

Bilan de la mise à disposition au public
Modification simplifiée n°1 du PLU
de LA BEGUDE-DE-MAZENC
(annexée à la délibération d'approbation de la modification)

Mise à disposition du dossier au public pendant un mois
du 21 avril 2025 au 21 mai 2025

Selon, l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une mise à disposition du public dans les conditions suivantes :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Rappel des modalités de mise à disposition fixées dans la délibération du Conseil communautaire du 10/04/2025 :

- ✓ Le dossier sera mis à disposition du public à la Communauté de Communes et en mairie de LA BEGUDE DE MAZENC pendant un mois ;
- ✓ Le dossier sera consultable aux jours et heures d'ouverture de la mairie
- ✓ Le dossier sera également mis à disposition du public sur les sites internet de la commune à l'adresse <http://www.la-begude-de-mazenc.fr/> et de la communauté de communes à l'adresse www.ccdb26.fr ;
- ✓ Les dates de mise à disposition seront précisées au public par un avis qui sera affiché en mairie et au siège de la communauté de communes, paraîtra dans un journal diffusé dans le département et sera publié sur les sites internet de la commune et de la communauté de communes au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;
- ✓ Le public pourra formuler ses observations sur un registre prévu à cet effet pendant la durée de cette mise à disposition ;
- ✓ Le public aura également la possibilité de formuler ses observations par messagerie électronique à l'adresse mail suivante : pluih@ccdb26.fr pendant la durée de cette mise à disposition ;

Les dates de mise à disposition ont été précisées au public par affichage en mairie et au siège de la communauté de communes et ont été publiées dans deux journaux diffusés dans le département

Composition du dossier mis à disposition du public :

> Le projet de modification du PLU comprenant :

- La notice explicative
- Les pages modifiées du règlement
- Les plans de zonage modifiés

> Les avis reçus des personnes publiques :

- DDT de la Drôme : avis favorable avec 3 observations
- Département de la Drôme : avis favorable avec des observations
- Chambre d'Agriculture de la Drôme : avis favorable

Nota : les autres personnes publiques consultées n'ayant pas répondu, leur avis est réputé favorable.

Analyse des observations émises lors de la mise à disposition au public du 21 avril au 21 mai 2025 :

> Aucune observation n'a été formulée par courrier électronique ou postal

> Cinq observations ont été portées sur le registre :

N°	Date – NOM	Observation
1	21/04/2025 M. CHAMBON	Opposé à la modification de l'article Ui 5 du règlement (suppression de contrainte de pente de toit minimale) car combinée à une hauteur maximale de 9 m sur les parcelles ZL 153 et ZL 210 « permet une construction de bâtiment en bloc dénaturant totalement l'ensemble des bâtis de la zone d'activités de Boulagne et particulièrement les constructions dites du hameau du Couchant frontalier au sud des 2 parcelles suscitées ».
2	09/05/2025 M. et Mme SEPTON	Opposés à la modification de l'article Ui 5 du règlement (parcelles ZL 153 et ZL 210) Pour les mêmes motifs que pour l'observation n°1
3	15/05/2025 M. MEDJANI et Mme BARBE	Opposés à la modification de l'article Ui 5 du règlement (parcelles ZL 153 et ZL 210) Pour les mêmes motifs que pour l'observation n°1
4	19/05/2025 M et Mme CAUDAL	Opposés à la modification de l'article Ui 5 du règlement concernant les hauteurs portées à 9 m et la possibilité de toits plats. Pour les mêmes motifs que pour l'observation n°1 et en outre précisent qu'une canalisation a dû être posée pour évacuer le trop-plein de la noue vers le Jabron et leur éviter d'être inondés lors d'épisodes orageux.
5	19/05/2025 M. DOUCEY	Sur les modifications du règlement de la zone Ui : - Concernant l'encadrement des activités de restauration : Note qu'une entreprise artisanale installée sur 3189 m ² pourrait avoir une activité de restauration sur 638 m ² . Demande si cette modification concerne une demande d'installation qui nécessiterait cette adaptation. - Concernant la hauteur maximale portée à 9 m et la possibilité de toit plat, demande comment sont appréciés les panneaux solaires et à quelle réglementation sont-ils soumis. - Estime que cette adaptation n'a apparemment d'autre objectif que de rendre conforme au PLU un permis de construire accordé et de servir exclusivement ce bénéficiaire au détriment des résidents du quartier résidentiel bordant les parcelles ZL 210 et 153. - Cette adaptation conduirait à autoriser la construction d'un bâtiment en totale disharmonie avec l'environnement. → Opposé à la modification de l'article Ui 5 du règlement

En dehors d'une question sur l'encadrement de l'activité « restauration » dans la zone Ui, les 5 observations portées sur le registre consistent en une opposition des riverains de la zone Ui à l'adaptation de l'article Ui 5 du règlement. Cette adaptation vise à supprimer la contrainte de pente de toit minimale et donc à autoriser les toits plats ou à faible pente dans cette zone artisanale.

Réponse de la Communauté de communes :

Contrairement à ce qui est affirmé dans la remarque n°4, la hauteur maximale des constructions n'est pas modifiée par la présente procédure. Dans le règlement actuellement en vigueur cette hauteur maximale est déjà de 9 m.

Dans le PLU actuel, la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout du toit, l'égout du toit étant la partie basse du toit. Par conséquent, des bâtiments comportant 2 pentes peuvent être édifiés avec des hauteurs au faîtage de 12, 13 ou 14 m. La possibilité de réaliser des toits plats permettra de limiter effectivement la hauteur de tels bâtiments à 9 m.

Il peut également être noté que deux maisons d'habitation situées dans le quartier riverain de la zone artisanale, côté Est, présentent déjà des toits plats sur tout ou partie de leurs volumes.

Analyse des observations émises par les personnes publiques consultées :

> Observations de la DDT :

- 1- il conviendra de modifier la rédaction de l'article N2 pour bien indiquer que seules les parties de bâtiment repérées dans l'inventaire peuvent faire l'objet d'un changement de destination et non la totalité du bâtiment afin d'éviter toute confusion pour les administrés.
- 2- il conviendra également de modifier la rédaction de l'article A4. En effet, le paragraphe est intitulé « emprise au sol des constructions » alors que le texte renvoie à la notion de « surface de plancher », ce qui est incohérent et peut prêter à confusion.
- 3- le changement de destination du bâtiment 17, dont l'accès se fait directement sur la RD540, devra obtenir l'accord des services du conseil départemental.

Réponse de la Communauté de communes :

- 1- Cette précision sera apportée aussi bien à l'article N2 qu'à l'article A2. En effet, sur le plan de zonage le repérage est approximatif puisqu'il consiste simplement en une étoile.
- 2- Cette « incohérence » entre l'intitulé et le contenu de l'article existait avant la présente modification. La rédaction du texte est suffisamment claire pour ne pas prêter à confusion.
- 3- Voir ci-dessous la réponse au département concernant ce bâtiment

> Observations du Département :

- 1- Le changement de destination du bâtiment 17 pose question du fait de ses accès sur la RD540 qui ne présentent pas de bonnes conditions de sécurité. Le conseil départemental n'est pas favorable à ce changement de destination sauf à revoir de manière drastique les accès pour les sécuriser.
- 2- Les changements de destination ne pourront être envisagés que si leur alimentation en eau potable peut être assurée au vu de la ressource en eau disponible.

Réponse de la Communauté de communes :

Chaque projet de changement de destination sera soumis à une demande d'autorisation d'urbanisme. Les problématiques d'accès (pour le bâtiment 17) et d'eau potable seront traitées au moment de ces demandes d'autorisation.