

RÉVISION DU PLU DE CHARPEY

Réunion publique n°2

Présentation du PADD

19 novembre 2024

COMPTE RENDU DE RÉUNION

Date de la réunion : 19/11/2024 de 20h à 22h10 – Espace d’Orfeuille

Objet de la réunion : Réunion publique n°2 pour la présentation du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Document(s) joint(s)	1 document joint : -Support de présentation de la réunion « 241119_PLU CHARPEY_Réunion_publique_n°2»
Nombre de pages	6 pages

La réunion débute à 20h.

À 20h50, **Lola Hubaud** termine la présentation sur les orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD), les habitants sont invités à poser leurs questions.

Question 1 : Suite au débat du PADD au mois de décembre, est-il possible de surseoir à statuer les demandes de permis de construire voire de déclaration préalable en fonction des impacts qu’elles pourraient avoir sur le développement du PLU ?

Lola Hubaud répond qu’effectivement, à l’issue du débat du PADD, la commune a la possibilité de surseoir à statuer, ce qui signifie que pour toute autorisation d’urbanisme (permis de construire, déclaration préalable), la commune a la possibilité de reporter la décision à l’approbation du PLU. La commune dispose de deux années pour terminer son PLU. Dans le cas où elle ne le ferait pas, la commune doit instruire l’autorisation d’urbanisme. **Lola Hubaud** explique ensuite que le fait de surseoir à statuer n’est pas uniquement une possibilité, si un projet de par sa nature remet en cause son projet politique, c’est un devoir de la commune de mettre en suspens cette autorisation d’urbanisme.

Question 2 : L’encadrement de l’habitat léger a été évoqué lors de réunions passées, mais cette action n’apparaît pas dans le PADD, pouvez-vous l’expliquer ?

Yann Heimbouger précise qu’effectivement, l’encadrement de l’habitat léger n’a pas été repris dans le PADD, car il reste encore difficile à régler aujourd’hui. Les retours d’expériences d’autres communes posent encore de nombreuses questions. Aussi, les élus ont préféré se concentrer sur d’autres problématiques.

Question 3 : J’aimerais connaître les impacts de la création des 65 logements supplémentaires prévus par le PLU sur la station d’épuration.

Yann Heimbouger répond que, pour l'assainissement collectif, la capacité de la station d'épuration est actuellement à environ 70% et que la création des nouveaux logements ne dépassera pas la capacité de la station. Par ailleurs, pour les constructions hors du village, l'assainissement est individuel, ce qui n'a pas d'impact sur la station d'épuration.

Remarque 4 : Il semble que la temporalité de l'enquête publique courant août / septembre ne soit pas la meilleure. L'habitant craint que cette période, durant laquelle de nombreuses personnes sont en vacances, rende incomplète la consultation de l'ensemble des citoyens.

Madame le Maire répond que le planning présenté est prévisionnel et constitue un outil essentiel pour établir une vision claire du projet, tout en restant susceptible d'être modifié en fonction des nécessités. Elle précise que les élus seront vigilants à la temporalité de l'enquête publique qui pourrait se décaler légèrement de septembre à début octobre.

Lola Hubaud souligne que les enquêtes publiques se déroulent souvent à cheval sur une période de vacances scolaire, ce qui permet aux habitants présents de participer. Elle rajoute que bien que l'identification de la période idéale soit complexe, la durée d'un mois à un mois et demi est généralement suffisante pour permettre à la majorité des personnes de répondre à l'enquête.

Question 5 : Une évolution ou des prescriptions du parking du golf sont-elles prévues ? Une problématique se pose sur la dangerosité avec la route départementale.

Yann Heimbouger précise que cette réflexion est en cours de discussion parmi les élus et qu'elle devra être menée de concert avec le département. Une des options envisagées consiste à désengorger le parking du golf en le reliant à celui du cimetière par un cheminement piéton. Béatrix Verillaud, adjointe à l'environnement, mène actuellement une réflexion sur les cheminements piétons dans ce secteur. À ce stade, aucune décision de prescriptions n'a encore été prise concernant l'aménagement de cette zone.

Question 6 : Dans le secteur Boyon, vous souhaitez ouvrir à l'urbanisation une parcelle agricole protégée. Dans le même temps, vous abandonnez les zones AUs de l'ancien PLU qui ont pourtant été développées au niveau des raccordements à la station d'épuration. Sur le secteur envisagé, aucun raccordement n'existe. Pouvez-vous nous expliquer ce choix ?

Yann Heimbouger indique qu'après consultation de la Chambre d'Agriculture, il s'est avéré que cette parcelle ne constitue pas une terre agricole de grande qualité, aussi la Chambre n'est pas opposée à l'aménagement du secteur. Un raccordement à la station d'épuration pourra être réalisé dans le secteur, ce qui bénéficiera également aux habitations avoisinantes qui n'y sont pas encore raccordées.

Les zones AUs du précédent PLU n'ayant pas été ouvertes à l'urbanisation durant la période, le législateur ne permet plus une urbanisation de ces secteurs.

Question 7 : Quelle est l'avancée du projet de réhabilitation du quartier de la Forge ?

Yann Heimbouger explique qu'un travail est en cours pour trouver des partenaires prêts à investir les lieux, mais que la nature et le coût du projet impliquent une certaine temporalité. À l'heure actuelle, une réglementation stricte permet de conserver le caractère actuel du bâti tout en permettant sa rénovation. Le conseil municipal a choisi de ne pas ouvrir le projet à VRH, car il craignait une détérioration de l'entrée du village.

Question 8 : Un habitant demande de quelle manière le secteur Boyon peut-il être relié au réseau d'assainissement collectif ?

Yann Heimbouger précise que les études réalisées préconisent une pompe de relevage au niveau de la parcelle.

Question 9 : Le projet du nouveau PLU prévoit l'agrandissement du village Charpey et ses environs, mais qu'en est-il du reste de la commune ?

Yann Heimbouger explique que le SCoT prévoit le village de Charpey comme enveloppe principale et des enveloppes secondaires à Saint-Didier, Bois Percé et Grande Garenne. Cependant, avec le PPRI l'évolution de Saint-Didier est difficilement possible. Concernant les autres secteurs (hameau de Béalas, les Marais et Chanouillet), les orientations du SCoT sont assez strictes et dépassent la volonté des élus locaux. Elles ne permettent pas la construction de nouveaux logements.

Question 10 : L'évolution de ces enveloppes nécessiterait une révision du SCoT ?

Yann Heimbouger confirme que l'évolution de ces enveloppes nécessite la révision du SCoT. L'élaboration de ce dernier a débuté en 2014 et s'est terminée en 2017. Le PLU actuellement en vigueur à Charpey est antérieur au SCoT, il est donc plus permissif que le PLU. Le SCoT est en cours de révision, aussi les élus de Charpey porteront les questions de ces deux secteurs pour tenter d'y apporter une évolution.

Question 11 : Qu'est-ce qui a motivé le choix du secteur de Boyon plutôt qu'un autre ?

L'autre potentiel secteur était concerné par une zone humide identifiée par le SCoT qui s'est finalement révélée sans impacts sur la zone de projet. Néanmoins, la présence d'un bâti agricole, entraînant l'application de la règle de réciprocité de 100 m, limitait grandement le périmètre constructible. Aussi, le secteur Boyon, répondant aux conditions d'extension fixées par le SCoT et appartenant à la commune, a été choisi.

Question 12 : Disposez-vous de données chiffrées sur le coût du raccordement du secteur Boyon au réseau d'assainissement ? Ne pensez-vous pas qu'il existe un risque de difficultés de circulation au niveau du croisement de Grande Garenne ?

Yann Heimbouger, la commune ne dispose pas encore de données sur le coût de raccordement. Cependant, il apparaît peu probable que la commune soit déficitaire sur ce type de projet. Pour les difficultés de croisement, elles seraient les mêmes dans les autres parties du village le réseau routier étant ce qu'il est.

Remarque 13 : Concernant le quartier des chaux de la Grand Garenne, il est saturé au niveau des constructions, tous les terrains restants sont agricoles. Par ailleurs, le chemin d'accès est également régulièrement saturé, en raison de sa faible largeur.

Yann Heimbouger explique que sur ce secteur, il n'est pas prévu d'extensions. Cependant, l'analyse des potentiels des enveloppes montre qu'il serait possible à la Garenne de réaliser deux ou trois divisions parcellaires supplémentaires, ce qui ne représente que quelques logements supplémentaires.

Question 14 : Quel est le devenir des parcelles mitoyennes de Boyon ?

Yann Heimbouger répond que les évolutions dépendront des documents supracommunaux, notamment le SCoT ou un éventuel PLUi, qui orientent grandement la politique communale.

Question 15 : Est-ce que le secteur Boyon a été le seul étudié pour l'extension ? Le bureau d'études Alpicité a-t-il proposé d'autres secteurs alternatifs ?

Madame le Maire répond que le projet est celui de la commune depuis 2022. **Lola Hubaud** précise le rôle d'Alpicité, qui est d'accompagner la traduction d'un projet politique d'un point de vue technique, de conseiller les élus en les éclairant sur les conséquences des décisions prises, mais sans jamais intervenir dans la décision politique. Elle explique également que des alternatives au secteur Boyon ont été étudiées, notamment sur la zone AUs, mais cette dernière a finalement été mise de côté, car rendue caduque par l'application du cadre

règlementaire. **Lola Hubaud** précise qu'un permis déposé aujourd'hui répondant aux conditions de l'OAP du PLU actuel serait refusé, car jugé illégal, la zone n'a plus de valeur règlementaire. Le bureau d'étude Alpicité a rendu une analyse technique des potentiels secteurs d'extension et les élus ont fait un choix.

Yann Heimbouger rajoute que les élus, éclairés par l'appui technique d'Alpicité, ont choisi de porter politiquement comme secteur d'extension le quartier de Boyon.

Question 16 : Lors de la précédente réunion, le secteur est de la commune a été présenté comme préservé au niveau de la trame noire. Pourquoi avoir choisi de proposer une extension sur cette zone ?

Yann Heimbouger explique que le développement du secteur est ne va pas bouleverser la trame noire, notamment de par les règles édictées. Le secteur a été décrit comme plus préservé en opposition au halo lumineux provenant de l'ouest de la commune. Un questionnement sur l'éclairage public, sa fréquence et sa durée sont plus pertinents à étudier en termes de trame noire.

Question 17 : Des études ont-elles été réalisées sur la nature des sols du secteur ? Est-ce un sol argileux peu propice à la construction ?

Yann Heimbouger répond que des sondages n'ont pas été réalisés par la commune.

Un habitant précise que tous les secteurs autour de la motte sont concernés par des sols argileux, ce qui peut générer des surcoûts sur les fondations des constructions.

Question 18 : Est-ce qu'il y a eu des évolutions au sujet du stationnement au niveau de la Grande Rue (problématique pour plusieurs habitants) de la commune et notamment des évolutions pour le développement de modes de déplacements doux ?

Par ailleurs, au niveau de la route de la Motte où des difficultés de stationnement et de croisement existent, un marquage au sol ou d'autres aménagements sont-ils prévus ?

Yann Heimbouger répond qu'un aménagement piétonnier est prévu au niveau du terrain de boules. De manière à reporter le stationnement sur d'autres zones que la Grande Rue, la création de 7 à 10 places publiques est envisagée par le biais d'emplacements réservés, notamment en cas de division parcellaire ou de volonté de vendre des parcelles.

Question 19 : Serait-il possible de préciser le périmètre des objectifs présentés dans le PADD ?

La destination du bâtiment de l'école de Saint-Didier peut-elle être contrainte par le PPRi ? Est-ce que la commune avait un projet avant la fermeture de celle-ci ?

Lola Hubaud explique qu'une attention particulière va être apportée à chaque entité de la commune, au niveau des hameaux par exemple, sur des questions d'insertion paysagère des constructions, de protection des abords, des cônes de vue. Cependant, tous les objectifs ne sont pas traduisibles à l'échelle de chaque hameau.

Yann Heimbouger répond ensuite sur la question du PPRi. Ce dernier a été voté en 2017 et identifie différents niveaux de risques. Toute occupation en deçà du seuil de 2,40 m est interdite, ce qui est extrêmement contraignant. Le déplacement de l'école de Saint-Didier découle d'une demande des enseignants de regrouper toutes les classes au sein du même établissement. Plusieurs destinations ont été réfléchies pour le bâtiment, avec différents Établissements Recevant du Public, mais rendues impossibles par le PPRi. Cependant, une salle de spectacle, une épicerie, une maison de la culture sont potentiellement réalisables.

Question 20 : Auparavant, le niveau 0 des constructions était surélevé par rapport au niveau de la route avec quelques marches permettant l'accès aux bâtiments.

Yann Heimbouger explique que ce constat n'est pas de la compétence de la commune.

Question 21 : Qu'entendez-vous par potagers partagés ? Jardins collectifs, parcs, potagers ?

La Maire répond qu'il existe un jardin partagé dans le cœur de village de Charpey, qui correspond à un espace communal où des particuliers ont installé des potagers de façon à produire leurs légumes et plantes aromatiques (4 ou 5 familles).

Yann Heimbouger précise suite à la remarque d'un habitant que cet espace est effectivement identifié comme potentiel pour un parking.

Question 22 : Le village s'est développé de manière circulaire, avec la Mairie, la Salle des Fêtes. Pourquoi construire à l'opposé un secteur en extension ?

Yann Heimbouger explique que la décision concernant le déplacement de la mairie du haut de la Motte vers un emplacement plus bas a été motivée par des considérations pratiques. Il était en effet plus facile de trouver un espace adapté et d'y installer la mairie dans cette zone plus accessible. En ce qui concerne l'espace Orfeuille, bien que la salle ait été un peu isolée, sa proximité avec l'épicerie permettait de recentrer légèrement la commune tout en conservant des services essentiels à proximité. De plus, l'extension de la commune a donné naissance à de nouvelles zones au-delà de Saint-Dider, modifiant ainsi la perception du centre. Le centre de la commune se situe aujourd'hui plus près de l'espace Orfeuille et de l'épicerie que de l'ancienne école de Charpey.

Quant au secteur en extension, l'extension devait se faire de manière circulaire autour du noyau principal de la commune. Après avoir étudié diverses options, il a été conclu que le secteur Boyon (appartenant déjà à la commune) représentait le meilleur choix pour l'intérêt collectif des habitants, en raison de sa situation géographique et de ses avantages pour le développement de la commune.

Question 23 : L'ancien Maire a souhaité excentrer le village avec l'espace Orfeuille, mais aujourd'hui le centre se trouve plutôt vers l'espace Orfeuille.

Yann Heimbouger répond que les idées en matière d'aménagement sont amenées à évoluer.

Question 24 : La mairie vient créer une nouvelle centralité en bas du village de Charpey, des commerces seront développés à Orfeuille ?

Yann Heimbouger précise que la mairie de Charpey concerne la commune dans son ensemble, avec le village, mais aussi les autres hameaux. Le secteur d'Orfeuille est un pôle d'attractivité économique.

En l'état et hormis le secteur Boyon, il n'existe aucune autre extension d'enveloppe envisagée.

Question 25 : Dans le PLU sont évoqués l'entretien des rivières, des cours d'eau, mais qu'en est-il des fossés à proximité du lieu d'habitation de la personne qui pose la question ?

Madame le Maire répond que l'entretien devait être réalisé la veille de la réunion, mais que l'entreprise mandatée n'a pas pu intervenir, ce qui repousse l'intervention à la semaine suivante. **Béatrix Verillaud** rajoute qu'une carte de la DDT permet de distinguer cours d'eau ou fossé. Le fossé partant de Chanouillet est au cœur des préoccupations des élus, avec une réunion prévue à la fin du mois de novembre.

Question 26 : Ne serait-il pas prioritaire d'entretenir les chemins communaux par rapport aux chemins ruraux ?

Yann Heimbouger propose à l'habitant de se joindre à deux commissions traitant de ces sujets. **Béatrix Verillaud** rajoute qu'un travail pour connaître l'état des chemins communaux a été réalisé avec un agriculteur du conseil municipal. Les chemins présentant un intérêt général ont été identifiés et ces chemins sont entretenus régulièrement.

Question n°27 : Au niveau de la collecte des eaux pluviales, des réseaux sont mis en place sur le haut du village, mais comment prévoyez-vous de gérer les flux d'eau sur le secteur Boyon ?

Avant de refaire l'enrobé de la route des fossés, des travaux sur les eaux pluviales peuvent être envisagés. La communauté d'agglomération Valence Roman Agglo va étudier la question.

Madame le Maire remercie les participants.

La réunion se termine à 22h10.