

Enquête publique du 17 novembre 2025 au 18 décembre 2025 relative au projet de plan local d'urbanisme (PLU) emportant abrogation de la carte communale, et à la mise à jour des zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales de la commune de Colombier-le-Jeune (Ardèche)

Rapport du Commissaire enquêteur Hubert Goetz

Mes avis et conclusions motivées sont présentés dans 2 documents séparés

Sommaire

- 1- Objet et cadre juridique de l'enquête
- 2- La composition du dossier d'enquête publique
- 3- Le contexte géographique et juridique
- 4- Le PLU
- 5 Les zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales
- 6- Les avis émis sur le PLU arrêté en avril 2025 avant l'ouverture de l'enquête publique
- 7- La préparation et le déroulement de l'enquête publique unique, les échanges qui ont suivi la clôture de l'enquête
- 8- Les observations et propositions du public formulées lors de l'enquête (le tout est repris et illustré au &9)
- 9- Présentation et analyse thématiques des avis des PPA et de la MRAe, et des observations et propositions du public

1- Objet et cadre juridique de l'enquête

Le projet d'élaboration du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Colombier-le-Jeune, emportant abrogation de la carte communale (le tout relevant de la compétence de la commune) est soumise avant son adoption définitive à enquête publique au titre du code de l'urbanisme (les articles L153-19 et R153-9 du Code de l'urbanisme précisent que le projet de PLU est soumis à enquête publique réalisée conformément au code de l'environnement) et du Code de l'environnement (notamment les articles L123-1 à 18 et à R123-25 du Code de l'environnement qui définissent la procédure et le déroulement de l'enquête publique).

La mise à jour des zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales de la même commune (qui eux relèvent de la compétence de la communauté d'agglomération ARCHE Agglo) est également soumise à enquête publique avant son adoption définitive (ceci en application du Code de l'environnement, notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants (ainsi que les articles L123-6 et R123-7 du Code de l'environnement en ouvre la possibilité) entre la commune de Colombier-le-Jeune et ARCHE Agglo que ces deux procédures seront conduites conjointement et que la commune sera en charge de coordonner l'organisation de l'enquête unique, la consultation du public et d'en centraliser les résultats. Cette dernière disposition a fait l'objet de la décision n°2025-574 du président d'ARCHE Agglo, en date du 15 septembre 2025, et a été entérinée dans l'arrêté municipal du 31 octobre 2025 ordonnant l'ouverture de l'enquête unique et en fixant les modalités.

2- La composition du dossier d'enquête publique

Le dossier comporte un dossier administratif (comportant des pièces communes au PLU et aux zonages d'assainissement), des pièces propres au PLU, et des pièces propres aux zonages d'assainissement.

Dossier administratif

- Une notice de présentation de l'enquête publique conjointe
- L'arrêté de Madame le Maire de Colombier-le-Jeune, emportant ouverture et organisation de l'enquête publique en date du 30 octobre 2025
- Avis d'information sur l'enquête publique

Le dossier de PLU

- Rapport de présentation
- Résumé non technique
- PADD (projet d'aménagement et de développement durable)
- OAP (orientations d'aménagement et de programmation)
- Plan de zonage au 1/5000e (règlement graphique)
- Plan de zonage du bourg au 1/2000e (règlement graphique)
- Règlement écrit
- Plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000e
- Liste des servitudes d'utilité publique.
- Mémoire des annexes sanitaires
- Schéma directeur d'assainissement
- Réglementation des boisements
- Note sur la prévention des risques liés au radon
- Délibération d'arrêt du PLU du 4 juillet 2025
- Avis des personnes publiques associées,
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAe-ARA) et mémoire en réponse à cet avis

Le dossier concernant le zonage de l'assainissement

- Décision du président d'ARCHE Agglo d'arrêt des zonages d'assainissement
- Décision du TA (Tribunal Administratif) de Lyon nommant le commissaire enquêteur
- Décision de la MRAe
- Carte du zonage eaux pluviales
- Notice de zonage, des eaux pluviales
- Carte du zonage des eaux usées
- Notice de zonage des eaux usées

3-Le contexte géographique et juridique

La commune de Colombier-le-Jeune fait partie du département de l'Ardèche, en Auvergne-Rhône-Alpes, à environ 17 kilomètres au nord-est de Tournon sur-Rhône et à une trentaine de kilomètres de Valence (Drôme). Elle appartient au canton et à l'arrondissement de Tournon-sur-Rhône. Elle fait partie de la communauté d'agglomération ARCHE Agglo (qui regroupe 41 communes, pour une population totale de 58.810 habitants).

Sa population (relativement stable avec quelques fluctuations depuis 1969) était de 569 habitants au recensement de 2021 répartis entre le bourg-centre (à l'ouest du territoire), des hameaux, et des maisons isolées. Son parc de logements a par contre connu une croissance assez marquée dans la même période avec un fort taux de propriétaires. Une opération récente permet la création de 10 logements sociaux. Elle bénéficie d'une bonne desserte en commerces et services de proximité avec notamment un pôle santé Médecin généraliste, kinésithérapeute et cabinet infirmier, ostéopathe, kinésologue, diététicienne) et une agence postale

Sa superficie est de 1514 hectares ; son altitude varie entre 270m et 762 mètres (500 mètres pour le village). Son paysage est marqué par des reliefs importants et un paysage à dominante agricole. Elle présente un riche réseau d'arbres isolées et est traversé par plusieurs cours d'eau "police de l'eau" (l'Ormèze, le Duzon...). Elle est située en zone montagne

Outre le cadre juridique national et départemental (Code de l'Environnement, Code de l'urbanisme, Code générale des collectivités territoriales (CGCT), Code de la voirie routière, Code des relations avec le public, Code rural et de la pêche maritime, Code civil, loi montagne, Règlement sanitaire départemental (RSD), la commune de Colombier-le-Jeune est dans le périmètre de divers schémas, plans et contrats dont :

- Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique)
- Le SDAGE (Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Rhône-Méditerranée
- LE SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Grand Rovaltain (108 communes et 315.000 habitants en Ardèche et en Drôme)
- Le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) Rhône-Méditerranée);

- Le Schéma directeur d'assainissement mis à jour en 2023

Elle est classée en "zone montagne" en application des articles L.113-1 et suivants du CPRM et est à ce titre soumise à des dispositions spécifiques des articles L.122-5 à L.122-7 du Code de l'urbanisme notamment en matière d'urbanisation qui ne peut se faire qu'en continuité des bourgs, hameaux ou groupes de constructions existants.

Par ailleurs la commune s'inscrit dans le périmètre de la zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 de la "Basse Vallée du Doux" et dans celui de la ZNIEFF de type II "Gorges du Doux du Duzon et de la Daronne" `

4-Le PLU de Colombier-le-Jeune

4.1 Objectifs et cadre juridique des PLU

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) ont succédé, depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aux « Plans d'Occupation des Sols » (POS) décentralisés en 1983. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristique, de sport, et de culture.

Son contenu est défini aux articles R123-1 à R123-14 du Code de l'urbanisme. Il expose un diagnostic et comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement (écrit et graphique) ainsi que des annexes (servitudes d'utilité publique, etc...). Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation, en s'appuyant sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et doit justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de l'EPCI ou de la commune, et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Dans le respect du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en fixant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Les projets d'aménagement et d'urbanisation devront être compatibles avec le contenu de ces OAP.

Le PLU comporte un règlement fixant, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions. Aussi il peut notamment :

- Préciser l'affectation des sols (usage, nature des activités) ;
- Définir les règles relatives aux constructions en fonction des situations locales ;
- Déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ; délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles, par exemple, la reconstruction de bâtiments pourrait être envisagée pour des motifs d'urbanisme ;
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, modifier ou créer ;
- Identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter les quartiers, îlots, etc. à mettre en valeur ;
- Fixer les emplacements pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts ;
- Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et les terrains inconstructibles ;
- Délimiter les secteurs dans lesquels l'octroi du permis de construire peut être subordonné à la démolition de constructions existantes ;

- Délimiter les zones concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- Fixer une superficie minimale de terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques ou juridiques pour préciser l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager ;
- Fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones urbaines à urbaniser et dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, de leurs écosystèmes...
- Déterminer des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre la construction ou l'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation ;
- Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et paysages ;
- Imposer une densité minimale de construction dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants et programmés ;
- Imposer aux constructions, travaux, installations, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales qu'il définit ;
- Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion d'une taille minimale ou comporter un pourcentage affecté à des catégories de logement qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Par ailleurs, le règlement peut dans les zones urbaines ou à urbaniser, autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans certains secteurs (secteur sauvegardé, ZPPAUP...).

Les annexes comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement :

- Les servitudes d'utilité publique (Plan d'exposition au bruit, Plans de prévention des risques,...),
- Les périmètres reportés à titre informatif, comme les zones d'aménagement concerté ou les zones où un droit de préemption s'applique,
- Les schémas de réseaux d'eau potable et d'assainissement,
- Toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

4.2 La procédure d'élaboration du PLU de Colombier-le-Jeune de 2015 à 2025

La commune de Colombier-le-Jeune est couverte par une Carte communale approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2002 (une version précédente remontait à 1982). La commune a décidé l'élaboration du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 2 avril 2015.

La commune a fait appel au bureau d'études "REALITES Urbanisme et Aménagement" pour l'assister dans cette démarche conduite en appliquant les dispositions des articles L153-1 à L153-60 et R151-1 à R153-22 du code de l'urbanisme qui définissent le contenu, les effets, procédures d'élaboration d'évaluation et d'évolution des PLU. Elle s'est étalée sur une dizaine d'années (en raison notamment du confinement du au COVID et de l'obligation connue tardivement de réaliser une étude environnementale) et a notamment donné lieu à des débats en conseil municipal sur le PADD en juillet 2019 et en octobre 2024, à une concertation continue avec le public (registre de concertation, exposition, information sous des formes diverses, réunion publique le 26 janvier 2018), et une démarche d'évaluation environnementale.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du CM en date du 7 avril 2025 (qui a également permis de tirer le bilan de la concertation) avant d'être soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) à son élaboration, à la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels et forestiers) à l'autorité environnementale (en l'occurrence la MRAe - Mission Régionale d'Autorité environnementale- ARA) dont l'avis en date du 22 juillet 2025 figure au dossier d'enquête) et à la présente enquête publique.

A l'issue de cette enquête la commune sera en mesure d'adopter le PLU après avoir pris en considération : les avis précités, les observations et propositions du public, ainsi que mes conclusions et mon avis

4.3. Le contenu du PLU de Colombier-le-Jeune, ses fondements et justifications

Le dossier de PLU arrêté en 2025 est composé des pièces suivantes :

- Rapport de présentation
- Résumé non technique
- PADD (Plan d'Aménagement et de développement durables)
- OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Plan de zonage au 1/5000e
- Plan de zonage au 1/2000e
- Règlement écrit
- Liste des servitudes d'utilité publique
- Plan des servitudes d'utilité publique au 5000^e
- Annexes sanitaires
- Schéma directeur d'assainissement
- Réglementation des boisements
- Obligations légales débroussaillage
- Prévention des risques liés au Radon

Le PADD établi sur la base d'un diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement est articulé en 3 orientations elles mêmes déclinées en objectifs

- Colombier-le-Jeune est une commune affirmant son caractère agricole
- Un cadre de vie à préserver et améliorer
- Une dynamique locale reposant sur un bourg vivant et multifonctionnel

La commune de Colombier-le-Jeune envisage une croissance démographique de l'ordre de +0,74% par an, permettant d'atteindre les 630 habitants à l'horizon 2035, soit une progression de l'ordre de 60 habitants. Le besoin total en logements pour répondre aux objectifs de développement démographique envisagés s'établit à environ 51 logements sur 10 ans. Cet objectif intègre la remise sur le marché de deux logements vacants.

20 logements dont 10 logements locatifs sociaux ont déjà été produits entre 2021 et 2024, sur une surface de 1,35 ha. Le PLU est donc dimensionné pour permettre la réalisation d'environ 30 logements sur les prochaines années, soit un objectif de 3 logements par an cohérent avec l'objectif maximal de construction du PLH, fixé également à 3 logements/an.

Le PLU permet de mobiliser 1,4 ha de foncier au sein de l'enveloppe urbaine, avec 2 ténements de plus de 2 500 m² pour permettre la réalisation d'environ 30 logements :

- 0,31 ha en division parcellaire pour un potentiel de 4 logements minimum,
- 0,73 ha sur 10 parcelles non bâties pour un potentiel de 10 logements minimum puisqu'aucune prescription de densité n'est mentionnée,
- 0,36 ha avec OAP pour permettre la réalisation de 15 hébergements seniors.

La seule extension de l'enveloppe urbaine de 3 000 m² est prévue pour l'activité économique. Dans une logique de modération de la consommation foncière sur la prochaine décennie et d'amélioration de la densité bâtie, la commune a retenu l'objectif d'atteindre une densité moyenne globale de l'ordre de 12 logements à l'hectare à l'échelle de la commune, avec une moyenne minimale de 18 logements à l'hectare pour les ténements fonciers de et plus.

La zone urbaine recentrée sur le bourg et le quartier des Rivoires représente 1,63 % de la surface communale, et porte l'ensemble des capacités de construction.

La zone agricole du PLU couvre 801 ha soit 55% de la surface communale.

La zone naturelle du PLU couvre 708 ha soit 43% de la surface communale.

La zone A permet l'ensemble des constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

La zone Ap (1,52 ha) a vocation à n'accueillir aucune construction et à rester préservée. Elle correspond à un petit secteur agricole intégré à la ZNIEFF de type 1 « Basse-vallée du Doux » sur l'extrémité Nord-Est du territoire communal.

La zone N permet les constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations forestières, mais pas les bâtiments agricoles. Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) ont été envisagés puis écartés.

En zone A et N, le règlement autorise pour les habitations existantes :

- L'extension mesurée, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension),

- Les annexes, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total et d'une hauteur maximum à l'égout de toit ou au point haut de l'acrotère de 2 mètres, intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation, les piscines dans la limite de 40 m² d'emprise au sol pour le bassin, intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation.

La hauteur est limitée à 6 mètres pour les habitations, et 2 mètres pour les locaux annexes à l'habitation.

Quatre bâtiments sont identifiés en zone A et N pour permettre un changement de destination.

Le règlement graphique identifie des éléments de paysage et délimite des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

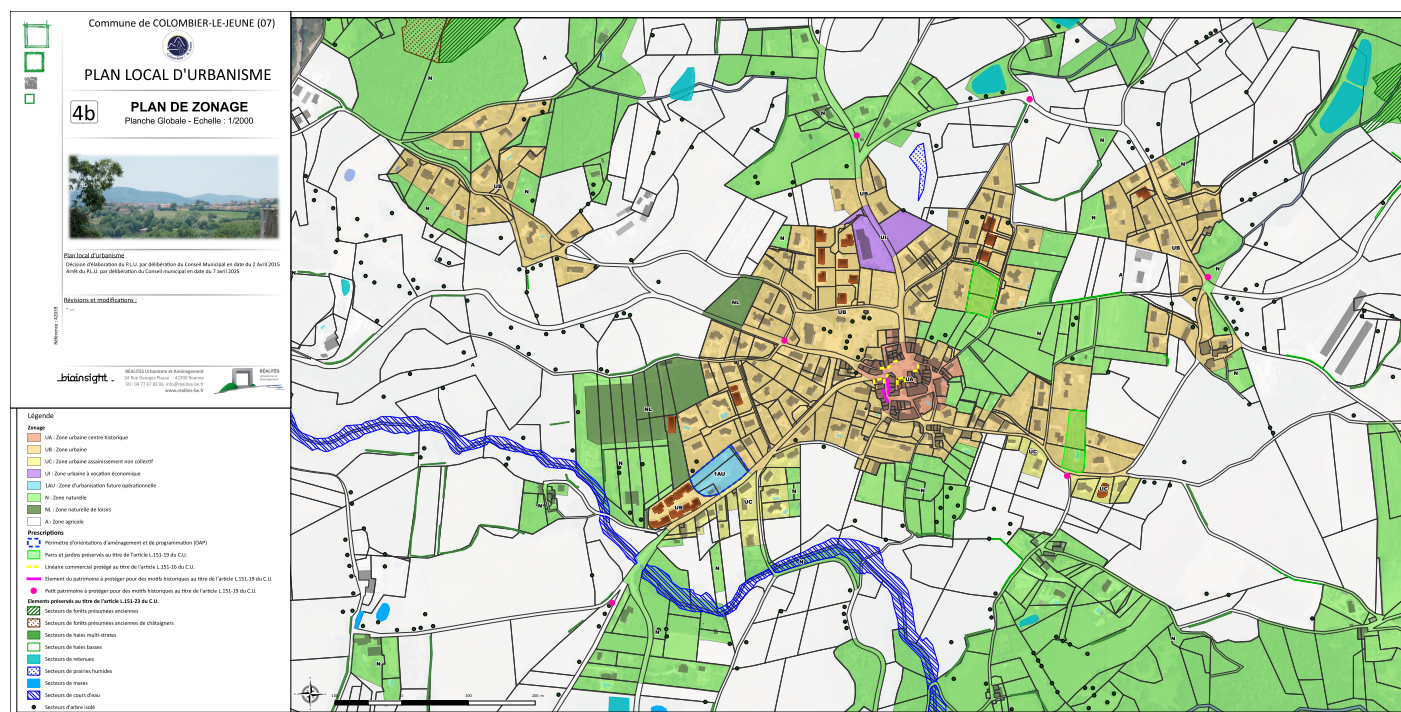
L'analyse de la consommation de l'espace montre que les espaces naturels agricoles et forestiers ont été réduits de 2,3 ha sur la commune de Colombier le Jeune entre 2011 et 2020 :

- Période 2021/2024 : 1,35 hectare pour l'habitat + 1ha pour le stade de foot
- Période 2025/2035 : 0,7 hectare pour l'habitat (2 tènements de plus de 2 500 m²) + 0,3 ha pour l'activité économique

Total 2021/2035 : 2,35 hectares soit 1 680 m²/an ou 3,35 ha avec le complexe Sport et loisirs, soit 2230m²/an

Au total, le zonage (présenté dans une planche globale au 1/5000e couvrant l'ensemble du territoire communal, et un plan au 1/2000e pour le centre) comporte:

- Des zones Urbaines (UA, UB et UI) d'une superficie totale de 24,57 ha dont 0,71 ha en zone UI
- Des zones agricoles (A et Ap) pour 801 ha
- Des zones naturelles (N, NL, Np) dont deux zones NL (loisirs) de 2,19 ha
- 2 OAP : OAP entrée sud (1AU) de 0,36 ha aux Vignes (contre 0,84 ha dans le premier projet de PLU) dédiée à logements pour personnes âgées, une OAP trame verte et bleue couvrant l'ensemble du territoire (notamment une partie de la ZNIEFF de type 1 "Basse Vallée du Doux") visant à préserver les milieux naturels et protéger les zones humides



Plan de zonage PLU du centre

Le règlement écrit (72 pages) présente des dispositions générales et précise les dispositions applicables à es différents zones l'affectation des sols (destination des constructions, usages des sols, et natures d'activité interdites autorisées, caractéristiques urbaines, architecturales environnementale et paysagères).

La liste et le plan des servitudes d'utilité publiques portent uniquement sur 2 servitudes (protection des abords du monument au mort, servitude liée à un ligne électrique).

5 Les zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales

5.1. Objectifs et cadre juridique des zonages d'assainissement

Les zonages d'assainissement sont des documents de planification locale qui définissent les obligations des usagers et la répartition des compétences entre la collectivité et les particuliers pour l'assainissement (eaux usées et pluviales).

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 dispose que chaque commune ou groupement de communes doit délimiter après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif. Cette obligation de zonage d'assainissement répond au souci de préservation d'environnement, de qualité des ouvrages d'épuration et de collecte, de respect de l'existant et de cohérence avec les documents d'urbanisme. Le zonage permet également de s'assurer de la mise en place des outils d'épuration les mieux adaptés à la configuration locale et au milieu considéré. Dans cet esprit, les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique (article L224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales) :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Les responsabilités des communes en matière d'assainissement, collectif ou non collectif, sont précisées par l'article L2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La délimitation des zones d'assainissement collectif et non collectif et les dispositions associées sont rendues opposables aux tiers, après enquête publique, par délibération du conseil municipal. Pour les communes relevant d'un plan local d'urbanisme, le zonage d'assainissement doit être annexé au PLU lors de son élaboration ou de sa révision. Dans les faits, il est recommandé de conduire parallèlement les démarches d'élaboration de zonage d'assainissement et du Plan Local, pour intégrer pleinement les contraintes liées à l'assainissement lors de la révision du document d'urbanisme (*NB : tel est bien le cas pour Colombier-le-Jeune avec notamment la présente enquête publique unique portant sur les 2 projets*).

Le zonage d'assainissement en lui-même constitue une règle devant être respectée par les autorités compétentes en matière d'occupation et d'utilisation du sol, mais qui ne constitue pas pour autant un document d'urbanisme, au sens du Code de l'urbanisme.

5.2. La Procédure d'élaboration du zonage d'assainissement de Colombier-le-Jeune

La Communauté d'agglomération ARCHE Agglo assure la compétence qui lui a été transférée par la commune. ARCHE Agglo a fait appel au bureau d'études Naldéo pour l'assister dans l'élaboration du zonage.

ARCHE Agglo a saisi l'autorité environnementale (en l'occurrence la MRAe-ARA Mission Régionale d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes) qui a décidé dans le cadre de la procédure dite "au cas par cas" que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Le projet de zonages d'assainissement aux usées et pluviales de la commune de Colombier-le-Jeune a été arrêté par décision de du président d'ARCHE Agglo en date du 15 septembre 2025.

ARCHE Agglo et la commune sont convenus de soumettre les zonages d'assainissement et le PLU à une enquête publique unique; à l'issue de celle-ci les zonages pourront être adoptés définitivement après avoir pris en considération les observations et propositions émises lors de l'enquête publique ainsi que les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur.

Le contenu du dossier d'enquête

La partie du dossier d'enquête spécifique au zonage comporte les 7 pièces suivantes

- La décision d'ARCHE Agglo en date du 15 septembre 2025 d'arrêter le projet des zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales, de lancer une enquête publique conjointe avec le PLU de Colombier-le-Jeune (enquête unique)
- Décision du TA de Lyon (en date du 22 octobre 2025) portant nomination du commissaire enquêteur
- Décision de la Mission régionale d'Auvergne-Rhône-Alpes
- Carte de zonage Eaux Pluviales au 1/1500ème
- Notice de zonage eaux pluviales (26 pages)
- Carte de zonage de eaux usées au 1/1500ème
- Notice du zonage des eaux usées le zonage EP (8 pages)

Dans sa version papier ce dossier est présenté dans un classeur avec des pochettes plastique pour en faciliter la conservation et la consultation.

5.3. Le contenu du zonage d'assainissement eaux usées de Colombier-le-Jeune et ses justifications

Le zonage définit :

- Des zones d'assainissement collectif en situation actuelle : sont concernées par ce zonage, les parcelles raccordées ou desservies par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, séparatif ou unitaire ;
- Des zones d'assainissement collectif en situation future : sont concernées par ce zonage, les parcelles incluses desservies en situation future par le réseau collectif ;
- Des zones d'assainissement non collectif : sont concernées par ce zonage, le reste du territoire communal non concerné par les zonages en collectif en situation actuelle ou future ;

Ce zonage est censé être cohérent avec celui du PLU mais tel n'est pas le cas pour Colombier-le-Jeune, cette situation fait l'objet d'observations de ma part dans la suite du présent rapport et d'une réserve dans mes conclusions et avis sur le PLU et dans mes conclusions et avis sur les zonages d'assainissement.

Les secteurs destinés à être densifiés dans le cadre du PLU sont ou seront raccordés à l'assainissement collectif Le plan de zonage localise également les ouvrages existants :

- Canalisations (réseaux et un branchement) ;
- Appareillages (boîtes de branchement et regard simples) ;
- Déversoir d'orage ;
- Station d'épuration STEP située au nord-ouest du bourg).

Les rejets dans le milieu naturel seront maîtrisés en termes qualitatif. L'étude a permis de prévoir et planifier les travaux d'amélioration de l'ouvrage d'épuration indispensables pour assurer un fonctionnement optimal de l'équipement.

Le zonage collectif se limite au bourg de Colombier-le-Jeune et au secteur de la Combe à l'Est du bourg. Le reste du territoire accueille un habitat diffus non raccordable aux collecteurs existants sans des travaux coûteux. Par ailleurs, le sous-sol de la commune est globalement favorable à l'infiltration des eaux.



Plan du zonage d'assainissement eaux usées

5.4. Le contenu du zonage d'assainissement eaux pluviales et ses justifications

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales (qui s'applique sur l'aire urbaine de Colombier-le-Jeune) définit les modalités de gestion des eaux pluviales selon la parcelle concernée. Ces modes de gestion sont adaptés à la localisation de la parcelle, la topographie et notamment des couloirs naturels d'écoulement des eaux de pluie, à la présence ou non d'un réseau de collecte d'eau pluviale.

L'infiltration dans les sols est la solution première et privilégiée. Cette infiltration dépend directement de la nature des sols. Quatre types de zones aux caractéristiques différentes ont été définies dans le zonage pluvial :

- Les parcelles urbanisées ou non n'étant pas raccordées au réseau d'eaux pluviales et n'étant pas à proximité d'un exutoire. Dans ce cas, l'infiltration des eaux pluviales sera obligatoire.
- Les parcelles urbanisées ou à urbaniser situées sur des axes d'écoulement préférentiels pour lesquelles la réalisation d'un projet d'urbanisme devra être discutée au préalable avec ARCHE Agglo et la mairie. Des règles particulières pourraient être appliquées.
- Les parcelles à urbaniser disposant d'un exutoire vers un fossé ou un réseau à proximité et qui n'est pas saturé en temps de pluie. Dans ce cas, l'infiltration des eaux pluviales est obligatoire mais peut également se coupler à un rejet vers le réseau avec mise en place d'un débit de fuite.
- Les parcelles urbanisées et déjà raccordées au réseau d'eaux pluviales disposant d'un exutoire vers un fossé ou un réseau à proximité non saturé en temps de pluie. Si des projets d'urbanisme (extension, construction de garage...) venaient à être réalisés sur ces parcelles, une gestion à la parcelle de ces surfaces supplémentaires devra être mise en place obligatoirement. Les règles mises en place portent notamment sur les volumes de pluie à prendre en compte et de fixer les règles de dimensionnement des ouvrages destinés à stocker l'eau selon la nature des opérations. Cela intègre également le calcul des débits de fuite à respecter, c'est-à-dire les volumes d'eau en m³/s à rendre au milieu naturel après stockage.

L'ensemble des règles doit permettre de gérer efficacement les eaux pluviales en milieu urbain. Au-delà de la prévention des risques liés aux inondations ou aux débordements, l'objectif est également d'assurer une meilleure qualité de l'eau de manière à limiter l'impact sur les milieux naturels. Notice du zonage comporte d'ailleurs diverses mesures d'amélioration de la qualité des eaux rejetées (mise en place de filets de déshuileurs débourbeurs) et souligne l'importance et l'intérêt d'un entretien régulier des ouvrages.



Plan de zonage assainissement des eaux pluviales

6. Les avis émis sur le PLU arrêté en avril 2025 avant l'ouverture de l'enquête publique

En application du Code de l'urbanisme (notamment les articles L.513-16 et R132-4 et R132-5) le PLU arrêté a été soumis à l'avis des personnes associées (PPA) et de divers organismes et collectivités. Les avis ainsi collectés (qui sont repris et détaillés dans l'analyse ci-dessous) figurent dans le dossier :

- La CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) s'est prononcée favorablement lors de sa réunion du 5 juin 2025 en formulant diverses réserves (classement du foncier d'activité en zone d'urbanisation future (2AU), création d'OAP sur les tènements de plus de 2500m²) et observations (sur la consommation d'espace et les changements de destination)
- Le Syndicat Mixte du SCoT Rovaltain-Drôme-Ardèche (ci-après dénommé SM SCoT) s'est prononcé par une décision de son bureau syndical le 20 juin 2025 en émettant un avis favorable assorti d'une réserve (sur l'adéquation de la ressource en eau au projet d'accueil démographique) et de diverses remarques (sur la résidence senior, la trame verte et bleue, la qualité environnementale au sein de la zone UI non bâtie, l'OAP sectorielle du secteur 1AUo)
- RTE (Réseau de Transport d'Électricité) a, dans son avis en date du 3 juillet 2025, constaté que le plan et la liste des servitudes reportaient correctement les éléments relatifs à ligne aérienne 63.000 volts N01 Beaumont-Lamastre-Tournon. Il demande l'ajout de diverses mentions dans le règlement et le déclassement des EBC sous la ligne aérienne.
- La préfète de l'Ardèche a assorti son avis favorable de diverses observations visant à améliorer le document et faciliter son application (proposer des OAP sur des secteurs de plus de 1500m², reconsidérer les changements de destination, préciser les prescriptions sur la protection de façades de la rue, reformuler les prescriptions sur les façades et les toitures, interdire certaines activités en Ui, revoir le zonage entre zone agricole et zone naturelle pour tenir compte des terrains exploités) et formule quelques remarques de détail).
- ARCHE Agglo dans son avis du 17 juillet (se référant à la réunion de son bureau du 26 juin) formule diverses remarques portant sur : la cohérence avec le zonage d'assainissement, l'assainissement eaux usées (collectif et individuel) eaux pluviales, les déchets, le stationnement, la zone d'activité et à prendre en considération dans le règlement, le zonage et les OAP.
- La CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) de l'Ardèche a émis un avis favorable (sans réserve ni observation) par courrier du 5 mai 2025

- Le Conseil départemental de l'Ardèche, dans son avis en date du 25 juillet 2025, formule des observations "portant sur l'exercice de ses compétences propres, plus spécifiquement sur les mobilités et aménagements routiers" qui concernent les accès à l'OAP résidence senior et le règlement écrit (marges de recul par rapport aux RD et desserte par voies publiques).
- L'INAO (Institut National de l'Origine et de la qualité) demande, dans son avis en date du 24 juillet 2025, de prendre en considération des précaution relatives aux changements de destinations et à l'urbanisation au contact de parcelles agricoles.
- La MRAe ARA dans son avis délibéré du 22 juillet 2025 (dont il est souligné qu'il « *porte sur la qualité du rapport environnemental présenté par la personne responsable, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité* ») formule diverses recommandations relatives à la biodiversité (compléter l'inventaire faunistiques et l'absence d zones humide) la consommation foncière (absence d'OAP sur les tènements de grande taille, réduire la consommation foncière) et la ressource en eau (adéquation entre la ressource et les capacités de traitement des eaux usées avec les besoins futurs). Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse qui est inclus dans le dossier d'enquête et qui est pris en compte dans l'analyse thématique ci-dessous

7. La préparation et le déroulement de l'enquête publique unique, les échanges qui ont suivi la clôture de l'enquête

Suite à la demande de Mme le Maire de Colombier-le-Jeune, le TA (tribunal administratif) de Lyon m'a désigné le 6 août 2025 (décision n°E25000151/69) en qualité de. Commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au PLU et a désigné Monsieur Jean-Paul Chevalier comme suppléant.

La commune de Colombier-le-Jeune et ARCHE Agglo sont convenus que les enquêtes publiques relatives d'une part au PLU, et d'autre part aux zonages d'assainissement soient réalisées conjointement sous l'appellation "*d'enquête publique unique*" (ainsi que les articles L123-6 et l'article R123-3 du Code de l'environnement en ouvrent la possibilité). Aussi, et suite à la demande du président d'ARCHE Agglo, le TA de Lyon a, par décision du 22 octobre 2025, étendu ma mission à l'enquête publique relative aux zonages d'assainissement.

Par ailleurs, par décision du président d'ARCHE Agglo en date du 15 septembre 2025, la commune de Colombier-le-Jeune a été chargée de coordonner l'organisation de l'enquête unique, la consultation du public et d'en centraliser les résultats

J'ai interrogé la DDT sur le contexte dans lequel le PLU a été élaboré. J'ai pris contact avec Mme le Maire, les services d'ARCHE Agglo, le bureau d'études REALITES (Mme Piegts) ; ces contacts ont été poursuivis de façon régulière tout au long d'enquête sous diverses formes (entretiens, courriers électroniques, transmission de documents); ils ont été poursuivis entre la clôture de l'enquête et la transmission de mon rapport et de mes avis en version définitive.

Une réunion tenue en mairie de Colombier-le-Jeune le 17 septembre 2025 avec Mme le Maire a permis d'échanger sur le PLU et la procédure d'enquête unique ; elle a été mise à profit visiter le centre-bourg.

Par arrêté du 20 octobre 2025, Madame le Maire de Colombier-le-Jeune a prescrit l'ouverture de l'enquête unique et en a fixé les modalités

- Enquête du 17 novembre au 18 décembre 2025
- Information du public par voie de presse, par affichage et par internet
- Consultation du dossier en version papier en mairie et en version électronique sur le site internet d'ARCHE Agglo
- Possibilité pour le public d'émettre des observations et propositions verbalement lors des permanences du CE ou par écrit (sur un registre papier, par courrier ou par internet)
- Tenue de 3 permanences du CE en mairie les 17 novembre (de 9h à 12h), 2 décembre (de 9h à 12h) et 18 décembre (de 9h à 12h).

La publication dans la presse de l'avis d'information du public a été assurée conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme (15 jours avant le début de l'enquête puis dans les 8 jours qui ont suivi son ouverture)

- Le Dauphiné Libéré le 31 octobre 2025 et l'Hebdo de l'Ardèche le 30 octobre 2025
- Le Dauphiné Libéré le 17 novembre 2025 et l'Hebdo de l'Ardèche" le 20 novembre 2025

Le dossier a été mis en ligne sur le site internet d'ARCHE Agglo et a été mis à disposition du public en version papier en mairie.

Pour faciliter la collecte des observations 2 registres d'enquête (et non un registre unique) ont été mis à disposition du public (je les ai paraphés le 17 novembre).

Je me suis tenu à disposition du public pour recevoir ses observations lors des 3 permanences prévues

La permanence du 17 novembre m'a permis de recevoir 3 visiteurs

La permanence du 2 décembre m'a permis de recevoir 5 visiteurs

La permanence du 18 décembre m'a permis de recevoir 6 visiteurs

Au total, ce sont 8 personnes (propriétaires de terrains et/ou de constructions dans la commune mais n'y ayant pas toutes leur résidence principale) qui se sont rendues en permanence.

Les registres d'enquêtes (que j'ai paraphés le 17 novembre) ont été renseignés de façon manuscrite par 5 personnes pour le PLU et par une personne pour les zonages d'assainissement.

La mairie a réceptionné 1 courrier papier et 4 courriers électroniques (dont 1 hors délai) ; un tirage papier de ces courriers a été inclus dans les registres.

Les registres m'ont été remis par Mme le Maire je les ai réceptionnés et je les ai clos.

J'ai établi un procès verbal de synthèse des observations et je l'ai transmis à Mme le Maire le 22 décembre par messagerie électronique, et je le lui ai présenté le 23 décembre 2026 lors d'une visio-conférence avec la participation de Mme Piegts (bureau d'études). Mme le Maire m'a retourné ses observations en réponse à mon P le 12 janvier 2026 ; nous avons eu des échanges sur ces observations jusqu'au 21 janvier 2026.

Le calendrier des dernières phases présente un léger décalage par rapport aux délais prévus par le Code de l'environnement car elles se sont déroulées pendant la période des fêtes de fin d'année.

Lors de nos échanges, Mme le Maire a souligné l'obligation pour la commune de respecter les exigences de l'Etat, notamment sur la consommation du foncier et les risques de ruissellement. Elle considère que certaines remarques relèvent davantage d'un problème de compréhension (eau dans cave, différenciation non faite notamment sur les compétences) ou de postures de principe. Elle souligne qu'elle-même et la secrétaire de mairie se sont rendues pleinement disponibles sur les plans technique et administratif ; l'objectif étant d'apporter des éléments de réponses précis tout au long de l'enquête.

Pour ma part je confirme que Mme le Maire et la secrétaire de mairie se sont tenues très disponibles pour l'organisation de l'enquête et répondre au mieux à mes demandes et aux observations recueillies lors de l'enquête ; ce qui n'est pas aisé pour une commune rurale dotée de moyens limités. De même mes autres interlocuteurs (Mme Piegts du bureau d'études, et M. Marion d'ARCHE Agglo) ont été disponibles et efficaces.

8. Les observations et propositions du public formulées lors de l'enquête (le tout est repris, illustré et analysé dans la suite du rapport)

8.1. Permanence du 17 novembre (de 9h à 12h)

- Mme Perrin et M. Caudcom se sont manifestés au sujet de la propriété de M. Caudcom ("les Rivoires" au carrefour de la voie communale "la route des croix) et de l'impasse des Rivoires) en s'inquiétant de l'éventuelle réalisation dans leur secteur de nouvelles constructions notamment sous forme de lotissement ; ils s'interrogent sur le devenir du CR 65 (*voir à ce sujet l'enquête publique relative à la voirie. Ils ont formulé leurs observations sur le registre d'enquête y correspondant*)
- M. Cornu souhaite que des aménagements de collecte des eaux pluviales soient réalisés pour réduire le risque d'inondation de sa maison (lieu dit "La grange", au sud-est du bourg au carrefour entre le chemin de Bouillac et le chemin de la Grange) dont il a engagé la rénovation. Déjà inondée en septembre 2013, sa maison vient de l'être à nouveau le 16 novembre 2025 par des venues d'eau depuis la maison mitoyenne et les eaux de ruissellement provenant de l'amont. Il avait eu des échanges avec la municipalité et souhaite que des dispositifs de protection et de collecte des eaux de ruissellement provenant de l'amont soit déviées (par un fossé dans le champ amont d'une part et vers le chemin de la Grange d'autre part. Il a

8.2 Permanence du 2 décembre 2025 (de 9h à 12h)

- Mme Péliissé conteste le classement en espace protégé parc et jardin d'une partie de son terrain (parcelles AK 121 et 122) où est implantée sa maison ; ceci compromet la possibilité de construire une seconde maison. Elle a renseigné le registre Par ailleurs elle s'inquiétait d'un éventuel élargissement de la voie qui dessert sa maison (voir l'enquête publique sur la voirie). En outre, elle s'est renseignée pour Mme Ziller sur le classement du terrain d'assiette de la maison de celle-ci (parcelles 100 et 101) rue de l'Est
- M. Cornu Michel (déjà venu le 17 novembre) pour son problème d'inondation par des eaux de ruissellement ; il est en contact avec la municipalité et transmettra un dossier avant la clôture de l'enquête
- Mme Marcoccio Marina et Mr. Fay Pascal (exploitants agricoles, ils habitent Colombier-le-Jeune et possèdent une autre maison à proximité de leur résidence principale), ont été rassurés par le classement au PLU des terrains d'assiette de ces constructions (ils souhaitent pouvoir aménager celle située sur les parcelles A71 et AD51 et nous avons consulté le PLU pour vérifier qu'il le permet).
Ils contestent la présence d'un dépôt de tri sélectif qui empiète sur une des parcelles qu'ils exploitent et en gêne l'accès, ils contestent la suppression du CR non numéroté et mentionné en irrégularité n°77 car il leur permet d'accéder à la fontaine du Sauzet pour leurs chevaux (cette observation relève de l'enquête voirie). Mme Marcoccio Marina et Mr. Fay Pascal ont transmis par la suite un courrier qui confirme leurs observations et en formulent d'autres (qui concernent l'enquête voirie)

8.3. Permanence du 18 décembre 2025

- M.Despesse Arnaud souhaite qu'au moins une partie de son terrain situé rue des jardins lieu-dit "Grand Pré" (parcelles A&K 127,128 et 383) classé en zone N devienne constructible ; il conteste surtout le classement en zone N qui interdit l'exploitation agricole alors que ce terrain est exploité par un agriculteur (il a consigné ses demandes sur le registre)
- Mme Marcoccio Marina et M. Fay Pascal (déjà venus le 2 décembre) ont formulé diverses observations et propositions relatives à l'enquête voirie (qui sont donc traitées dans le cadre propre à cette dernière enquête) et une observation qui intéresse indirectement le PLU : M. Fay confirme sa demande d'enlèvement des containers à ordures qui sont installés sur sa propriété (il a consigné cette demande sur le registre).
- M. Lecomte Bruno demande qu'une partie de ses terrains situés lieu-dit "les Murfins" (parcelles AH 2, 012 et 281) soit constructible car ces parcelles sont bordées par des constructions existantes et bien desservies par les réseaux
- Mme Péliissé a déposé une lettre dans laquelle, elle et son mari confirment leur opposition au classement de la moitié de leur terrain (parcelles AK121 et AK122) en "parcs et jardins préservés" qu'ils considèrent injustifié et qu'ils qualifient d'erreur manifeste d'appréciation (Mme Péliissé avait déjà consigné une observation sur le registre à l'occasion de la permanence du 2 décembre)
- M. Cornu Michel est passé pour s'assurer que son courrier avait bien été réceptionné (je le lui ai confirmé) ; il indique ne pas avoir été contacté par la municipalité et poursuivre ses travaux d'aménagement et de protection de sa maison

8.4. Observations consignées dans les registres (manuscrites ou transmises par courrier papier ou électronique)

- Par courrier du 28 novembre 2025, Mr et Mme Victor demandent que leur terrain (section A1, parcelle 0086) de 1800m2 soit classé en zone constructible alors qu'il est bordé par des terrains déjà bâtis sur ses côtés est et ouest et bénéficie d'un accès existant étant entourée par une voie départementale et une voie communale.
- Par annotation manuscrite du 21 novembre 2025 Mme Teston regrette que la zone contenant entre autres les parcelles 303 et 304 située à proximité de l'école ne soit pas ouverte à la construction et classée UC I alors qu'elle est située entre 2 zones ouvertes à l'urbanisation
- Par courrier du 2 décembre 2025 Mme Marcoccio Marina et Mr. Fay Pascal ont confirmé leur observation sur l'aire de dépôt installée (en partie sur leur propriété) au hameau de Travazar (cette remarque est présentée plus en détail dans l'analyse des avis ci-après 9.15 (déchets) et 9.19 (emplacements réservés)
- Par courrier du 15 décembre (9 pages complétées par de nombreuses annexes : photographies et schémas) transmis par courrier électronique M. Cornu Michel confirme et précise ses observations et propositions présentées verbalement lors des permanences des 17 novembre et 2 décembre. Après avoir présenté l'historique de sa maison, il décrit de façon détaillée et les événements climatiques de 2023 et de 2025 qui ont inondé pour partie sa maison et qui y ont provoqué divers dégâts. Il présente une analyse du PLU et plus particulièrement de la partie concernant la gestion des eaux pluviales qui est présente dans le schéma directeur d'assainissement et qui fait l'objet de dispositions dans le règlement écrit. Il

présente des propositions afin de remédier à la situation, qui consistent à modifier le sens d'écoulement des eaux, pluviales en amont afin de limiter le volume des eaux de ruissellements parvenant au droit de sa maison, à aménager devant on terrain des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales vers le chemin de la Grange (Est). Le tout est complété par de nombreuses pièces annexes, des photographies relatives aux intempéries et aux dégâts, un schéma illustrant ses propositions d'aménagement. Ces remarques sont donc à prendre en considération dans le volet de l'enquête concernant le PLU et dans celui concernant le zonage d'assainissement.

- Mme Pelissé a déposé le 18 décembre une lettre dans laquelle, elle et son mari, confirment leur opposition au classement de la moitié de leur terrain (parcelles AK121 et AK122) en "parc et jardins préservés" qu'ils considèrent injustifié et qu'ils qualifient d'erreur manifeste d'appréciation (Mme Péliissé avait déjà consigné une observation sur le registre à l'occasion de la permanence du 2 décembre).
- Par courrier recommandé reçu en mairie le 19 décembre (donc après clôture de l'enquête) MM. André et Olivier Maisonnasse demandent que la grange située parcelle 83 et 84 (section AC01) puisse être réhabilitée en habitation afin d'y accueillir leur mère

9. Présentation et analyse thématiques des avis des PPA et de la MRAe, et des observations et propositions du public

Les avis, observations et propositions formulés dans le cadre des consultations conduites après arrêt du PLU et lors de l'enquête publique portent sur divers thèmes repris ci-après pour permettre leur présentation et leur prise en considération. Par ailleurs je mentionne certains éléments ressortant des échanges que j'ai eus avec la commune et ARCHE Agglo pendant l'enquête.

9.1 La composition du dossier, sa présentation, sa disponibilité

- Diverses observations de détail sont formulées : le diagnostic omet de mentionner l'existence d'un service scolaire pour Tournon (ARCHE Agglo) ; préciser la signification de la petite fleur utilisée dans le règlement graphique (Préfète de l'Ardèche) ; corriger "au titre des MH" page 75 du rapport (Préfète de l'Ardèche) ;
- RTE demande que les documents graphiques fassent apparaître par un surlignage sans ambiguïté l'axe d'implantation des ouvrages de distribution électrique.

■ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- La prise en compte des observations ci-dessus posent-elles problème ?
- Le mémoire des annexes sanitaires du PLU indique pour l'assainissement "*La commune dispose d'un schéma général d'assainissement datant de 2003 et mise à jour en 2023*". Le dossier PLU comporte un "*schéma directeur d'assainissement*" du 7 novembre 2022. Comment s'articulent le zonage d'assainissement, le schéma général d'assainissement, le schéma directeur d'assainissement ? Ne faut-il pas mentionner des abrogations ou mises à jour ? On relève d'ailleurs que le dossier mentionne parfois une révision du zonage (tel est le cas dans l'avis de la MRAe qui à n'en pas douter a repris les termes de la demande qui lui a été soumise) et que cette notion de révision disparaît dans la plupart des autres documents. Une clarification est nécessaire. La commune et ARCHE Agglo confirment-ils les éléments de réponse communiqués dans nos échanges lors de l'enquête ?
- Le plan du RNT (qui débute par 5 pages sur le diagnostic) est quelque peu déroutant pour un document qui selon le memento établi par le ministère de l'Écologie t est destiné à "*expliquer aux citoyennes les enjeux environnementaux du PLU .Le RNT ne comporte pas tous les éléments recommandés dans le memento du ministère de l'environnement "Le projet, le plan ou le programme ; Les alternatives ainsi que l'option de non réalisation du projet ou d'absence de mise en œuvre du plan ou programme ; Les principaux enjeux environnementaux en lien avec le dossier, en expliquant comment le principe de proportionnalité a été appliqué à chaque thématique listée à l'article R.122-5 du code de l'environnement selon les différents enjeux présents sur le territoire ; Les principaux impacts du projet, et si cela est pertinent ses effets cumulés, ainsi que le déroulement de la démarche éviter-réduire compenser (ERC) et les mesures envisagées ; Les principaux éléments figurant dans l'étude de dangers pour les projets qui y sont soumis (ICPE, barrage...) ; Les éventuelles incidences résiduelles après application de la séquence ERC ; Les points ayant nécessité de la concertation et les réponses apportées par le maître d'ouvrage ; Une explication des termes techniques incontournables*".
- La gamme des couleurs cartographiques ne facilite pas la consultation du plan de zonage

▣ Observations de la commune et d'ARCHE Agglo en réponse au PV de synthèse

- Les remarques de forme seront reprises dans le rapport de présentation.
- Les documents pour l'approbation expliciteront l'évolution entre le schéma directeur d'assainissement de 2003 et le nouveau schéma directeur d'assainissement qui sera approuvé après la présente enquête publique.
- Des compléments seront apportés au RNT.

▣ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire

- Dont acte (cela sera repris dans mes conclusions)

9.2. Les perspectives démographiques et les besoins en logement

- Le SM SCoT a émis la remarque suivante *"le projet de résidence senior prévu au PLU doit être mieux détaillé quant à son dimensionnement la typologie de l'opération et la précision des éléments du programme de réalisation"*

▣ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- Au regard de l'avancement du projet cela ne devrait être possible. Mais il serait peut-être préférable de ne pas compromettre d'éventuelles évolution du statut de la résidence par des prescriptions trop précises du PLU.

▣ Observations de la commune et d'ARCHE Agglo en réponse au PV de synthèse

- Le rapport de présentation peut apporter des compléments sur l'opération et son état d'avancement. Cependant il n'est pas prévu de modifier l'OAP dans la mesure où intégrer des détails très précis sur l'opération attendue pourrait la compromettre. La collectivité travaille étroitement avec l'opérateur et le programme apparaît aujourd'hui stable. La forme précise de l'opération n'est en revanche pas totalement définitive. L'OAP reprend les impératifs à respecter

▣ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire

- Je partage cette appréciation sur le degré de précision que peut présenter l'OAP pour la résidence senior

9.3. La consommation d'espaces naturels et forestiers, l'étalement urbain

▣ Les observations et propositions émises par les PPA la MRAe et le public

- Lors de la discussion sur le projet de PLU, la CDPENAF s'est inquiété de prise en compte du stade dans l'évaluation de la consommation d'espace
- La préfète de l'Ardèche relève que la consommation foncière liée au stade aux activités économiques n'est pas prise en compte dans l'objectif de densité de logements. Mais elle considère que *"le projet ne s'inscrit pas dans une réduction de moitié de la consommation d'espaces du fait de certain projets réalisés depuis 2020, en particulier le stade, mais il préserve significativement les ENAF pour les prochaines années. Il est compatible avec le SCoT"*
- La MRAe recommande *"justifier l'absence d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur les tènements de grande taille ; de reprendre le bilan de la consommation foncière envisagée en prenant en compte la surface dédiée au nouveau terrain de football sur une surface d'un hectare (zone NI) ; de réduire, en conséquence, la projection de consommation foncière pour la ramener au niveau d'exigence prévu par les objectifs de maîtrise de la consommation foncière de la loi Climat et résilience, et de justifier son inscription dans la trajectoire d'absence d'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050"*.

▣ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- La commune confirme-t-elle à l'issue de l'enquête et en prenant en considération les observations et propositions formulées lors de l'enquête ses réponses ?

▣ Observations de la commune et d'Arche agglo en réponse au PV de synthèse

- Pour le stade le mémoire en réponse à la MRAe indique notamment *"Il est important de tenir compte du caractère intercommunal de cet équipement sportif..... La réalisation de cet équipement sur Colombier le Jeune présente de nombreux atoutsl'équipement n'est pas une création de stade ex-nihilo. Un stade était existant dans le bourg et a servi*

de base pour agrandir et adapter l'équipement sportif. Cela a permis de réaliser un stade aux normes pour les compétitions sportives en limitant les surfaces de foncier consommées...sa localisation, en continuité du bourg de Colombier-le-Jeune permet en particulier d'appliquer une mutualisation des stationnements. Le fonctionnement tient compte de possibilités de stationnement qui...est également un facteur de limitation consommation foncière...L'agrandissement du stade, s'il consomme une surface d'environ un hectare de foncier, ne devrait pas être uniquement attribué à la commune de Colombie-le-Jeune. Cela devrait s'inscrire dans une logique d'équipement intercommunal y compris dans les bilans de la consommation foncière. Le zonage du PLU ne comprend pas d'extension urbaine. Il traduit une maîtrise de l'enveloppe urbaine en supprimant toutes les extensions de cette enveloppe. Les disponibilités foncières, que sont les parcelles non bâties, sont des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine. À ce titre elles ne relèvent pas des espaces naturels, agricoles et forestiers. La commune est consciente que son projet devra s'inscrire dans la durée en va grever les évolutions du projet communal dans les prochaines décennies".

- Le mémoire en réponse à la MRAe inclus dans le dossier d'enquête indique notamment "*Les disponibilités foncières dans les zones constructibles ne laissent pratiquement aucun tènement de grande taille. En Particulier, les tènements représentant une superficie de 2500 m² et plus sont limités à deux secteurs :la zone 1AU d'une superficie de 3513 m² faisant l'objet d'une OAP pour la création d'une opération de logements pour personnes âgées ; la parcelle 86 en entrée Nord du bourg et classée en zone UE d'une superficie de 2714 m². Une OAP sera ajoutée sur cette parcelle avant l'approbation du PLU, comme cela a également été demandé par plusieurs personnes publiques associées, plus particulièrement pour gérer les limites avec les parcelles accueillant de l'habitat et les espaces agricoles limitrophes. Cette parcelle n'a pas vocation à accueillir de l'habitat. Les autres disponibilités foncières ou divisions parcellaires potentielles ne présentent que des superficies beaucoup plus réduites*".

■ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire

- Ces éléments de réponse sont satisfaisants. Je confirme la totale disponibilité de Mme le Maire de l'équipe municipale et des autres intervenants (ARCHE Agglo , Bureau d'étude, secrétaire de mairie) lors de l'enquête publique de sa préparation et de ses prolongements, le tout n'allant pas de soi pour une commune rurale dotée de peu de moyens.

9.4. Les enjeux environnementaux et la biodiversité

- La MRAe recommande de "*compléter l'inventaire faunistique par un recensement en période printanière de toutes les espèces susceptibles de fréquenter les secteurs ouverts à l'urbanisation ; de vérifier par le critère pédologique, l'absence de zones humides au droit de ces secteurs ; de compléter l'évaluation des incidences sur cette base, afin de garantir une meilleure identification des espèces et habitats sensibles*" ;
- Dans le mémoire en réponse à la MRAe inclus au dossier d'enquête il est notamment indiqué "*L'évaluation des incidences environnementales menée à la suite d'un cas par cas a tenu compte des objectifs définis par la MRAe , L'évaluation des incidences environnementales menée à la suite d'un cas par cas a tenu compte des objectifs définis par la MRAe et évoqués dans le préambule du présent document. Les visites de terrain réalisées se sont concentrées sur les secteurs significatifs qu'il était prévu d'ouvrir à l'urbanisation. Ce fut le cas pour la zone 1AU mais également pour les secteurs de taille et de capacité limitées à vocation touristiques initialement envisagés. L'analyse effectuée a été globale, c'est-à-dire qu'elle a tenu compte de la biodiversité, des continuités écologiques, mais également de la consommation foncière. Dans une démarche itérative, cette analyse a conduit à reconsidérer l'intérêt des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) à vocation touristique ou économique. La logique unique a été l'évitement. Dans le cas de la zone 1AU, le site avait déjà fait l'objet d'aménagement et de travaux. Il apparaît aujourd'hui déjà « anthropisé » Par conséquent, dans une telle situation ex post « Compléter l'inventaire faunistique par un recensement en période printanière de toutes les espèces susceptibles de fréquenter les secteurs ouverts à l'urbanisation ; de vérifier par le critère pédologique, l'absence de zones humides au droit de ces secteurs » comme il est recommandé dans l'avis délibéré de la MRAE est tout simplement impossible. Seules des données anciennes (avant l'aménagement) : photos, données Sig, inventaires, permettraient d'estimer rétrospectivement par hypothèses l'état initial de l'environnement de ce site, données qui ne sont pas disponibles...L'évaluation environnementale réalisée à répondu (aux) attentes (de la MARE) et a conduit à revoir le zonage du PLU.... Au-delà de ces points précis, l'évaluation environnementale a conduit à mettre en œuvre des outils précis et adaptés à la traduction de la trame verte et bleue sur le territoire communal. Cette évaluation est proportionnée aux enjeux du territoire. La réalisation de carottages et d'un inventaire faune flore au printemps, sur une parcelle en dents creuse dans l'enveloppe urbaine paraît être un investissement en délai et financier disproportionné pour la collectivité*".

■ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- Au regard des observations recueillies lors de l'enquête et des consultations pour avis (PPA et autres) sur le PLU arrêté la commune a-t-elle d'autres appréciations à faire valoir ?

■ Observations de la commune et de ARCHE Agglo

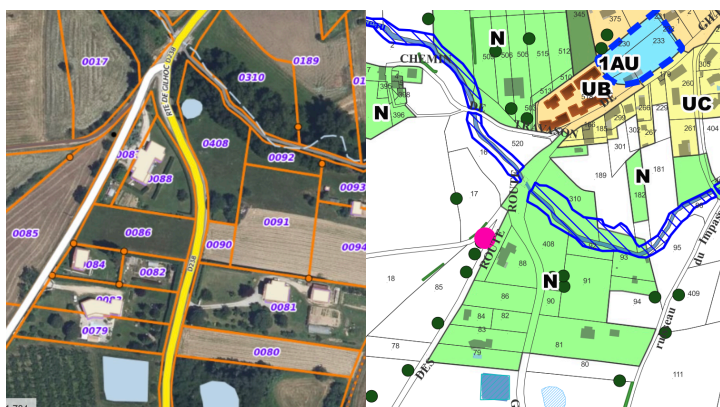
- La collectivité n'a pas d'autres remarques à formuler

■ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire

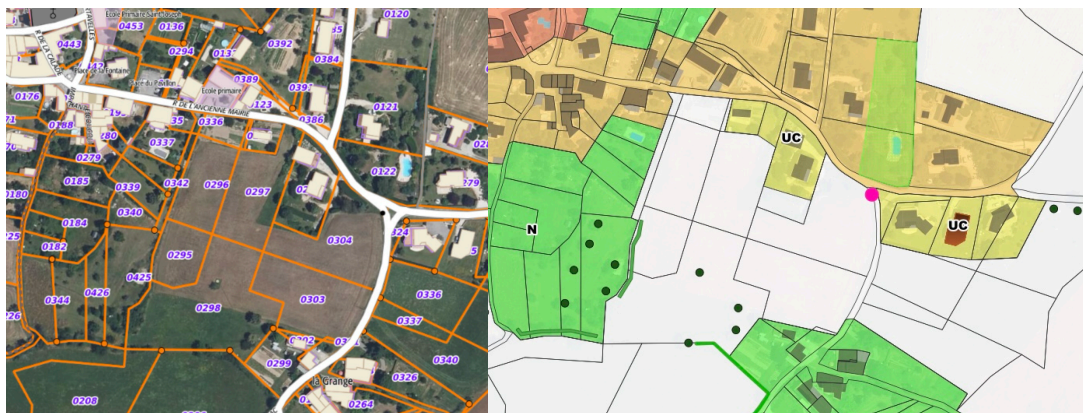
- Je considère que ces éléments de réponse sont satisfaisants

9.5. La délimitation des zones U, A et N

- La CDPENAF a demandé *"en l'absence de projet, de classer le foncier d'activité en zone d'urbanisation future (2AU) afin d'assurer sa vocation économique, et de conserver la possibilité de mutualisation avec les communes voisines comme le recherche le SCoT"*
- ARCHE Agglo demande *"Un réajustement de l'emprise des zones UB et UC devra être réalisé afin de tenir compte du schéma directeur d'assainissement et des zones de collecte des eaux usées"*.
- La préfète de l'Ardèche relève que *"le règlement de la zone N interdit toute construction agricole alors que de nombreuses surfaces exploitées en agriculture y sont incluses. Elle propose que le zonage de la zone naturelle soit revu pour classer certains secteurs exploités en zone agricole"*
- Mr et Mme Victor demandent (par courrier du 28 novembre annexé au registre) que leur terrain (section A1, parcelle 0086) de 1800m2 soit classé en zone constructible alors qu'il est bordé par des terrains déjà bâtis sur ses côtés est et ouest et bénéficie d'un accès existant étant entourée par une voie départementale et une voie communale



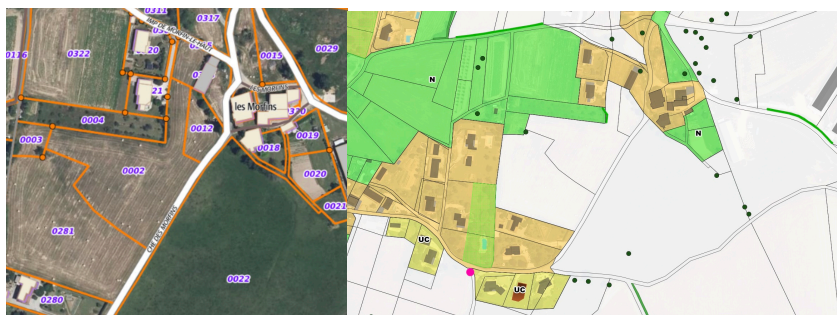
- Mme Teston regrette (par annotation manuscrite portée sur le registre le 21 novembre 2025) que la zone contenante entre autres les parcelles 303 et 304 située à proximité de l'école ne soit pas ouverte à la construction et classée UC, alors qu'elle est située entre 2 zones ouvertes à l'urbanisation.



- M.Despesse Arnaud qui souhaite qu'au moins une partie de son terrain rue des jardins lieu-dit "Grand Pré" (parcelles AÆK 127,128 et 383) classée en zone N devienne constructible. (Voir par ailleurs sa remarque sur le règlement de la zone N au & 9.18)



- M.Lecomte Bruno demande qu'une partie de ses terrains situés lieu-dit "les Murfins" (parcelles AH 2, 012 et 281) soit constructible car ces parcelles sont bordées par des constructions existantes et bien desservies par les réseaux



■ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- Quelle suites la commune se propose-t-elle de donner à ces diverses demandes en les analysant d'une part de façon individuelle, et d'autre part au regard des considérations et contraintes générales qui ont conduit au projet de PLU tel qu'il a été arrêté en avril 2025 ?

■ Observations de la commune et d'ARCHE Agglo en réponse au PV de synthèse

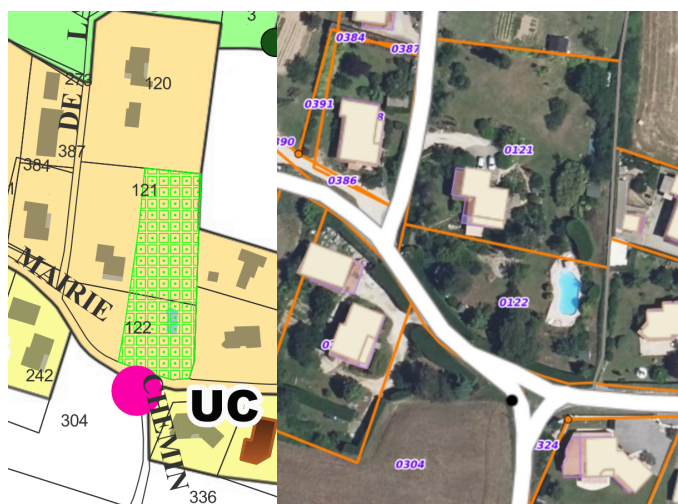
- La localisation de la zone UI, entourée de parcelles bâties, ne répond pas à la définition des zones d'urbanisation future fermées. La parcelle est desservie en voirie et en réseaux.
- Concernant les demandes formulées par Mr et Mme Victor, Mme Teston, M. Despesse, M. Lecomte, toutes les parcelles évoquées se trouvent en extension de l'enveloppe urbaine du bourg (tissu bâti continu). Le PLU est aujourd'hui dimensionné pour un projet de développement à une échéance d'une dizaine d'année, en cohérence avec les orientations du SCOT et les obligations de maîtrise de la consommation foncière. Compte tenu de la consommation foncière passée, la commune était limitée. La zone constructible telle que définie dans le projet de PLU reste donc strictement limitée. Cela ne préjuge pas des possibilités d'ajouter du terrain constructible sur les périodes suivantes. Le PLU n'a pas vocation à définir les possibilités de construction au-delà de cette première décennie.
- De plus certaines de ces parcelles ont un usage agricole voire sont déclarées à la PAC.
- La zone N n'interdit pas du tout l'exploitation agricole seulement interdiction de construction. Cette parcelle ne subit aucun changement par rapport à la situation actuelle (Mme Le Maire en a informé M. Despesse à l'occasion d'une rencontre)

■ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire

- Les réponses sur les demandes de modification du zonage sont légitimes notamment en raison du cadre juridique à respecter.
- Pour ce qui concerne le règlement de la zone N je maintiens que sa rédaction peut être mal interprétée. En effet il stipule "*section I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités, article N1.1 interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, types d'activités interdites, destination et sous-destination : exploitations agricoles interdit(es)*"

9.6. Les parcs et jardins préservés

- M. et Mme Pelissé sont opposés au classement de la moitié de leur terrain (parcelles AK121 et AK122) en "parc et jardins privés" qu'ils considèrent injustifié et qu'ils qualifient d'erreur manifeste d'appréciation).



▣ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- Quelle suite la commune se propose-t-elle de donner à cette demande en l'analysant d'une part de façon individuelle, et d'autre part au regard des considérations et contraintes générales qui ont conduit au projet de PLU tel qu'il a été arrêté en avril 2025 ?
- La gamme des couleurs cartographiques ne facilite pas la consultation du plan de zonage

▣ Observations de la commune et d'ARCHE Agglo en réponse au PV de synthèse

- Il peut être envisagé de réduire la taille de la partie végétalisée protégée mais la collectivité souhaite conserver une bande de 10 mètres en limite des parcelles bâties à l'Est. Il est important de conserver un espace non imperméabilisé entre cette parcelle et les deux parcelles bâties qui se trouvent en contre bas.

▣ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire

- Après avoir visité cette propriété je considère que la partie protégée dans le PLU n'a rien de remarquable car il s'agit de plantations dispersées de taille modeste et d'espèces courantes. Si l'objectif est d'assurer le maintien d'une zone non imperméabilisée, il me semble qu'il est délicat de le concrétiser par le recours aux dispositions de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme "*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* réponses sur les demandes de modification du zonage sont légitimes notamment en raison du cadre juridique"

9.7. Les OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation)

- La CDPENAF demande de "proposer une OAP de densité sur les tènements de plus de 2500m2 pour optimiser l'usage du foncier"
- le SM SCOT a émis la remarque suivante: "*l'OAP sectorielle du secteur 1AUo doit prévoir des logements sous forme collective pour respecter les proportions attendues par le SCOT, matérialiser les cheminements piétons sur la RD à réaliser*"

en direction du bourg et préciser la gestion du stationnement (aire de stationnement collectif, plantation d'arbres, surface perméable); matérialisera la localisation des espaces communs végétalisés prévus et préciser le traitement paysager de la limite nord en interface avec des habitations existantes."

- ARCHE Agglo propose " d'encadrer davantage la zone d'activités en particulier la parcelle libre par une orientation d'aménagement. Celle-ci vous permettra de favoriser une bonne insertion des futures activités (voisinage, entrée de ville, plantations de fond de parcelle...) à la fois par le traitement de la RD (plantations, murets...) et la gestion des mitoyennetés avec les logements voisins".
- Le département de l'Ardèche demande de reconsidérer les accès routiers prévus pour la résidence senior.
- La MRAe constate que le PLU "prévoit pour cela d'urbaniser une surface de 0,7 hectare de foncier dans l'enveloppe urbaine pour l'habitat, notamment sur deux tènements de plus de 2 500 m², qui ne font pas l'objet d'OAP et 0,3 hectare pour des activités économiques sur une parcelle agricole." et demande de justifier l'absence d'OAP sur les tènements de grande taille

■ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- La commune peut-elle compléter par des éléments se rapportant plus précisément aux observations de la CDPENAF du SM SCoT, d'ARCHE Agglo et du département notamment sur les accès les considérations présentées dans le mémoire de réponse à la MRAe:

"Les disponibilités foncières dans les zones constructibles ne laissent pratiquement aucun tènement de grande taille. En Particulier, les tènements représentant une superficie de 2500 m² et plus sont limités à deux secteurs : la zone 1AU d'une superficie de 3513 m² faisant l'objet d'une OAP pour la création d'une opération de logements pour personnes âgées ; la parcelle 86 en entrée Nord du bourg et classée en zone UI d'une superficie de 2714 m². Une OAP sera ajoutée sur cette parcelle avant l'approbation du PLU, comme cela a également été demandé par plusieurs personnes publiques associées, plus particulièrement pour gérer les limites avec les parcelles accueillant de l'habitat et les espaces agricoles limitrophes. Cette parcelle n'a pas vocation à accueillir de l'habitat. Les autres disponibilités foncières ou divisions parcellaires potentielles ne présentent que des superficies beaucoup plus réduites."

■ Observations de la commune et d'Arche agglo en réponse au PV de synthèse

- Une OAP sera mise en place sur le tènement à vocation économique en entrée nord du bourg

■ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire

- Dont acte

9.8 Les Stecal (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)

- Dans le mémoire en réponse à la MRAe (laquelle ne mentionne pas explicitement les STECAL) mais souligne les enjeux environnementaux) il est notamment indiqué *"Dans une démarche itérative (d'évaluation environnementale) , cette analyse a conduit à reconsidérer l'intérêt des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) à vocation touristique ou économique. La logique unique a été l'évitement"*.

■ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- Néant

■ Observations de la commune et d'Arche agglo

- La commune souhaitait mettre en place des STECAL Touristiques (Girodier + Duron/juste) mais ils **n'ont pas pu être maintenus** pour l'arrêt du PLU après un échange avec les personnes publiques associées. Le PLU arrêta ne comporte donc aucun STECAL.

■ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire

- Je ne peux que constater la réalité des contraintes juridiques qui ont imposé l'abandon des Stecal
Par ailleurs, J'ai été informé après clôture de l'enquête des inquiétudes des propriétaires du gîte "Just 'un instant" (Duron) qui craignent de ne pas être autorisés à réaliser des aménagements complémentaires du fait de l'abandon du Stecal. L ; mais je relève aussi que le règlement de la zone A autorise des extensions limitées et des annexes des constructions à usage d'habitation ; ces dispositions pourraient éventuellement s'appliquer à la partie du bâtiment concerné qui est à usage d'habitation pour ses propriétaires.

9.9. Les EBC (espaces boisés classés)

- Dans son avis sur le projet de PLU, le SM SCoT a émis la remarque suivante *"les secteurs boisés en franges ouest et nord participant à un ensemble boisé continu intercommunal mériteraient d'être classés en Espaces Boisés Classés compte-tenu de leur surface et de leurs covisibilités paysagères"*
- RTE demande le déclassement des EBC sous la ligne aérienne (bande de 20m le part et d'autre de la ligne).

▣ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- La demande du SM SCoT pose-t-elle problème ?

▣ Observations de la commune et d'Arche agglo

- Il n'y a pas d'espaces boisés classés dans le PLU. Ces boisements sont préservés par une trame de forêts présumées anciennes. Cet outil est adapté à une gestion cohérente, raisonnée de la forêt tout en assurant sa pérennité.

▣ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire

- Dont acte

9.10. Les changements de destination (article DG1 des dispositions générales)

- La CDPENAF -dont l'avis conforme sera requis au stade de l'autorisation d'urbanisme emportant changement de destination- a évoqué une analyse a priori favorable à l'exception du bâtiment situé quartier Chaix qui *"n'a aucun intérêt architectural et peut encore avoir un intérêt pour l'activité agricole"* et pour restreindre le changement de destination du bâtiment Cartara à la création d'un logement pour l'agriculteur.
- La Préfète de l'Ardèche relève que certains des 4 bâtiments retenus ne répondent pas aux critères de préservation de l'activité agricole : bâtiment Cartara *"situé à moins de 100m d'un bâtiment d'élevage de vaches et d'un poulailler dans le périmètre de réciprocité d'une ICPE un changement de destination ne peut être autorisé que pour l'exploitant"*, et bâtiment Chaix *"bâtiment non clos, sans intérêt architectural et peut encore avoir un intérêt agricole"*
- L'INAO demandé *"en cas de changements de destination des bâtiments en zone agricole et /ou naturelle, ils ne devront pas compromettre l'activité agricole (4 prévus dans ce PLU),"*
- MM. Olivier et André Maisonnasse demandent que la grange située parcelles n°83 et 84 section AC01 lieu-dit Saint-Romain puisse être réhabilitée afin d'y loger leur mère. Ils indiquent vouloir réaliser un projet de qualité valorisant ce bâti et contribuant au maintien à domicile d'une personne âgée (NB : cette demande a été formulée dans un courrier daté du 8 décembre 2025 mais réceptionnée en mairie par AR le 19 décembre donc après la clôture de l'enquête; je propose cependant de la prendre en considération dans une logique de concertation)



▣ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- La commune peut-elle reconsidérer le statut des bâtiments Cartara et Chaix?
- Je relève que la grange de MM. Maisonnasse n'a pas été identifiée comme susceptible de bénéficier de ce régime

▣ Observations de la commune et d'ARCHE Agglo

- La commune a identifié des bâtiments sans usage agricole dont un sur un site agricole dans la mesure où le fils de l'exploitant va reprendre l'exploitation (Cartara). L'identification dans le PLU est un préalable indispensable mais le

permis de construire nécessaire à la transformation de ces bâtiments en habitation, est soumis à un avis conforme de la CDPENAF. La commune peut et souhaite maintenir les bâtiments identifiés et ajouter celui demandé lors de l'enquête publique. Cela ne garantit pas un avis positif de la part de la CDPENAF qui aura à se prononcer sur les demandes de permis de construire.

- La commune souhaite autoriser le changement de destination : Quartier le bâtiment (cf : la Catara »), le Chaix, grange de Me Maisonnasse quartier St Romain (sans que cela garantisse la faisabilité d'un aménagement car toute demande de permis de construire sera soumise à l'avis de la CDPENAF)..

▣ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire

- Une visite sur place m'a permis de constater que le bâtiment faisant l'objet de la demande de M. Maisonnasse (qui s'apparente plutôt à un hangar qu'à une grange) est localisé dans un groupement d'habitations.
- Par ailleurs lors d'échanges avec la DDT j'ai noté l'existence d'une loi récente (loi n°205-54 du 16 juin 2025 sur les transformations bureaux et autres bâtiments en logements) que je n'ai pas été en mesure de prendre en compte dans la présente enquête

9.11. La ressource en eau

- Le SM SCoT a émis la réserve suivante *"le rapport de présentation doit justifier de l'adéquation de la ressource en alimentation en eau potable avec le projet de développement communal en précisant l'impact en termes de m3 de besoin supplémentaire ainsi que les marges possibles des volumes prélevables liés aux captage existants "*
- La MRAe recommande de *"justifier de façon plus précise l'adéquation à tout moment de l'année, et en, en prenant en compte le changement climatique" ;*

▣ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- La commune est-elle en mesure d'apporter ces justifications ?

▣ Observations de la commune et d'Arche agglo

- La pièce « Annexes sanitaires » détaille les besoins en eau liés au développement urbain envisagé dans le PLU pour une décennie. Ce besoin a été soumis au syndicat Cance doux pour avis. La ressource en eau ne sera pas impactée par le PLU de Colombier le Jeune. Il n'est pas possible pour la commune d'anticiper le besoin futur des exploitations agricoles en particulier en cas de changement de culture. La commune est en lien direct avec le syndicat « Cance doux » gestionnaire de l'eau potable qui n'a exposé aucun problème quant à l'alimentation en eau potable

▣ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire

- Cette réponse me semble correspondre aux perspectives de développement de la commune et prendre en compte les incertitudes relatives à l'évolution des pratiques agricoles (même si on peut espérer que les politiques publiques favoriseront l'évolution de ces pratiques vers des cultures adaptées au changement climatique).

9.12. La cohérence entre le PLU et les zonages d'assainissement

- Pour l'assainissement les eaux usées ARCHE Agglo considère *"Certains secteurs du projet de PLU sont classés en UB (zone urbaine dont le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire), alors qu'ils ne sont pas desservis par le réseau et pas prévus de l'être. A contrario, des secteurs classés en UC (zone urbaine à assainissement non collectif) sont aujourd'hui desservis par le réseau d'assainissement, les habitations existantes et futures dans ces zones doivent donc être raccordées...Un réajustement de l'emprise des zones UB et UC devra être réalisé afin de tenir compte du schéma directeur d'assainissement et des zones de collecte des eaux usées"*
- Pour les eaux pluviales ARCHE Agglo relève *"Le projet de PLU prescrit l'infiltration pour la zone UA, un raccordement au réseau pour les zones UB, UC, UI, 1AU, A, N. Le zonage des eaux pluviales réalisé en 2023 donne des règles de gestion à la parcelle en privilégiant l'infiltration, ce qui est contradictoire avec la rédaction actuelle du règlement du PLU. Un réajustement de l'emprise des zones UB et UC devra être réalisé afin de tenir compte du schéma directeur d'assainissement et des zones de collecte des eaux usées"*
- ARCHE Agglo demande de compléter l'article 3.2 du règlement (NB : en fait il s'agit de plusieurs articles similaires concernant plusieurs zones) sur la desserte en réseau par des prescriptions plus détaillées sur le raccordement au réseau eaux usées, l'assainissement individuel et les eaux des piscines à usage familial
- La MRAe recommande de justifier l'adéquation entre la capacité de traitement de la station de traitement des eaux usées et les rejets supplémentaire induits par l'évolution démographique, de préciser le calendrier de travaux envisagé sur

l'ouvrage de traitement et de lier le développement de l'urbanisation au bon fonctionnement de la station et de traitement des eaux usées.

■ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- La modification du zonage du PLU demandée par Arche est indispensable. A quoi est cette incohérence entre le PLU et le zonage est-elle due ? En toute hypothèse cette situation montre l'intérêt du choix d'une enquête unique portant sur le PLU et le zonage
- Mes observations formulées ci-dessus sur le contenu du dossier (§9.1) trouvent également sa place ici (Comment s'articulent le zonage d'assainissement, le schéma général d'assainissement, le schéma directeur d'assainissement ? s'agit-il bien d'une révision des zonages).
- Dans le mémoire en réponse à la MRA qui figure au dossier d'enquête il est indiqué "La phase d'arrêt du PLU a permis de retravailler avec la communauté d'agglomération ARCHE Agglo. Une enquête unique va également soumettre à enquête le zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales révisé. Ce zonage permet de mettre à jour et d'actualiser le zonage collectif. Les travaux d'amélioration de l'ouvrage d'épuration ont été programmés dès 2026" et "Par ailleurs, le schéma directeur d'assainissement a mis en évidence un dysfonctionnement de la station d'épuration communale, cette dernière ayant par ailleurs été déclarée non conforme par la DDT. Nous vous précisons qu'ARCHE Agglo a pour projet de réhabiliter cette station d'épuration dans les cinq prochaines années avec un démarrage des études préalables à compter de cette année 2025".

Je relève que ces éléments de réponse ne répondant pas précisément à la recommandation " (justifier) l'adéquation entre la capacité de traitement de la station de traitement des eaux usées et les rejets supplémentaire induits par l'évolution démographique, de préciser le calendrier de travaux envisagé sur l'ouvrage de traitement et de lier le développement de l'urbanisation au bon fonctionnement de la station et de traitement des eaux usées"

La commune et ARCHE Agglo peuvent-ils compléter leur réponse ?

■ Observations de la commune et d'Arche agglo en réponse au PV de synthèse

- La commune possède bien un zonage d'assainissement ancien. Le document est en mairie et ARCHE Agglo n'avait pas forcément connaissance de ce document qui a plus de 20 ans. Le terme « révision » n'est pas nécessairement adapté dans la mesure où il y a eu un changement de compétence pour les collectivités ou s'il est plus adapté de nouveau zonage d'assainissement.
- Si l'ancien schéma directeur de 2003 avait étudié comme scénario le raccordement du quartier des Rivoires, ce dernier n'a pas été retenu dans le schéma directeur de 2022. ARCHE Agglo en a fait part à la Commune suite à l'arrêt du PLU et à la consultation des PPA. Le zonage d'assainissement version 2025 et faisant l'objet de la présente enquête publique tient compte du schéma directeur de 2022. Ce zonage a été établi sur la base d'investigations de terrain qui ont permis de repreciser certaines parcelles raccordables ou non au réseau d'assainissement en situation actuelle dans la périphérie de la zone d'assainissement collectif. Il a été établi après l'arrêt du PLU, il peut donc y avoir certaines incohérences à ce stade entre les deux documents. Ces incohérences seront corrigées suite à la procédure d'enquête publique et au vu des remarques des différentes PPA
- La pièce « Annexes sanitaires » fait l'analyse des besoins futurs en termes d'assainissement. La station d'épuration a la capacité nécessaire pour le projet de développement permis par le PLU. À ce jour la problématique n'est pas la capacité mais le fonctionnement de la station. ARCHE Agglo a fait les études nécessaires pour apporter des réponses techniques appropriées. Les travaux sont programmés.
- Les recommandations d'ARCHE Agglo sur la gestion de l'assainissement à la parcelle seront reprises dans le règlement avant l'approbation, en cohérence avec le zonage d'assainissement.

■ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire et d'ARCHE Agglo

- Le zonage du PLU devra donc mis en cohérence avec le zonage d'assainissement eaux usées ; la qualification du projet de zonages pourrait être "zonages d'assainissement qui en raison du transfert de compétences se substituent aux zonages adoptés par la commune etc..."
- Voir le 19.15

9.13. La gestion des eaux pluviales

- M. Cornu Michel (rencontré lors des permanences du 17 novembre et du 2 décembre) présente de façon détaillée dans son courrier du 15 décembre 2025, les dégâts subis par sa maison (située 135 chemin de Bouillac sur les parcelles AH264 et AH265 quartier dit "la Grange" et classée en zone N au projet de PLU) lors d'intempéries pluvieuses survenues en

septembre et octobre 2023, et en novembre 2025. Il considère que certaines dispositions du règlement du PLU ne sont pas adaptés à une bonne gestion des eaux pluviales dans les zones A et Ub. Il s'étonne que le schéma directeur d'assainissement du PLU indique un sens d'évacuation des eaux pluviales en direction du hameau de la Grange, il présente des propositions d'aménagement afin de remédier à la situation en modifiant le sens d'écoulement des eaux pluviales à la mon, et en réalisant divers aménagements devant sa propriété, afin de favoriser un écoulement vers le chemin de la grange et de limiter les quantités d'eau provenant directement ou indirectement dans sa propriété et de faciliter l'accès à celle-ci qui est actuellement rendu difficile.

Ces observations et propositions sont formulées de façon très détaillée dans un "rapport" de neuf pages auquel sont annexés de nombreuses photographies et des schémas illustrant ses propositions d'aménagement (voir le rapport et les schémas en annexe).

■ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- Les suites qui seront réservées à la demande de M. Cornu sont-elles de nature à impacter le zonage d'assainissement dans son volet eaux pluviales (voir par ailleurs l'enquête publique relative à la voirie où cette demande est mentionnée)

■ Observations de la commune et d'ARCHE Agglo en réponse au PV de synthèse

- Des travaux d'entretien (entretien buse par exemple) ont été réalisés par la commune en lien avec les remarques de M. Cornu. Ce dernier a transmis au secrétariat de mairie un plan sur des travaux qu'il envisageait. Fin décembre, la commune a adressé un mél à M. Cornu pour l'informer que ces remarques à l'occasion de l'enquête publique avaient bien été transmises au CE et que ses travaux envisagés ne devaient pas empiéter sur le domaine public (pas de travaux de privés sur le domaine public)

■ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire

- Une analyse technique et juridique des suggestions de M. Cornu me semble légitime ; elle pourrait être éventuellement suivie de mesures complémentaires aux travaux déjà réalisés et à des compléments ou modifications du schéma directeur et/ou du zonage d'assainissement eux pluviales.

9.14. L'assainissement eaux usées

■ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- Le dossier zonage assainissement ne mentionne pas les activités agricoles et d'éventuelles dispositions particulières les concernant. Par contre le dossier du PLU comporte un "schéma directeur d'assainissement" du 7 novembre 2022 qui indique au 2.1.8 " *L'activité agricole n'a pas d'impact sur les systèmes d'assainissement. Elles ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement.* Ne serait-il pas légitime de mentionner ces activités dans le dossier zonage
- Le dossier ne mentionne pas le RSD dont certaines dispositions restent en vigueur ; ces dispositions sont-elles susceptibles d'impacter les notices du zonage d'assainissement ?
- Voir par ailleurs ma remarque sur les divers documents relatif à l'assainissement.

■ Observations de la commune et d'ARCHE Agglo en réponse au PV de synthèse

- En effet, le schéma directeur d'assainissement de 2022 dénombre une quarantaine d'entreprises liées à l'agriculture, majoritairement tournées vers la production laitière, l'arboriculture, l'élevage et l'apiculture (sans plus de précision sur la répartition des exploitations par type d'activité). Ces exploitations sont en zone d'assainissement non collectif, donc non raccordées au réseau, et n'ont donc pas d'impact sur le système d'assainissement collectif (réseau + station).
- Elles disposent cependant d'un système d'assainissement qui leur est propre. La partie des eaux usées domestiques et assimilées (eaux usées issues de la partie habitation) sont contrôlées par le service public d'assainissement non collectif d'ARCHE Agglo tel que prévu par la réglementation (article L1331-1-1 du code de la santé publique). Les effluents issus de l'activité agricole sont quant à eux contrôlés par les services de l'Etat (ce contrôle ne relève pas de la compétence du SPANC, sauf lorsqu'ils sont mélangés avec les effluents domestiques et assimilés et qu'ils ne représentent pas plus de 50% de l'ensemble des effluents
- Le règlement sanitaire départemental a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 31-12-1979, modifié les 28-6-1983, puis les 20-2 et 25-9-1984. Il a été peu à peu remplacé par la réglementation nationale. Pour l'assainissement, on peut citer par exemple la loi sur l'eau de 1992 et ses décrets d'application (aujourd'hui abrogés), puis la loi sur l'eau de 2006 prise en application de la Directive Eaux résiduaires Urbaines de 2000. En matière d'assainissement collectif, la réglementation la plus récente est l'arrêté du 21 juillet 2015 modifié le 31 juillet 2020, s'appliquant aux systèmes d'assainissement collectif

(réseaux et station d'épuration). En matière d'assainissement non collectif, l'arrêté du 27 avril 2012 précise les modalités de la mission de contrôle des collectivités, l'arrêté du 7 mars 2012 fixe les prescriptions techniques relatives aux installations <20 EH, l'arrêté du 21 juillet 2015 aux installations >20EH.

- Certaines dispositions du RSD restent néanmoins applicables, elles touchent cependant surtout des prescriptions techniques liées à l'habitat et autres locaux (titres 2 et 3), ainsi qu'aux activités d'élevage et agricoles (titre 8) donc à l'intérieur des propriétés. Le schéma directeur d'assainissement est un outil de planification permettant à la collectivité d'assurer une bonne la qualité des eaux et du milieu naturel vis à vis des effluents urbains (en définissant par exemple un programme de travaux et d'entretien des ouvrages publics d'assainissement). Le zonage d'assainissement permet à la collectivité de définir les zones où elle assure la collecte des effluents domestiques et donne information aux habitants de la situation dans laquelle ils se trouvent (zone d'assainissement collectif dans laquelle ils sont tenus de se raccorder au réseau public d'assainissement, zones d'assainissement non collectif dans lesquelles ils sont tenus de disposer d'une installation d'assainissement non collectif aux normes en vigueur). Ces deux documents, à l'échelle de la Commune, ont donc une portée plus large que le règlement sanitaire départemental, ce dernier n'a donc que peu d'impact sur ces dossiers.
- Le règlement sanitaire départemental est en revanche souvent cité dans les règlements de service d'assainissement collectif qui sont plus précis quant aux obligations des usagers du service et sur les modalités de raccordement au réseau. Le règlement de service d'assainissement collectif d'ARCHE Agglo est en cours de rédaction et n'a pas encore été approuvé

▣ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire

- il est nécessaire d'ajouter dans les 2 dossiers une présentation de l'articulation juridique et fonctionnelle entre ces différents documents ou textes
- il me semble utile de mentionner dans les notices les activités agricoles et les pratiques et enjeux qui y sont liées

9.15. Les déchets

- ARCHE Agglo propose d'inscrire des dispositions pour les opérations de logement créant 750 m² ou plus de surface de plancher (création d'un point d'apport volontaire de déchets, création d'un espace de compostage)
- Voir par ailleurs la demande de M. Fay relative au point d'apport volontaire de déchets au droit d'un terrain leur appartenant *"Les poubelles sur le hameau de Travazar sont à moitié sur notre propriété et bloquent la sortie de notre parcelle sans parler des nuisances que nous subissons puisque ce point d'apport est une véritable déchèterie, nous ramassons sans cesse des déchets au milieu des parcs de nos animaux. De plus aucun stationnement n'est prévu et les véhicules bloquent les routes et mettent les usagers en danger"*

▣ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- Y-at-il des projets d'opération de logements de plus de 750m² ?
- La commune peut-elle relayer les autres demandes ci-dessus (points d'apport volontaire, compostage) auprès d'ARCHE Agglo qui assure la compétence collecte de déchets ?
- Est-il nécessaire de prévoir des ER (emplacements réservés) pour les points d'apport volontaire ?

▣ Observations de la commune et d'ARCHE Agglo en réponse au PV de synthèse

- La seule opération représentant une superficie de plus de 750 m² est celle de la résidence pour personnes âgées pour laquelle le fonctionnement est particulier et pour laquelle les déchets seront gérés au sein de l'opération.
- ARCHE Agglo ne prévoit pas l'aménagement de nouveaux PAV sur la commune de Colombier le Jeune pour le moment. Ceux-ci sont installés sur des espaces publics. Y compris celui évoqué dans la demande plus haut. La collectivité va s'assurer du bon entretien de cet espace auprès de ARCHE Agglo .
- Le traitement des observations concernant le point de collecte volontaires sur le hameau de Travazar n'a pas d'impact sur le PLU, la commune considérant qu'il n'est pas nécessaire de créer des emplacements réservés pour ce type d'équipement qui, en tout hypothèse, relève de la compétence d'ARCHE Agglo (une lettre cosignée par Madame le Maire et ARCHE Agglo été adressée à ce sujet aux intéressés le 19 décembre)
- Concernant les poubelles, il s'agit d'une compétence agglo. Cela a déjà été expliqué plusieurs fois aux intéressés notamment par un courrier co-signé par la mairie et ARCHE Agglo) le 19 décembre . A l'initiative de Mme le Maire ils ont

été contactés puis reçus le 17/12 par le cabinet DMN pour un échange sur divers sujets concernant la voirie de la commune dont celui du point de point de collecte des déchets. Ces points concernent l'enquête sur la voirie de la commune mais pas le PLU; ils sont donc évoqués dans les documents se rapportant à cette enquête sur la voirie de la commune

▣ **Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire**

- Dont acte (voir par ailleurs les documents relatifs à l'enquête publique voirie)

9.16. Le patrimoine bâti architectural, archéologique les monuments historiques

- La préfète de l'Ardèche demande que les façades de la rue des balcons fassent l'objet d'une description plus précise et de prescriptions (dans le règlement et le rapport de présentation) associées à leur préservation pour des raisons historiques ;
- La préfète de l'Ardèche propose la reformulation des prescriptions de articles 2-2 du règlement portant sur les façades les couvertures pour éviter toute imprécision ;
- La Préfète de l'Ardèche demande que les gestionnaires de la servitude AC1 soit précisé dans la liste des servitudes publiques
- La Préfète de l'Ardèche propose que le rapport mentionne les sites archéologiques répertoriés (Dolmen de Chabot et Château fort de Duron).

▣ **Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur**

- La satisfaction de ces demandes pose-t-elle problème?

▣ **Observations de la commune et d'Arche agglo**

- Les recommandations de la Préfète sur les éléments patrimoniaux identifiés et l'aspect des façades et toitures seront pris en compte.

▣ **Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire**

- Dont acte

9.17. Les transports, le stationnement, la voirie

- ARCHE Agglo recommande de s'inspirer dans le règlement de la fiche "*stationnement cycliste dans les PLU*" du schéma directeur cyclable de l'agglo
- ARCHE Agglo considère "*La mise en place d'un emplacement réservé le long de la RD serait opportune pour favoriser à terme les déplacements piétons vers le village depuis les logements sociaux et la future opération seniors*"
- Le département de l'Ardèche demande diverses adaptations et compléments dans le règlement pour les dispositions concernant les RD (routes départementales). Ceci porte sur la marge de recul par rapport aux RD (section II), la desserte par les voies publiques (section III-3.1) les clôtures (sectionII-2.2 et le lexique voirie
- Le département de l'Ardèche demande de reconsidérer les accès routiers prévus pour la résidence seniors (en OAP)

▣ **Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur**

- La satisfaction de ces demandes pose-t-elle problème ?

▣ **Observations de la commune et d'Arche agglo**

- Concernant les emplacements réservés le long de la RD pour faciliter les déplacements modes doux, des aménagements sont prévus en entrée ouest du bourg avec l'aide du Conseil Départemental. Ces aménagements sont prévus sur l'emprise publique qui est supérieure l'emprise de la voie de circulation.
- Un travail est en cours avec le département pour que l'accès de la résidence pour personnes âgées réponde aux exigences du Conseil départemental.

▣ **Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire**

- Dont acte

9.18. Le règlement écrit du PLU

- le SM SCoT a émis la remarque suivante *"afin d'améliorer la qualité environnementale d'un futur projet des dispositions complémentaires (règlement, zone UI et création d'un OAP) devraient être ajoutée concernant: le traitement paysager des interfaces avec les habitations existantes à proximité immédiate et l'espace agricole situé en limite est, de façon à limiter les nuisances d'une future activité et prévoir des passages pour la petite faune; la gestion des stationnements via par exemple une obligation de plantations d'arbres et un traitement sur tout ou partie des emprises par un revêtement drainant afin de conforter la gestion de eaux pluviales à la parcelle"*
- RTE demande l'ajout au règlement écrit de diverses mentions (préciser le statut des ouvrages de distribution électrique dans les dispositions générales, prendre en compte ces ouvrages et plus généralement les *"constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics"* dans les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières et dans les règles d'exhaussement et d'affouillement de sol.
- ARCHE Agglo demande de compléter l'article 3.2 du règlement (NB: en fait il s'agit de plusieurs articles similaires concernant plusieurs zones) sur la desserte en réseau par des prescriptions plus détaillées sur le raccordement au réseau eaux usées, l'assainissement individuel et les eaux des piscines à usage familial
- ARCHE Agglo recommande de s'inspirer dans le règlement de la fiche *"stationnement cycliste dans les PLU"* du schéma directeur cyclable de l'agglo.
- La préfète de l'Ardèche relève que *"le règlement de la zone N interdit toute construction agricole alors que de nombreuses surfaces exploitées en agriculture y sont incluses"*
- La préfète de l'Ardèche demande que les façades de la rue des balcons fassent l'objet d'une description plus précise et de prescriptions (dans le règlement et le rapport de présentation) associées à leur préservation pour des raisons historiques.
- La préfète de l'Ardèche propose la reformulation des prescriptions de articles 2-2 du règlement portant sur les façades les couvertures pour éviter toute imprécision
- La préfète de l'Ardèche considère que *"Les secteurs d'activités économiques doivent être réservés à l'accueil d'activités ne pouvant pas trouver leur place dans les zones urbaines UA, UB ou UC. Les destinations « commerce et activité de services », « restauration », « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » doivent être interdites dans ce secteur Ui pour ne pas être en opposition avec la trame de préservation du linéaire commercial du bourg"*.
- L'INAO demande *" en cas de développement de l'urbanisation au contact de parcelles agricoles, des mesures de préservation (haies anti dérive, reculs, etc...) devront être prévues à charge des pétitionnaires et sur l'emprise de tènement et non pas à charge des agriculteurs ni sur leurs surfaces de production afin de respecter les zones de non-traitement (ZNT). Il convient de veiller au maintien des sièges d'exploitation en zone agricole afin de garantir leur évolution et leur pérennité"*
- M. Cornu Michel dans ses observations présentées ci-dessus su & eaux pluviales s'étonne de la rédaction
- M. Despesse Arnaud conteste surtout le classement en zone N de son terrain rue des jardins lieu-dit "Grand Pré" (parcelles AÆK 127,128 et 383) qui interdit l'exploitation agricole alors que ce terrain est exploité par un agriculteur (il a consigné ses demandes sur le registre)

■ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- Le règlement de la zone N stipule que les "exploitations agricoles" font partie des destinations interdites (article N.1.1.). Par contre la fin de cet article donne à comprendre que les centrales photovoltaïques ne sont pas interdites. Il y donc une ambiguïté sur la possibilité de cultiver des terrains dans cette zone (ce qui est le cas du terrain de M.Despesse). La préfète de l'Ardèche relève d'ailleurs que *"le règlement de la zone N interdit toute construction agricole alors que de nombreuses surfaces exploitées en agriculture y sont incluses"*. Au-delà du cas de M. Despesse le règlement des zones N pourrait utilement être clarifié (voir par ailleurs le chapitre relatif à la délimitation entre les zones A ,N ,U).
- La satisfaction des autres demandes pose-t-elle problème ?

■ Observations de la commune et d'Arche agglo

- Une OAP sera ajoutée sur la zone UI face au garage intégrant une frange végétalisée. Le règlement sera complété en demandant des espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols. Il est rappelé qu'un coefficient de pleine terre est déjà demandé.
- La zone naturelle ne permet pas de construction agricole mais l'utilisation du sol par un agriculteur n'est pas gérée par le PLU (Mme le Maire a rencontré M. Despesse et l'a rassuré sur ce point). Le secteur évoqué accueille des arbres fruitiers,

le classement en N implique qu'aucune construction agricole ne pourra être réalisée. Si le code de l'urbanisme permet d'autoriser des constructions agricoles en zone N, ce n'est pas le choix de la commune. Les zones N sont celles qui présentent un intérêt pour les continuités écologiques et celles qui présentent une très grande proximité avec l'urbanisation notamment dans le bourg. La volonté est de ne pas permettre de constructions quel qu'elles soient.

- Concernant l'assainissement, le règlement intègrera les remarques portant sur l'assainissement et l'eau pluviale. Aujourd'hui la gestion des eaux pluviales se fait prioritairement par infiltration et ce quel que soit le territoire. Selon les capacités d'infiltration, le résiduel peut être géré par le réseau pluvial.
- Les recommandations de la Préfète sur les éléments patrimoniaux identifiés et l'aspect des façades et toitures seront prises en compte.

▣ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire

- Je considère que la rédaction de l'article N1.1 du règlement prête à confusion ; effet il porte sur les *"usages des sols et natures d'activités"* et place les *"exploitations agricoles"* dans les *"usages et affectations des sols"* interdits sans limiter cette interdiction aux bâtiments agricoles.

9.19. Les ER (emplacements réservés)

- ARCHE Agglo considère que *"La mise en place d'un emplacement réservé le long de la RD serait opportune pour favoriser à terme les déplacements piétons vers le village depuis les logements sociaux et la future opération séniors"*
- Mme Marcoccio Marina et Mr. Fay Pascal exploitants agricoles ont formulé une observation qui concerne indirectement la possibilité de créer des emplacements réservés et la gestion du réseau routier Ils ont écrit *"Les poubelles sur le hameau de Travazar sont à moitié sur notre propriété et bloquent la sortie de notre parcelle sans parler des nuisances que nous subissons puisque ce point d'apport est une véritable déchèterie, nous ramassons sans cesse des déchets au milieu des parcs de nos animaux . De plus aucun stationnement n'est prévu et les véhicules bloquent les routes et mettent les usagers en danger"*

▣ Commentaires et interrogations du Commissaire enquêteur

- Le PLU notamment dans son rapport de présentation n'aborde pas la collecte de déchets si ce n'est pour mentionner qu'elle relève de la compétence d'ARCHE Agglo . Le PLU ne mentionne aucun équipement public concernant cette collecte et a fortiori aucun ER y correspondant. La commune a-t-elle connaissance des difficultés signalées à Travazar? Des emplacements réservés pour les lieux de collecte et de déchets ont-ils été envisagés ? (NB: ce sujet est par ailleurs évoqué dans mes conclusions sur l'enquête sur la voirie)

▣ Observations de la commune et d'Arche agglo

- Le rapport de présentation, comme la pièce « Annexes sanitaires » abordent cette problématique des déchets les points d'apports volontaires sont tous localisés sur des parcelles publiques. A une échéance de 10 ans, ARCHE Agglo n'a pas prévu d'augmenter le nombre de PAV sur la commune.
- Concernant les emplacements réservés le long de la RD pour faciliter les déplacements modes doux, des aménagements sont prévus en entrée ouest du bourg avec l'aide du Conseil Départemental. Ces aménagements sont prévus sur l'emprise publique qui est supérieure l'emprise de la voie de circulation.
- Voir par ailleurs le § 9.15 relatif aux déchets notamment pour Travazar.

▣ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire

- Dont acte voir par ailleurs le 9.15 et les documents relatifs à l'enquête publique voirie

9.20. Les servitudes

- La Préfète de l'Ardèche demande que les gestionnaires de la servitude AC1 soit précisés dans la liste des servitudes publiques

▣ Observations de la commune et d'Arche Agglo

- La liste sera mise à jour avec les adresses actualisées.

▣ Commentaires du Commissaire-enquêteur sur la réponse de Mme le Maire

- Dont acte

9.21. Les risques

- Voir à ce sujet la demande de M. Cornu relative au risque inondation.

Le 23 janvier 2026

Le commissaire enquêteur



Hubert Goetz