- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général
- aux Présidents des Chambres de Commerce et d'Industrie, de Métiers et de l'Artisanat et d'Agriculture
- au Président EPCI chargé du suivi et de la révision du SCOT
- au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, dont la commune est membre.

fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois, mention en sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Au registre sont les signatures.

Le Maire,

N. BERNARD



Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

Séance du 12 avril 2021

Délibération n°2021/097

Nombre de conseillers :

En exercice : 66 Présents : 56 Votants : 62 Pour : 62 Contre : 0 Abstention : 0

L'an deux mille vingt et un, le 12 avril à 18h30, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la salle de spectacles du Conservatoire de St Clair du Rhône, sous la présidence de Madame Sylvie DEZARNAUD, Présidente de la communauté de communes. La séance du conseil communautaire est fermée au public et transmise en direct sur la chaîne Youtube de EBER dont le lien est disponible sur www.entre-bievretrhone.fr

Date de convocation du Conseil : 2 avril 2021.

OBJET : Approbation du plan local d'urbanisme de la commune d'AUBERIVES SUR VAREZE.

MEMBRES PRESENTS :

AGNIN	M. MONTEYREMARD Christian
ANJOU	M. DOLPHIN Jean-Michel
ASSIEU	M. SEGUI Jean-Michel
AUBERIVES SUR VAREZE	Mme ZABOROWSKI Dorothee
BEAUREPAIRE	M. PAQUE Yannick, Mme MOULIN-MARTIN Béatrice, Mme MONNERAY Annie
BELLEGARDE POUSSIEU	Mme GRANGEOT Christelle
BOUGE CHAMBALUD	Mme FAYOLLE Claudette
CHALON	Mme PUPAT Danielle
CHANAS	M. MALATRAIT Jean-Charles, Mme COULAUD Raymonde
CHEYSSIEU	M. BONNETON Gilles
CLONAS SUR VAREZE	M. VIALLATTE Régis
COUR ET BUIS	M. GARNIER Jacques
LE PEAGE DE ROUSSILLON	M. MONDANGE André, M. DARBON Thierry, Mme ALBUS Delphine, M. COURION Sébastien
LES ROCHES DE CONDRIEU	Mme DUGUA Isabelle, M. PAVONI Jean-François
MOISSIEU SUR DOLON	M. MANIN Gilbert
MONSTEROUX MILIEU	M. MERLIN Denis
MONTSEVEROUX	M. PIVOTSKI Pierre
PACT	M. ILTIS Laurent
PISIEU	M. DURIEUX Jean-Luc
POMMIER DE BEAUREPAIRE	M. PASCAL Michel
PRIMARETTE	M. MERCIER Serge
REVEL TOURDAN	Mme DEZARNAUD Sylvie
ROUSSILLON	M. DURANTON Robert, M. PEY René, Mme BONNET Josette, M. ROUSVOAL Marc, Mme HAINAUD Marie-Christine

SABLONS
SAINT ALBAN DU RHONE
SAINT BARTHELEMY
SAINT CLAIR DU RHONE

SAINT JULIEN DE L'HERMS
SAINT MAURICE L'EXIL

SAINT PRIM
SAINT ROMAIN DE SURIEU
SALAISE SUR SANNE

SONNAY
VERNIOZ
VILLE SOUS ANJOU

M. TEIL Laurent, Mme MOREL Nathalie
M. CHAMBON Denis
M. BECT Gérard
M. MERLIN Olivier, Mme LECOUTRE Sandrine, M.
DESSEIGNET Frédéric
M. MONTEYREMARDE Axel
M. GENTY Philippe, Mme LIBERO Marie-France, M. CORRADINI
Louis, M. RULLIERE Claude, Mme CHOUCANE Aïda,
M. CROS Michel
M. MOUCHIROUD Robert
M. VIAL Gilles, Mme BUNIAZET Françoise, M. AZZOPARDI
Xavier, Mme GIRAUD Dominique
M. LHERMET Claude
M. REY Jean-Marc
M. SATRE Luc

EXCUSES AVEC POUVOIR : M. Yann FLAMANT pouvoir à M. Yannick PAQUE, M. Kenan SOLMAZ pouvoir à Mme Annie MONNERY, M. Jean-Paul IMBLOT pouvoir à M. Robert DURANTON, M. Gérard BOUSSARD pouvoir à Mme Marie-Christine HAINAUD, Mme Nathalie LINOSSIER pouvoir à Mme Josette BONNET, Mme Christine RABIER pouvoir à M. Philippe GENTY

ABSENTS : M. Yann BERHAULT, M. Gabriel GIRARD, Mme Véronique REBERJOT, Mme Zerrin BATARAY

Madame Isabelle DUGUA a été élue secrétaire de séance.



OBJET : Approbation du plan local d'urbanisme de la commune d'AUBERIVES SUR VAREZE.

Monsieur le Vice-Président délégué à l'aménagement du territoire expose que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Auberives-sur-Varèze a été lancée par délibération municipale du 25 janvier 2013. Des études ont été menées, mettant en exergue les principaux enjeux de la commune.

Sur la base du diagnostic, le Conseil Municipal a débattu des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable lors de sa séance du 15 juillet 2015. La traduction de ces orientations a été formalisée dans le projet de PLU arrêté par le Conseil municipal du 29 mars 2018.

Suite à l'arrêt, le dossier a été transmis aux Personnes Publiques Associées qui ont fait parvenir leur avis puis soumis à enquête publique, sous la maîtrise d'ouvrage de l'intercommunalité compétente en plan local d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2019.

Avis des Personnes Publiques Associées

Les avis des Personnes Publiques Associées suivantes ont été reçus :

- **Avis favorable de l'État avec 4 réserves :**
 - Réserve 1 : intégrer l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017 instaurant des servitudes d'utilité publique autour de certaines canalisations de transport de matières dangereuses.
 - Réponse apportée par le maître d'ouvrage : cet arrêté ayant été remplacée depuis l'avis de l'Etat par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018, c'est ce dernier qui a été intégré dans les annexes, le rapport de présentation et le règlement.
 - Réserve n°2 : Intégrer le plan des risques à la partie réglementaire du PLU, et revoir ce plan et le règlement écrit afin de corriger les erreurs de traduction des aléas.
 - Réponse apportée par le maître d'ouvrage : la carte des aléas a été traduite en risques selon la doctrine de l'Etat en Isère et intégré au règlement graphique. Le règlement écrit a été modifié selon le règlement type issu de cette même doctrine.
 - Réserve n°3 : Revoir le règlement écrit et graphique concernant les dispositions liées à l'assainissement du secteur Parassat.

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : le règlement a été corrigé sur le secteur de Parassat en affichant la disponibilité de réseau d'assainissement, en lien avec les plans de réseaux disponibles et le schéma d'assainissement.
- Réserve n°4 : Imposer des conditions de densité des constructions et préciser les destinations autorisées sur le secteur Ax et justifier et préciser la sous-destination prévue pour le moulin.
 - Réponse apportée par le maître d'ouvrage : le règlement a été modifié pour imposer un coefficient d'emprise au sol maximal de 10% sur le secteur Ax et limiter les destinations autorisées à l'activité artisanale existante. Le changement de destination autorisé est limité aux hébergements hôteliers et touristiques, en dehors des zones de risque uniquement avec une réflexion obligatoire pour la sécurité des accès routiers

L'Etat émet ensuite des observations en annexe 2 :

1°) Recodification du code de l'urbanisme

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Des modifications de codification sont intégrées au PLU.

2°) Rapport de présentation

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : la mention de DDE est supprimée.

3°) Règlement :

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : la question des zones humides a été intégrée au règlement. La question de l'eau potable a amené une modification de la rédaction de ce point.

4°) Annexes :

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : la réglementation des boisements a été intégrée au annexes et la liste des SUP actualisée.

8°) Sites et sols pollués

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : le rapport de présentation a été complété pour préciser l'inventaire des sites pollués

▪ **Avis de GRTgaz :**

Observations :

1°) Rapport de présentation : actualiser les SUP relevant de GRT gaz

- Le rapport de présentation est complété en ce sens.

2°) PADD : Il est demandé de préciser à veiller de ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages.

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Une mention dans ce sens est rajouté dans le PADD

3°) Règlement écrit et graphique

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : le règlement a été modifié pour intégrer les SUP d'implantation et de passage et les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation, ainsi que l'obligation d'informer GRT gaz des demandes de permis dans les zones précitées. Les plans sont modifiés pour faire figurer les SUP1 créées par l'arrêté préfectoral.

5°) Plan /Liste des Servitudes d'Utilité Publique

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Le plan des SUP et la liste des SUP sont actualisés.

▪ **Avis favorable du SCOT des Rives du Rhône avec 1 réserve et des recommandations :**

- Réserve 1 : rendre compatible les dispositions sur le commerce avec le SCOT
 - Réponse apportée par le maître d'ouvrage : le PLU est modifié pour interdire les commerces de + de 300 m² dans les zones U1, U2 et 1AU. Le commerce est interdit dans la zone U3.
- Recommandations : zones humides et sur le règlement écrit

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : le PLU est modifié pour faire apparaître plus clairement les zones humides dans le règlement graphique. Des dispositions sont créées dans le règlement pour les protéger dans les zones où elles sont présentes. Le règlement des zones A, Ap et Ax est modifié pour tenir compte de des remarques : l'habitat, le commerce et les services sont limités à l'usage agricole ou à l'activité artisanale présente. Le règlement de la zone Ux est modifié pour interdire strictement la destination habitation sur les zones d'activités, conformément aux prescriptions du SCOT.

- **Avis favorable de la Chambre d'agriculture sans observation.**

- **Avis favorable de la CDPENAF avec 2 réserves :**

- Réserve 1 : adapter le règlement des zones agricoles et naturelles régissant les annexes, les extensions des bâtiments existants.
 - Réponse apportée par le maître d'ouvrage : le règlement des deux zones est modifié pour tenir compte des remarques de la CDPENAF : extension de moins de 7m dans la continuité du bâti, limitées à 30% de la surface initiale ; annexes de moins de 4m, à moins de 20m du bâtiment principal, limitées 30m² ou 40m² pour les piscines.
- Réserve 2 : limiter les capacités d'urbanisation dans le STECAL (Ax)
 - Réponse apportée par le maître d'ouvrage : le règlement est modifié pour interdire les occupations non liées à l'activité artisanale existante, limitation de la hauteur et de l'emprise au sol en excluant les zones de risque de glissement de terrains présents sur la zone

- **Avis favorable du Département avec observation**

Observations :

- 1°) Routes départementales : ajout dans le règlement d'une disposition permettant d'imposer un recul autre le long des routes départementales. L'exigence d'un accès sécuritaire est renforcée pour le changement de destination du moulin.
- 2°) Espaces naturels : rajout de l'inventaire des mares dans le rapport de présentation
- 3°) Réglementation des boisements : rajout de ce document dans les annexes
- 4°) Forme du document : les OAP ont été renumérotées et harmonisées avec le règlement graphique. Le symbole de changement de destination autorisé est modifié pour être plus visible sur le plan.
- 5°) Architecture et paysage : le règlement intègre maintenant des mesures de préservation du bâtiment soumis à changement de destination ainsi que ceux présentant un intérêt patrimonial.

- **Avis favorable de la Chambre des Métier et de l'Artisanat sans observation**

- **Avis de RTE**

Demande la modification de l'article 1 du règlement de la zone A et un ajout à l'article 2 de la zone A.

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : le règlement est modifié dans ce sens

- **Avis favorable de la Chambre de commerce et de l'industrie sans observation**

- **Avis d'Air Liquide sans observation**

- **Avis de la régie d'assainissement avec observations**

Observations :

- 1°) Règlement eaux usées : les demandes relatives à la réécriture de l'article 2.4 - 2.1 du règlement des zones U1, U2, U3, UL, Ux ont été intégrées dans le PLU.
- 2°) Règlement eaux pluviales : la demande de réécriture de l'article 2.4 - 2.2 du règlement dans toutes les zone a été intégrée
- 3°) Rapport de présentation : l'exploitant de la station d'épuration est modifié dans le rapport de présentation ainsi que la rédaction de la partie eaux usées du rapport.

▪ **Avis du service instructeur avec observations**

- Orientations d'aménagement (OAP) : les dispositions des OAP sur les hauteurs sont reportées dans le règlement des zones concernées. L'OAP est modifiée dans sa rédaction sur l'orientation du faitage principal.
- Plans de zonage : la zone UI est remplacée par la zone UL pour plus de lisibilité. Le tracé des canalisations soumises à servitude d'utilité publique est revu après vérification.
- Règlement écrit :
 - Zone Ux : intégration des remarques sur les places de stationnement, l'aspect extérieur, la définition d'une hauteur de construction et l'usage d'habitation.
 - Zone A : intégration des remarques sur le déplacement / agrégation des règles communes à l'ensembles des zones A en début de chapitre ; la hauteur des constructions.
 - Zone N : intégration de la remarque sur l'extension des constructions à usage d'habitation.
 - Volet accès – voirie : intégration des modalités proposées de recul de portail à 5m et de largeur de voie d'accès en fonction du projet de logement.
 - Volet implantation par rapport aux voies : intégration des remarques sur la rédaction du recul des annexes et garage vis-à-vis des voies
 - Volet implantation par rapports aux limites et constructions : intégration des remarques sur la possibilité de demander une distance minimum dans les lotissements. Simplification de la rédaction des distances minimum par rapport aux limites de parcelle.
 - Volet emprise au sol : les remarques sur l'adaptation du CES selon les zones sont intégrées au PLU
 - Volet hauteur : intégration des remarques suivantes : augmentation de la hauteur maximale en zone UI et généralisation de la limite de hauteur des annexes dans toutes les zones. Intégration d'une règle de hauteur en fonction de sa position sur limite ou non
 - Volet aspect extérieur : intégration des remarques sur l'architecture des annexes, la pente des toitures, l'aspect des toits. Suppression des dérogations architecturales sur les ouvertures et les toitures.
 - Volet stationnement : intégration de la demande d'harmonisation de la distance des stationnements et de la localisation des stationnements dans le bâtiment
 - Volet espace vert : intégration des remarques sur le pourcentage minimum d'espace vert
 - Lexique : les demandes de modifications sur les ICPE et adaptations mineures sont intégrées.
 - Risques : le règlement type DDT de gestion des risques est repris en fin de règlement pour tenir compte de la méthodologie utilisée dans la carte des aléas.

Les conclusions de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 20 décembre 2019 au 21 janvier 2020 soit 33 jours consécutifs. 19 personnes se sont manifestées à travers une venue aux permanences et 18 observations par écrit, parfois redondante avec les venues ou entre elles.

Le commissaire enquêteur a fait part de 19 observations auxquelles il a été apporté les réponses suivantes :

- Observation 1 :

Projet de bâtiment agricole sur la parcelle 241

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Votre parcelle 241 est classée dans le projet de PLU en zone N. Dans le règlement de cette zone, son article 1 précise : « Dans la zone N, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception : des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière (...) » Il n'existe donc pas, dans le projet de règlement, de

protection interdisant les bâtiments agricoles. Il est important de noter toutefois que votre parcelle est néanmoins soumise à des aléas faibles pouvant être prescriptifs quant à votre projet.

- Observation 2 :

Les terrains en zone IAU seront ils ouverts à l'urbanisation pour les maisons individuelles ?

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Vos parcelles classées en IAU dans le projet de PLU sont ouvertes à l'urbanisation pour tous modes d'occupation non interdits sous réserve « d'être en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous condition de la mise à niveau des réseaux et des équipements publics d'assainissement ». L'OAP IAU stipule ainsi que la zone sera aménagée par une opération d'ensemble avec 28 logements dont 12 en collectif R+2 et 16 logements en petites maisons de ville en R+1 mitoyennes. A noter que si les réseaux sont présents, leur dimensionnement actuel ne permet une urbanisation immédiate. Une mise à niveau et son financement sont donc nécessaires.

- Observation 3 :

Extension de la zone d'activité sur terrain AH92 avec logement de fonction

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Vous demandez la possibilité d'urbaniser votre parcelle AH 92, non contiguë à la zone d'activité du village, classée Ux dans le projet de PLU. Etant donné le souhait communal exprimé dans le PADD de ne pas installer de nouvelles activités dans la zone d'activité Ux au détriment d'espace agricole ou naturel et de maintenir le niveau d'équipement existant (ne pas créer de nouveaux réseaux), il n'est pas possible d'accéder à votre demande.

Demande de droits à construire sur les parcelles AD 120, 121 et 151

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Votre parcelle AD 151 de 2151 m2 est située dans la partie sud de la commune dont l'agglomération est indiquée « à densifier » dans le PADD. Elle est déconnectée de la zone urbanisée U2. Par ses caractéristiques, son urbanisation aurait les conséquences suivantes, en contradiction avec trois points du PADD : non densification de la zone sud, morcellement de la zone urbanisée et agricole, réduction de parcelles agricoles irriguées (cf 5.3.A). Vos parcelles AD 120 et AD121 sont boisées et enclavées vis-à-vis des réseaux. Par leurs caractéristiques, cette urbanisation aurait les conséquences suivantes, en contradiction avec trois points du PADD : non densification de la zone sud Varèze, morcellement et réduction de la zone naturelle, nécessité d'extension des réseaux. Pour ces raisons, il n'est pas possible d'accéder à votre demande.

Demande de droits à construire sur les parcelles AH 14 et AH 16.

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Vos parcelles AH 14 et 16 sont enclavée en zone classée agricole dans le projet de PLU, au sud de la commune. La consommation d'espaces agricoles, l'absence de réseau et la perspective de créer une zone urbanisée nouvelle sont contraires aux orientations du PADD en matière d'économie de l'espace et de développement mesuré de la commune. Pour cela, il ne pourra pas être répondu favorablement à cette demande.

- Observation 4 :

Il est demandé un changement de règlement des risques naturels sur la parcelle AK97 au vu de l'historique du bâtiment.

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Le classement C3 (ou RC) d'une petite partie du Moulin dans le projet de PLU n'est pas lié à une volonté intercommunale ou communale mais à un travail technique annexe à l'élaboration du PLU. Il est impossible à l'intercommunalité de faire modifier ce classement sans voir le PLU suspendu par le préfet pour méprise des risques.

- Observation 5 :

Il est demandé la possibilité d'agrandir et réhabiliter les bâtiments existants sur les parcelles 96-97-99-100.

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : la réhabilitation de votre bâtiment classé en zone N et situé dans les secteurs à risque RC / C3 dans le projet de PLU est soumise à plusieurs conditions d'ordre générales : Non aggravation des risques, Non augmentation de la population exposée. Le règlement p13 précise que certains projets qui respectent ces principes et les prescriptions de l'article N2 du règlement peuvent être autorisés comme : Les travaux courants d'entretien de bâtiment, Les aménagements internes, Des extensions limitées liées à des mises aux normes de sécurité, La reconstruction / réparation des bâtiments, Le changement de destination sous réserve de l'absence

d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées, Des abris légers de moins de 20 m². Les bâtiments situés en dehors de la zone à risques ne sont évidemment pas concernés par les limitations précitées. Les destinations autorisées seront précisées par l'intercommunalité vu les commentaires des PPA en la matière. Il est également important de noter que votre projet est également conditionné à son accessibilité routière qui doit se réaliser en toute sécurité et adaptée aux trafics engendrés par vos projets. Les risques naturels ne sont donc pas les seuls éléments à prendre en compte car cette exigence sera présente même pour les projets situés en dehors de la zone à risque.

- Observation 6 :

Il est demandé la possibilité de densifier une parcelle de 1350 m² en zone U3

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Votre parcelle est située en zone U3 dans le projet de PLU qui ne s'oppose pas à une division pour construire, sous réserve de respecter le règlement sur ses autres aspects : accès, réseaux, les implantations, le CES, etc...

- Observation 7 :

Il est demandé la possibilité de construire sur les parcelles ZA146 et A124.

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Votre parcelle ZA146 est située en zone U3 dans le projet de PLU qui ne s'oppose pas à une division pour construire, sous réserve de respecter le règlement sur ses autres aspects : accès, réseaux, les implantations, le CES, etc... La parcelle A214 est située en zone A dans le projet de PLU. Par ses caractéristiques, rendre urbanisable cette parcelle aurait les conséquences suivantes, en contradiction avec le PADD : non densification de la zone sud, morcèlement et réduction de la zone agricole, développement en dehors des abords immédiats de la mairie et de l'école. Pour ces raisons, il n'est pas possible d'accéder à cette demande.

- Observation 8 :

Il est demandé la possibilité de construire sur l'intégralité de la parcelle ZA 133.

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Votre parcelle ZA133 est située pour partie en zone U3 et pour partie en zone A. La partie en zone U3 est divisible et urbanisable dans les conditions requises par le règlement. La partie en zone agricole ne pourra pas devenir constructible étant donné les indications très claires du PADD sur le souhait communal d'arrêter l'urbanisation au nord de la Varèze.

- Observation 9 :

Il est demandé la possibilité de construire sur les parcelles AE3 et AE5.

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Vos parcelles sont situées à l'ouest de la RN7, au sud de la Varèze. La parcelle AE5 est classée, dans le projet de PLU, en Zone U2 mais la parcelle AE3 en zone A constitue une enclave agricole dans ce secteur. Etant donné leur localisation dans une zone pavillonnaire peu compacte (p9 du PADD) et la volonté communale de densifier préalablement la zone sud Varèze, il n'est pas possible de rendre constructible cette parcelle AE3 dans ce PLU. Cependant, étant donné que le PADD prévoit également de : Définir des limites claires entre espaces urbains et agricoles, Mettre en place des réserves foncières, Modérer la consommation de l'espace en garantissant des urbanisations denses, Il peut être envisagé de classer la parcelle AE3 de 2700 m² en zone 2AU pour garantir à la commune la temporalité de son urbanisation, son mode d'aménagement, programmation et forme urbaine. Pour cela, cette zone à urbanisation future fermée 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 cette zone nécessitera au préalable une modification du Plan Local d'Urbanisme et fera l'objet d'une OAP ambitieuse. Accord pour passer vos terrains en 2AU.

- Observation 10 :

Il est demandé la possibilité de construire sur les parcelles AK177, AK174, AK7, AK 205 et sur la parcelle AK7.

- Observation 11 :

Il est demandé la possibilité de construire sur les parcelles AH219, AH707 et 767.

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : votre parcelle AH 219 est en projet de classement A. Selon la logique du PADD de densifier la zone U2 à l'est de la RN7, préserver les espaces agricoles et définir une limite claire entre espace rural et le tissu villageois avec la voie cernant la zone agglomérée au

sud, votre parcelle formerait une excroissance urbaine en contradiction avec le projet communal. Il n'est donc pas possible d'accéder à votre demande. Vos parcelles AH707 et 767 sont situées également en limite sud de l'agglomération U2 à l'est de la RN7. Une urbanisation sur ces parcelles serait en contradiction avec le volet densification du PADD car consommant de l'espace classé agricole. Ce projet serait également en contradiction avec la volonté communale d'assurer un développement communal en extension uniquement à proximité de la mairie et de l'école

- Observation 12 :

Il est demandé la possibilité de construire sur les parcelles AI 121, 122, 123, 131,132 et AH 227, 520

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Les parcelles de la section Ai, représentent une surface de 2 ha et sont toutes situées sur un espace agricole à l'ouest de la RN7, à proximité de la zone U2. Le PADD définit que le développement de l'urbanisation ne peut se faire sur la commune qu'aux abords immédiats du centre mairie – école. Cette urbanisation serait également contraire au projet communal en raison du morcellement et réduction de la zone agricole. Enfin, l'ampleur de ce site rendrait le PLU non conforme avec le SCOT car représentant un potentiel de construction de plus de 40 nouvelles habitations (à 500 m² / habitation de densité). La parcelle AH227 est déconnecté du tissu urbain existant, son urbanisation serait en contradiction avec l'orientation 3.3 du PADD sur les limites avec l'espace agricole et la 3.1 sur la densification du secteur. Il ne peut donc être accédé favorablement à cette demande.

- Observation 13 :

Il est demandé la possibilité de construire sur les parcelles AH520

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : La parcelle AH520 est située à proximité de la zone d'activité mais avec un projet de classement en zone N et une protection au titre du L113-1. Son urbanisation est contraire au projet communal qui ne prévoit pas d'extension de la zone d'activité au dépend d'espaces agricoles ou naturels. Dans le projet de règlement, les activités économiques d'ordre commercial / services (artisanat compris) sont autorisées de manière diffuse dans les espaces classés U1 et U2. Ce développement sera donc effectué en densification mais non en extension de l'enceinte urbaine de la commune.

- Observation 14 :

Il est demandé la correction d'une erreur sur le plan de la desserte en assainissement collectif sur les parcelles 94, 90 et 89 et de rendre inconstructible la parcelle 94.

- Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Concernant l'erreur de zonage de l'assainissement collectif, après vérification, il s'avère qu'effectivement ces terrains sont desservis par ces réseaux. Nous modifierons donc le zonage. Sur la proposition de déclasser la partie ouest de la parcelle ZA 94, c'est en accord avec les principes du projet communal. Accord du maître d'ouvrage.

- Observation 15 :

Il est demandé la possibilité de construire sur les parcelles AK6.

- Réponse du Maître d'Ouvrage : la parcelle AK6 se situe en zone N. Le projet communal étant d'arrêter l'urbanisation au nord de la Varèze et le mitage, ce projet entre en contradiction avec ces points. Il n'est donc pas envisageable pour la commune de permettre le développement d'une nouvelle urbanisation peu dense au cœur d'une zone N éloignée du bourg

- Observation 16 :

Il est demandé la possibilité de construire sur les parcelles 40 et 248 rue des écoles.

- Réponse du Maître d'Ouvrage : Ces parcelles étant classées U2 dans le projet de PLU, rien de s'oppose à leur urbanisation dans les conditions données par le règlement, notamment en termes d'accès, réseau, implantation, emprise au sol, etc

- Observation 17 :

Il est demandé la possibilité de construire sur la parcelle AI28.

- Réponse du Maître d'Ouvrage : Le projet de PLU prévoit un classement en zone agricole protégée Ap pour cette parcelle. Le secteur Ap fait l'objet d'un zonage spécifique jouant le rôle d'espace « tampon » entre la zone agricole et la zone urbaine dans un souci de co-visibilité. Il peut également déterminer des espaces d'intérêt paysager. A ce titre, ces espaces constituent une limite nette à la consommation foncière autour du bourg, repérés dans la carte de synthèse du PADD. Ils font partie intégrante du

projet communal pour protéger le cadre de vie des habitants. A ce titre, il n'est pas possible d'accéder à cette demande.

- Observation 18 :

Il est demandé des informations pour faire des logements sociaux dans une maison au 489 RN7.

- Réponse du Maître d'Ouvrage : Si le logement existe déjà et que vous souhaitez uniquement le conventionner « logement social », nous vous recommandons de vous rapprocher de l'ANAH ou du service habitat de la communauté de communes qui pourra vous aiguiller. Si vous envisagez des travaux et un conventionnement, nous vous recommandons de vous rendre à la permanence conseil sur l'amélioration de l'habitat assurée par Soliha dans les locaux de la Communauté de Communes, les 2ème et 4ème mercredi de chaque mois, de 14h à 16h, au siège de la Communauté de Communes. Tél : 07 81 02 94 43, du lundi au vendredi. Il est important de noter que votre projet, selon sa nature et son ampleur, puisse rencontrer des difficultés sur les volets accessibilité et sécurité, notamment en cas de hausse du nombre des résidents.

- Observation 19 :

Il est demandé l'amélioration de la sécurité piétonne le long de la RN7 pour accéder au transport scolaire.

- Réponse du Maître d'Ouvrage : La commune prend acte de cette demande et prévoit d'améliorer la circulation piétonne sur la commune comme indiqué dans le PADD au point 1.2

Les explications complémentaires apportées, Madame la présidente demande à l'assemblée de se prononcer sur l'approbation du Plan local d'urbanisme de la commune de Auberives-sur-Varèze.

Le Conseil Communautaire,

Après en avoir délibéré

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal d'Auberives sur Varèze en date du 25 janvier 2013 prescrivant la révision du POS en Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation en application du Code de l'Urbanisme ;
- Vu le débat au sein du Conseil Municipal en date du 15 juillet 2015 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu la décision de l'autorité environnementale sur le PLU en date du 22 avril 2016 ;
- Vu l'avis de la CDPENAF en sa séance du 19 juillet 2018 ;
- Vu 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 1^{er} janvier 2019 ;
- Vu les statuts de la communauté de communes Entre Bièvre et Rhône et notamment son article 4-1, définissant la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;
- Vu la délibération municipale 2019/02/001 du 29 mars 2019 approuvant la poursuite de l'élaboration du PLU par l'intercommunalité ;
- Vu l'arrêté n°AAG_2019_18 de la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône en date du 2 décembre 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme et au schéma directeur d'assainissement et d'eau pluviale de la commune d'Auberives sur Varèze ;
- Vu les avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées au cours de la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu le rapport de l'enquête et les conclusions du commissaire-enquêteur ;
- Vu l'avis favorable de la commune d'Auberives sur Varèze du 19 janvier sur le projet de PLU soumis à approbation ;

- Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire et prêt à être approuvé justifie des adaptations pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques ou lors de l'enquête publique ;

A l'unanimité de ses membres :

- * Décide d'approuver le PLU, tels qu'il est annexé à la présente,
- * Indique que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R123-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et à la mairie d'Auberives sur Varèze, durant un mois et d'une mention dans un journal ;
- * Indique que le dossier sera tenu à la disposition du public.
- * Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.
- * Indique que la présente délibération sera exécutoire : dans les communes couvertes par un SCoT approuvé, à compter de sa réception en préfecture après accomplissement des mesures de publicité, notamment sa publication sur le site du Géoportail.

Fait et délibéré les mêmes jour, mois et an que ci-dessus.
Pour extrait conforme

La Présidente
Sylvie DEZARNAUD

