Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12/10/2026
47-2026

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 15

Présents : 15

Absents : 0

Nombre de suffrages exprimés :
Pour :15
Contre :
Abstentions :

L'an deux mille vingt six. le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire.

Etaient présents :
M. BELLIN Mickael, M. CHARLON Thibaud, Mme COMTE Delphine, Mme CRESPIN Anne Sophie, M. DEGOT Eric, M. DESPESSE Joël, Mme FAY AYE Marylène, Mme GAUDIN Nathalie, Mme GRANGIER Florence, M. LEGRAND Thierry, Mme LESAINT Ludyvine, M. LONGEROCHE Jean Michel, Mme MOUNIER Elsa, M. NODON Henri, Mme OLAGNON Isabelle

Etai(ent) excusé(s) :

A été nommé(e) comme **secrétaire de séance** : M. LEGRAND Thierry

Date de convocation
7/10/2026

Date d'affichage
7/10/2026

Acte rendu exécutoire après
dépôt en Préfecture le :
15/10/2026

et publication du :
15/10/2026

OBJET : Abrogation de la carte communale et approbation du Plan Local d'Urbanisme

Vu la carte communale en vigueur approuvée par délibération du conseil municipal du 26 janvier 2002 ;
Vu la délibération du 2 avril 2015 décidant de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation;
Vu la délibération du 7 avril 2025 arrêtant le projet de PLU de Colombier-le-Jeune ;
Vu l'arrêté n°2025-10-20 du 20 octobre 2025 soumettant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme à enquête publique
Vu les avis suivants reçus :

- Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes : avis du 22 juillet 2025 n°2025-ARA-AUPP-1622 ;
- Préfet de l'Ardèche : avis favorable avec des remarques en date du 8 juillet 2025 ;
- Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers :
  Au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, un avis favorable sous réserve de reclasser en 2AU la zone Ui en l'absence de projet et proposer une OAP densité sur les tènements de plus de 2500 m²,
  au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme (extensions, annexes), un avis simple favorable,
  au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme (STECAL NL), un avis simple favorable,
  Avis a priori favorable sur les changements de destination à l'exception de Chaix et Cartara ;
- Scot Rovaltain : avis favorable assorti d'une réserve et de remarques ;
- Chambre d'Agriculture de l'Ardèche : vu l'absence d'avis ;
- Communauté d'Agglomération Arche Agglo : avis favorable assorti de remarques ;
- Conseil Départemental de l'Ardèche : des remarques et observations ;
- INAO : pas de remarques à formuler ;
- RTE : rappel des obligations à respecter concernant le réseau électrique.
- ENEDIS : pas de remarques à formuler..

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur donnant un avis favorable assorti de deux réserves portant sur la mise en cohérence du PLU et

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

du zonage d'assainissement, de revoir la protection sur les parcs et jardins, et de neuf recommandations ;
Considérant que le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Ces modifications sont détaillées dans le document annexé à la présente délibération ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité décide de :
- D'abroger la carte communale actuelle. Cette abrogation interviendra dès lors que le PLU sera rendu exécutoire,
- D'approuver le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.

La présente délibération sera notifiée au Préfet.

En outre, conformément au code des collectivités territoriales et aux articles R 153-20, R153-21 et R 153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet :
- D'un affichage en mairie durant un mois,
- D'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article L 153-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire après l'ensemble des formalités suivantes :
- Sa transmission à M. le Préfet,
- Sa publication sur le géoportail de l'urbanisme,
- Son affichage en mairie durant un mois, sachant que la date à prendre en compte est celle du premier jour où l'affichage est effectué,
- La publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans l'ensemble du département.

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.
Ont signé au registre les membres présents.
Pour extrait certifié conforme.
Fait à COLOMBIER LE JEUNE
Le Maire,



Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

COMMUNE DE COLOMBIER-LE-JEUNE

ANNEXE A LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COLOMBIER-LE-JEUNE EN DATE DU 12 Octobre 2026

Évolutions du PLU avant approbation pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des remarques formulées lors de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

ÉTUDE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Mission Régionale de l'Autorité Environnementale :

Avis rendu le 27 août 2025	Décision de la commune
1. Contexte, présentation de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) La commune de Colombier-le-Jeune, située dans le département de l'Ardèche (07) à une trentaine de kilomètres au nord-ouest de Valence, appartient à la communauté d'agglomération Arche Agglo. D'une superficie de 1 514 hectares, elle comptait 568 habitants en 2021 avec un taux de croissance démographique annuel nul. Le territoire est caractérisé par une structure rurale marquée, un tissu d'habitat dispersé, un paysage agricole structurant et un relief de moyenne montagne propre au Haut-Vivarais. La commune est traversée par plusieurs infrastructures de transport (routes départementales D 238 et D 209 et présence de la D534 à proximité, ligne de transport par car E5 Chambon-sur-Lignon/Tournon-sur-Rhône.) : la voiture individuelle est le moyen de transport privilégié de ce territoire rural. La commune est actuellement dotée d'une carte communale (2002). Située en zone d'application de la loi Montagne, elle fait partie du périmètre du schéma de cohérence territorial (Scot) du Grand Rovaltain2 dont l'armature territoriale la qualifie de village rural. L'élaboration du PLU a été engagée par délibération du conseil municipal en date du 2 avril 2015, avec arrêt du projet le 7 avril 2025. Selon le dossier, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2011-2020 a été de 2,5 hectares (ha), ayant servi à la construction de 19 logements et un local à vocation économique. Les données du portail de l'artificialisation des sols affichent quant à elles une consommation d'ENAF de 2,3 ha sur la même période. Le projet d'élaboration du PLU prévoit pour les 10 prochaines années (2025-2035) la création de 51 logements, ce qui représente 60 personnes supplémentaires pour atteindre environ 630 habitants, soit un taux de croissance de +0,74 % par an. Il est également prévu un nouveau stade de football à l'ouest du bourg sur près d'un hectare en zone naturelle de loisirs (Nl), sans que cette surface soit comptabilisée dans le bilan de la consommation foncière. Le dossier évalue la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (parcelles non bâties et non déjà comptabilisées dans le cadre d'une opération d'ensemble) à 1,14 hectares pour l'habitat et l'économie. Le PLU prévoit aux Vignes une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Entrée Sud » à vocation résidentielle, adaptée pour les personnes âgées, couvrant la seule zone 1AU sur 3 646 m², et une OAP thématique « Trame verte et bleue » qui a pour objectif de maintenir et améliorer les fonctionnalités écologiques du territoire communal afin d'enrayer la perte de biodiversité et de participer à sa protection. Par ailleurs, les projets d'identification de quatre secteurs de taille et de capacité limitées	

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

(Stecal) initialement prévus, ont finalement été supprimés à la fin de la démarche itérative d'élaboration du PLU.	

2. Prise en compte des enjeux environnementaux par le plan Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du projet d'élaboration du PLU sont la biodiversité et les milieux naturels, la consommation foncière, la ressource en eau et le paysage.	/
2.1. Biodiversité et milieux naturels	*Pas de compléments à apporter*
Le territoire de Colombier-le-Jeune s'inscrit dans le périmètre de la zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (Znieff) de type I de la « Basse vallée du Doux » et de la Znieff de type II, « Gorges du Doux du Duzon et de la Daronne ». Le territoire est traversé par plusieurs cours d'eau « police de l'eau » : l'Ormèze, le Duzon, le ruisseau de Girodier, le ruisseau de Peyremaule, le ruisseau du Serre, le ruisseau de Chosson et le ruisseau d'Ormèze. Selon le dossier de nombreux autres cours d'eau sont à expertiser sur le territoire pour savoir s'ils relèvent de la réglementation police de l'eau, dont le ruisseau de Combe. La protection de ces milieux, même intermittents, participe à la protection et au maintien de la biodiversité.	*Pas de compléments à apporter*
L'OAP thématique « Trame verte et bleue » prévoit de manière efficiente la protection de la diversité des milieux présents au sein du réservoir de biodiversité correspondant à la Znieff de type 1 « Basse Vallée du Doux ». Il est prévu un zonage agricole (zone agricole participant à la préservation de l'environnement (Ap)) ou naturel protégé (zone naturelle participant à la préservation de l'environnement (Np)), limitant les possibilités de réaliser des constructions et travaux, ainsi qu'une protection sur des secteurs de boisements anciens, sur les secteurs humides de cours d'eau liés à l'Ormèze et au Duzon, correspondant aux cours d'eau et à leurs abords en intégrant la ripisylve et des mesures de protection des berges (interdiction de création de retenues, défrichement et coupes rases). La zone Ap correspond à un secteur agricole de faible emprise (1,52 hectare), intégré à la Znieff de type 1 « Basse-vallée du Doux » sur l'extrémité nord-est du territoire communal. La zone Np de 62 hectares correspond elle aussi à la même Znieff et plus particulièrement au secteur de confluence de la vallée de l'Ormèze et de celle du Duzon. Le rapport identifie également la présence d'un riche réseau d'arbres isolés (1 307 arbres isolés ont été recensés lors des investigations de terrain), de haies basses et de haies multistrates. Ces arbres et haies sont repérés sur le plan de zonage et effectivement protégés par le règlement écrit au titre des articles 151-23 et R151-43 5° du code de l'urbanisme.	*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.*
S'agissant des zones humides, le rapport s'appuie sur l'inventaire départemental des zones humides de plus de 1 hectare (Cren 2008), les mentions de la BD Topo IGN 230315 et sur des investigations de terrain. Le dossier indique que des prospections de terrain réalisées au stade	

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

du diagnostic ont permis de compléter et préciser ces inventaires : « *Les secteurs mentionnés par la MRAe dans sa décision du 3 mars 2023 ont été visités*. ». Il mentionne que « *les zones humides*
définies au titre de la démarche TVB de PLU sont maintenant repérées sur le plan de zonage et protégées réglementairement par des prescriptions spécifiques ». Le règlement prévoit en effet l'interdiction de réduction « des secteurs de prairies humides » ou par exception « pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, d'électricité et de télécommunication au titre des articles L151-23 et R151-43 5° du code de l'urbanisme. Cependant les visites de terrain se sont appuyées uniquement sur des critères floristiques : « *Lors des investigations de terrain les zones humides sont recensées à partir de la végétation observée*. » En effet, il n'est pas précisé si des inventaires pédologiques ont été réalisés, afin de s'assurer de l'absence de zones humides sur les secteurs impactés par l'urbanisation. En outre, la méthode employée pour l'évaluation environnementale s'appuie exclusivement sur des données bibliographiques et sur des investigations de terrain se basant sur le seul critère habitats naturels : « *Ces visites de terrain visaient plus particulièrement la biodiversité d'abord suivant l'approche « habitats naturels ...* ». Le
rapport ne présente pas de résultats d'une analyse faunistique sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

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 ». Le chantier de construction de logements sociaux au Sud de la zone 1AU a conduit à utiliser le site de la zone 1AU comme zone de stationnement des engins et zone de stockage de matériaux.





Ce terrain fait partie intégrante du bourg et n'a plus d'usage agricole depuis de nombreuses années.

C'est ainsi que l'évaluation environnementale du projet d'élaboration PLU de Colombier-le-Jeune (évaluation environnementale au cas par cas par décision de la MRAe résultant d'un dispositif d'examen au cas par cas de droit commun réalisé par la MRAe dans les conditions définies aux articles R.104-28 à R.104-32 du Code de l'urbanisme), s'agissant de la zone 1AU, était en situation ex post puisque les investigations de terrain ont fait le constat d'un site déjà artificialisé, d'un site en partie aménagé.

En situation ex post, la réflexion se fonde sur l'état initial de l'environnement d'un site aménagé (ou endommagé). Il faut donc se projeter dans le passé, c'est-à-dire faire une analyse rétrospective de l'état initial de l'environnement du site avant aménagement (ou endommagement), c'est-à-dire faire une reconstitution de l'état initial de l'environnement du site, pour estimer les impacts (déjà produits) dans le site.
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.

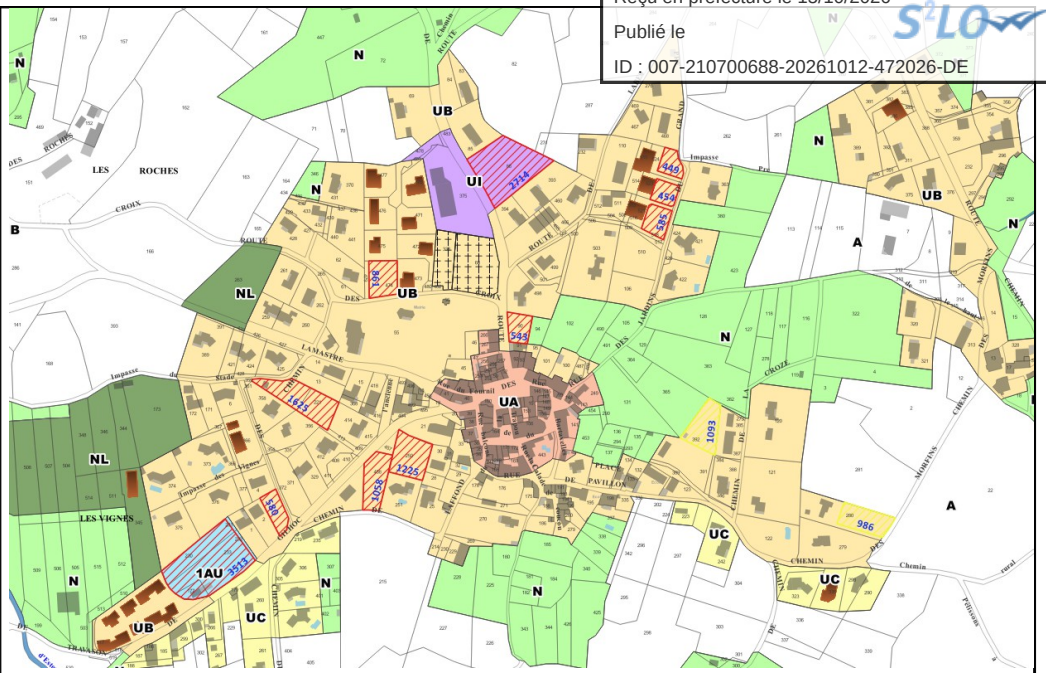
Une évaluation environnementale a été diligentée par la commune suite au Cas par cas. Cette

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

	évaluation environnementale a répondu aux demandes formulées par la MRAE pour : *- Optimiser l'efficacité foncière du projet de PLU en [illegible] de logements et d'accueil d'activités et en identifiant les capacités de densification du tissu urbain existant et de résorption de la vacance ;* *- Évaluer les effets potentiels du développement envisagé sur les enjeux environnementaux du territoire (milieu naturel et paysage, notamment), en particulier au niveau des secteurs à vocation touristique prévus en zone naturelle ;* *L'évaluation environnementale réalisée à répondu à ces attentes 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.*
2.2. Consommation foncière La commune est actuellement couverte par une carte communale. Les zones constructibles de la carte communale en vigueur représentent environ 32 hectares. L'élaboration du PLU conduit à diminuer les zones constructibles par rapport à la carte communale puisque les zones U et AU représentent un total de 24,96 hectares, soit une diminution d'environ 7 hectares. Les nouvelles zones constructibles représentent 1,63 % de la surface communale dans le projet de PLU, contre 2,1 % dans la carte communale. Le rapport établit le besoin total en logements, pour répondre aux objectifs de développement démographique envisagés à environ 51 logements sur 10 ans. Cet objectif intègre la remise sur le marché de deux logements vacants. Vingt logements dont 10 logements locatifs sociaux ont déjà été produits sur la période 2021 et 2023 sur une surface de 1,35 hectare au sein de l'enveloppe urbaine. Le projet de PLU est donc dimensionné pour permettre la réalisation d'environ 30 logements supplémentaires sur les dix prochaines années, soit un objectif de trois logements par an cohérent avec l'objectif maximal de construction du PLH. Pour la période 2023-2035, il 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.	*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.*

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

En outre, le dossier ne mentionne pas la réalisation d'un stade de football entre 2021 et 2025 pour laquelle la consommation d'ENAF est estimée à un hectare.
Le bilan global de la consommation foncière pour la période 2021-2035, comprenant la réalisation du terrain de football est donc de 3,35 hectares soit 2 230 m²/an, et non 2,35 hectares comme le précise le dossier.
Le projet de PLU ne s'inscrit donc pas dans une réduction de moitié de la consommation d'espaces, du fait de certains projets réalisés depuis 2020, en particulier le stade. Le dossier estime que le projet « s*'inscrit cependant dans « une tendance positive de diminution de la consommation foncière* ».



Il est important de tenir compte du caractère intercommunal de cet équipement sportif. Il répond aux besoins des clubs sportifs du secteur au-delà du simple territoire communal. Cet équipement assure le maintien du tissu associatif local sur le petit bassin de vie au centre duquel se trouve la commune de Colombier-le-Jeune.
La réalisation de cet équipement sur Colombier le Jeune présente de nombreux atouts :

- *l'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 importantes dans le bourg, bénéficiant au stade. Cette mutualisation des fonctions est également un facteur de limitation de la consommation foncière.*
- *D'autres projets moins adaptés existaient sur des communes voisines pour des créations intégrales d'équipements sportifs. La réalisation d'un équipement aux normes est un facteur positif pour éviter la création d'autres équipements ne présentant pas les mêmes atouts en termes de dimensions et qui pourraient entraîner une sous-utilisation.*

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

	L'agrandissement du stade, s'il consomme une surface d'environ un hectare de foncier, ne devrait pas être uniquement attribué à la commune. Il 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.* *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.*
2.3. Ressource en eau Le territoire est traversé par plusieurs cours d'eau, notamment l'Ormèze, qui alimente des masses d'eau rattachées au Sdage Rhône-Méditerranée, dont certaines n'atteignent pas encore le bon état. Actuellement, il n'existe pas de Sage (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) sur le secteur de Colombier-le-Jeune permettant de décliner ses objectifs à une échelle plus locale. Le rapport de présentation indique que le syndicat intercommunal Cance Doux assure le traitement, l'adduction et la distribution d'eau potable. Concernant l'assainissement, les secteurs desservis en assainissement collectif sont privilégiés pour les projets d'aménagements. Selon le dossier, la mise à jour du schéma directeur d'assainissement, en 2023 est un facteur positif pour la ressource, en améliorant le réseau et le traitement des eaux usées. Mais le rapport indique sans donner de calendrier précis, qu'il sera nécessaire d'effectuer des travaux sur l'ouvrage d'épuration en deux temps « *Dans un premier temps il s'agit de répondre aux dysfonctionnements constatés sur l'ouvrage. Des travaux de drainage seraient nécessaires pour éliminer les bulles présentes sous la membrane. Dans un deuxième temps, le remplacement de l'ouvrage serait à prévoir. L'ouvrage est aujourd'hui ancien et serait à remplacer par une lagune à filtre planté de roseaux*. »	*Dans le projet de PLU, l'accueil d'une population supplémentaire va engendrer une consommation d'eau supplémentaire de l'ordre de 2 940 m³ par an (voir évaluation faite dans les annexes sanitaires).* *Les capacités d'accueil de la carte communale actuelle sont bien supérieures à celles du projet de PLU. La carte communale offre une superficie constructible supplémentaire de 9,76 hectares. Avec une densité bâtie de l'ordre de 12 logements à l'hectare, correspondant à ce qui se pratique à l'heure actuelle, cela représente un nombre potentiel de 117 logements supplémentaires par rapport au projet de PLU. La consommation annuelle par abonné est estimée à 86 ou 87 m³. Cela représenterait un volume d'eau supplémentaire consommé de 10 062 à 10 176 m³ par an.* *Le passage de la carte communale au PLU permet de limiter la consommation d'eau potable. Le projet communal, tel qu'il est traduit dans le PLU, représente une consommation annuelle d'eau potable diminuée de 71% par rapport à la situation actuelle avec le zonage de la carte communale.* *Le projet de territoire pour la gestion de l'eau (PTGE) du Doux vient d'être lancé par le Syndicat mixte du bassin versant du Doux. Cette étude va permettre d'avoir une approche globale de la ressource en eau pour l'ensemble des usages d'un territoire (eau potable, agriculture, industries, etc.). À ce jour, le Syndicat mixte du bassin versant du Doux qui a connaissance du projet communal, considère qu'il est compatible avec la ressource. La commune est alimentée par les puits d'Arras et de St Jean de Muzols.*

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

Concernant l'aspect quantitatif de la ressource en eau le rapport indique que « *l'impact du PLU sera réel puisqu'il permet quelques capacités d'accueil qui généreront des besoins en eau. Cependant le PLU constitue une amélioration par rapport à la carte communale actuelle pour laquelle les zones constructibles sont plus étendues et la densification non réglementée* ». Cette argumentation doit être étayée avec des données précises.	*Pas de compléments à apporter*
2.4. Patrimoine bâti et paysages	
Le rapport propose une analyse paysagère complète (coupes vertes, reliefs agricoles, bourg ancien) et identifie les éléments à préserver : cônes de vue, haies, patrimoine bâti vernaculaire.	*Les réponses apportées sont détaillées plus haut.*
En outre, le règlement graphique identifie utilement des éléments de paysage et délimite des sites et secteurs à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.	
L'Autorité environnementale recommande :	
• s'agissant de la biodiversité et des milieux naturels : - 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 ;	
• s'agissant de la consommation foncière : - de 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 Nl) ; 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.	
• s'agissant de la ressource en eau : - de justifier de façon plus précise l'adéquation à tout moment de l'année, et en particulier l'été, entre la ressource en eau potable disponible et les besoins futurs, en prenant en compte le changement climatique ;	

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

- 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 de traitement des eaux usées.	

Préfet : avis favorable avec des remarques

Avis rendu le 8 juillet 2025	Décision de la commune
A- Présentation générale du projet de PLU Colombier-Le-Jeune est située sur le territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Rovaltain opposable depuis janvier 2017, et appartient à la communauté d'agglomération Arche Agglo, couvert par un programme local de l'habitat (PLH), en cours de révision. Pour l'élaboration de son PLU, 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 dimension ne 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 ä 3 lgts/an. Le PLU permet de mobiliser 1,4 ha au sein de l'enveloppe urbaine avec 2 tènements 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. La commune fixe comme objectif de modération de la consommation foncière sur la prochaine décennie une amélioration de la densité bâtie et de la sobriété foncière, avec l'objectif d'atteindre une densité moyenne globale de l'ordre de 12 logements à l'hectare à l'échelle de la commune et avec une moyenne minimale de 16 logements à l'hectare pour les tènements fonciers de 3 000 m' 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	/

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

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.
Deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont délimités. Il s'agit d'espaces dédiés aux sports et loisirs déjà existants.

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.
Bilan global de la consommation foncière :
Période 202J/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 3,35 ha avec le stade de foot soit 2230m²/an

B - Recommandations réglementaires et techniques de nature à améliorer la qualité du PLU

Le mémoire en réponse à la MRAe précise que l*es 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 mais qui n'est pas destinée à de l'habitat. Une OAP a été ajoutée sur cette parcelle avant l'approbation du PLU, comme cela a également été demandé*

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

1- PADD : objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. En application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. LE PADD du PLU de Colombier le jeune fixe comme objectif de modération de la consommation foncière sur la prochaine décennie une amélioration de la densité bâtie et de la sobriété foncière, avec l'objectif d'atteindre une densité moyenne globale de l'ordre de 12 logements à l'hectare à l'échelle de la commune et avec une moyenne minimale de 18 logements à l'hectare pour les tènements fonciers de 3 000 m2 et plus. Cet objectif ne prend pas en compte la consommation foncière liée aux activités économiques. Il conviendrait de fixer un objectif chiffré de consommation foncière. L'analyse de la consommation de l'espace montre que les espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) ont été réduits de 2,3 ha sur la commune de Colombier le Jeune entre 2011 et 2020. Le projet de PLU propose à l'urbanisation une surface de 1,35 ha de foncier pour la production d'environ 30 logements pour les 10 prochaines années, uniquement au sein de l'enveloppe urbaine avec 2 tènements de plus de 2 500 m2 sans orientation d'aménagement et de programmation. Une extension de l'enveloppe urbaine est envisagée pour du foncier économique sur une parcelle agricole de 2 700 m2. 20 logements dont 10 logements locatifs sociaux ont été produits sur la période 2021 et 2024 sur une surface de 1,35 ha. Le dossier ne mentionne pas la réalisation d'un stade de foot entre 2021 et 2025 pour lequel la consommation d'ENAF est estimée à un hectare. Le projet de PLU ne s'inscrit pas dans une réduction de moitié de la consommation d'espaces du fait de certains projets réalisés depuis 2020, en particulier le stade, mais il préserve significativement les ENAF pour les prochaines années. Il est compatible avec le ScoT	*par plusieurs personnes publiques associées, plus particulièrement pour gérer les limites avec les parcelles accueillant de l'habitat et les espaces agricoles. Les parcelles [illegible] pas vocation à accueillir de l'habitat. Les autres disponibilités foncières ou divisions parcellaires potentielles ne présentent que des superficies beaucoup plus réduites".* 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 atouts ….l'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".* *Les parcelles évoquées ci-contre font l'objet d'une OAP densité demandant que les parcelles doivent présenter une densité minimum de 15 logements/ha.*

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

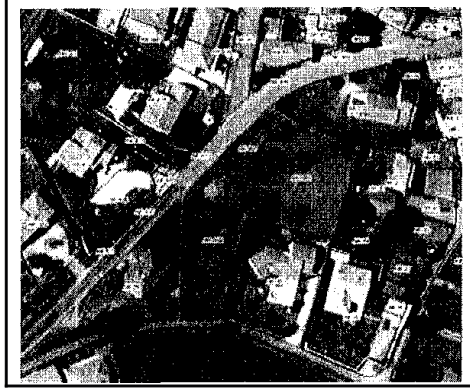
La commune ayant déjà dû refuser des installations artisanales faute de terrain adapté, il est important d'avoir des solutions pour maintenir à minima le tissu économique local.

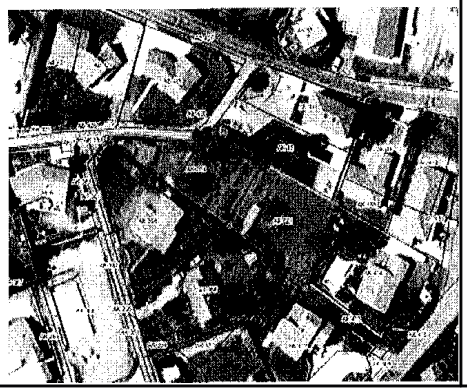
La commune a conscience que l'identification dans le PLU ne garantit aucunement la faisabilité du projet et que seule la CDPENAF peut accorder un avis favorable pour le permis de construire.

La rue des Balcons est évoquée dans le règlement de la zone UA (article UA 2.2), non dans les dispositions générales. La rédaction a été reprise afin de développer la description et les prescriptions associées.

Pour optimiser le nombre de logements, il est conseillé de proposer des OAP de densité sur des

Secteurs de plus de 1 500 m² (parcellesAK457/AK458/AK250 et parcelles AK 220/AK 221) .





Les précisions et reformulations proposées en zone UA et pour les autres zones du règlement ont été reprises selon les préconisations ci-contre.

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

Parcelles AK457 - AK458 — AK250 Parcelles AK 220 — AK 221 Pour poursuivre l'effort de préservation des espaces naturels et agricoles, la zone économique UI pourrait être classée en 2AU si aucun projet n'est à ce jour identifié. La collectivité disposera ainsi de six années pour mettre en œuvre un projet économique. Modifier le règlement écrit : Dispositions générales DG 11 — Changement de destination Quatre bâtiments ont été identifiés au titre des articles L 151-11 du Code de l'urbanisme pour faire l'objet d'un changement de destination. Certains bâtiments identifiés ne répondent pas aux critères de préservation de l'activité agricole : - en zone naturelle, quartier Chaix, le bâtiment est non clos, sans intérêt architectural et peut encore avoir un intérêt pour l'activité agricole ; - en zone agricole, chemin de Catara, le bâtiment est situé à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage de vaches et d'un poulailler, dans le périmètre de réciprocité d'une ICPE. Le changement de destination ne pourra être autorisé que pour l'exploitant. Leur identification dans le PLU ne garantit pas un accord sur l'autorisation d'urbanisme qui fera l'objet d'une consultation de la CDPENAF. Dispositions générales - patrimoine bâti et paysager à protéger (art L151-19 du code de l'urbanisme) Le PLU a identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, dans la rue des balcons, un linéaire de façades à préserver pour des motifs historiques, façades très emblématiques de la commune. Ces éléments à préserver peuvent faire l'objet d'une description plus précise, en associant à l'enjeu de préservation du front bâti celui de la conservation des escaliers extérieurs s'inscrivant dans la composition des façades. De plus, le but de la protection au titre de l'article L. 151-19 doit être la conservation et la restauration des maçonneries en pierres et des enduits anciens, qui ne doivent pas être décroûtés (« faire apparaître les façades initiales en pierre »). Il convient par conséquent de compléter le rapport de présentation et les dispositions générales	*Il apparaît important de signaler que la zone Ui fait partie intégrante du bourg. la volonté de la collectivité n'est pas de créer des commerces de proximité mais des activités artisanales peuvent avoir une activité de vente sur place. Le règlement de la zone a été repris pour préciser que les surfaces commerciales sont limitées à 50 m² et uniquement pour des productions de type artisanales ou industrielles.* *La date a été corrigée dans le règlement écrit.* *Les secteurs concernés ont été reclassés en zone agricole à l'exception :* - *des zones proches et enclavées dans le tissu urbain du bourg,*

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

du règlement écrit pour préciser les prescriptions associées à la préservation.

Articles 2-2

Les articles 2-2 du règlement sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

présentent des prescriptions sur les façades et les couvertures qui peuvent être reformulées pour éviter toute imprécision :

Zone UA

Façades

« Les enduits seront de couleur neutre et s'harmoniseront avec les teintes des pierres locales des façades environnantes» et « Dans le cas d'une réfection d'une façade en pierres, la couleur de l'enduit ou des joints devra être proche de celle des pierres locales ».

Toitures

La prescription sur l'aspect des couvertures (« Elles auront l'aspect des toitures traditionnelles du quartier (ondulation) et seront de couleur rouge panaché ») peut être formulée plus clairement, comme suit : « Elles seront traitées en tuiles canal ou double canal de ton brun-beige. Les tuiles mécaniques plates de ton rouge peuvent être acceptées pour les couvertures des immeubles présentant traditionnellement cette typologie ».

Zones UB, UC, 1AU, A (hors« constructions agricoles »), N (hors« constructions forestières et NL)

Façades

« Les enduits seront de couleur neutre et s'harmoniseront avec les teintes des pierres locales des façades environnantes» et « Dans]e cas d'une réfection d'une façade en pierres, la couleur de l'enduit ou des joints devra être proche de celle des pierres locales ».

Toitures

La prescription sur l'aspect des couvertures (« Elles auront l'aspect des toitures traditionnelles du quartier (ondulation) et seront de couleur rouge panaché ») peut être formulée plus clairement, comme suit : « Elles seront traitées en tuiles canal ou double canal de ton brun - beige ».

Concernant la zone Ui

La zone UI a vocation à accueillir des petites activités économiques nécessitant des constructions et des tènements de taille plus importante que ce qu'il est possible de réaliser dans le bourg.

Le règlement de la zone UI autorise les destinations :

- Commerce et activités de services, sous destinations restauration, commerce de gros, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et artisanat et commerce de détail dans la limite de 300 m² de surface de vente ;

- *au sud du bourg entre la nouvelle opération d'urba[illegible] le stade,*
- *sur la route des Combelles qui correspond à un quar[illegible]*

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureaux.

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.

La légende est complétée. Il s'agit de la localisation des sièges d'exploitation à titre informatif.

La liste des servitudes d'utilité publique est mise à jour.

Concernant la zone 1AU

Il convient de mettre en cohérence l'OAP et le règlement de la zone 1 AU sur la date d'ouverture à l'urbanisation. L'OAP précise 2026 alors que le règlement écrit précise 2024.

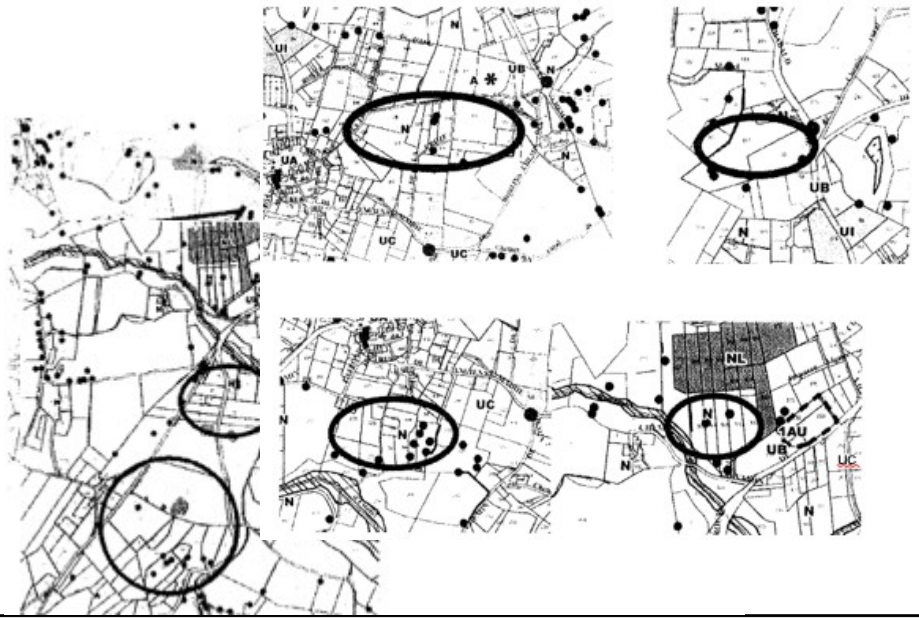
Le rapport de présentation a été complété en ce sens.

3 - Règlement graphique

Revoir le zonage entre zone agricole et zone naturelle

Le règlement de la zone N interdit toute construction agricole alors que de nombreuses surfaces exploitées en agriculture y sont incluses.

Le zonage de la zone naturelle pourrait être revu pour classer certains secteurs exploités en zone agricole



Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

Compléter la légende du règlement graphique

Certains éléments ont été identifiés sur le règlement graphique par une petite fleur.

Il convient d'ajouter sa signification dans la légende.

4— Compléter les annexes

Document 6b- Liste des Servitudes d'utilité publiques

Les gestionnaires de la servitude ACI sont à préciser. Il s'agit de la direction régionale des affaires culturelles Auvergne-Rhône-Alpes pour la servitude de protection du monument historique et de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Ardèche pour la servitude des abords du monument historique.

Le plan des servitudes d'utilité publique reprend avec exactitude la servitude de protection du monument historique et de ses abords.

5- Compléter ou corriger le rapport de présentation

En page 75, une imprécision sur la servitude monument historique peut être corrigée :« Depuis le 13 mars 2019, le monument aux morts est inscrit au titre des monuments historiques ».

Il pourrait être ajouté dans le rapport de présentation (chapitre patrimoine) que la carte archéologique nationale répertorie les sites archéologiques suivants sur le territoire de la commune :

001 / Dolmen de Chabot / Chabot / dolmen / Néolithique final - Age du bronze ancien

002 / Duron / château fort / Bas moyen-âge

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

CDPENAF : avis favorable sous réserve

Avis rendu le 5 juin 2025	Décision de la commune
Au titre de l'Article L 151-16 du CU La commission émet un avis simple favorable sous réserve de reclassement en 2AU du foncier économique en l'absence de projet et de proposer une OAP densité sur les tènements de plus 2500 m².	*La zone à vocation économique est importante pour le maintien du tissu économique local. Des activités artisanales sont présentes sur le bourg mais peuvent être très contraintes sur leur site actuel et la commune. La parcelle est intégralement desservie ce qui ne correspond pas à la définition d'une zone 2AU.*
Au titre de l'Article L 151-12 du CU (extensions et annexes des habitations) La commission émet un avis simple favorable à l'unanimité	/
Au titre de l'Article L 151-13 du CU (STECAL) La commission émet un avis simple favorable à l'unanimité pour le stecal NL (stade)	/
Analyse des changements de destination L'avis est a priori favorable à l'exception du changement de destination de Chaix. Sur Cartara, le jeune agriculteur devra demander une dérogation au principe de réciprocité.	/

SCOT Rovaltain : avis favorable assorti d'une réserve et de remarques

Avis rendu le 1er juillet 2025	Décision de la commune
À titre de réserve :	
• <u>Adéquation de la ressource en eau au projet d'accueil démographique</u> 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 captages existants.	*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 réponse a été que la ressource en eau du syndicat ne sera pas impactée par le PLU de Colombier le Jeune.*
À titre de remarques :	
• <u>Production de logements</u> Le projet de résidence senior prévu au PLU doit être mieux détaillé quant à son dimensionnement, la typologie de l'opération et la précision les éléments du programme	*Le rapport de présentation a été précisé quant à l'avancement de cette opération. Le projet est acté par l'ensemble des différents partenaires, cependant le projet architectural n'est pas*

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

de réalisation. • Trame verte et bleue Les secteurs boisés en franges ouest et nord du territoire participant à un ensemble boisé continu intercommunal, mériteraient d'être classés en Espaces Boisés Classés compte tenu de leur surface et de leur covisibilités paysagères : secteurs des Combelles, Estezet, Touts, L'Ubac, Pierrebonne et le Serre d'Orion. • Au sein de la zone UI non bâtie - Afin d'améliorer la qualité environnementale d'un futur projet, des dispositions complémentaires (règlement zone Ui et création d'une OAP) devraient être ajoutées 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 des eaux pluviales à la parcelle. • Au sein de l'OAP sectorielle du secteur 1AUa l'OAP 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 collective, plantations d'arbres, surfaces perméables) ; - matérialiser la localisation des espaces communs végétalisés prévus et préciser le traitement paysager de la limite nord en interface avec des habitations existantes.	*encore défini.* *Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les espaces boisés en frange ouest et nord du territoire communal ont fait l'objet d'une trame adaptée à la nature des milieux, assurant le maintien du caractère boisé tout en adaptant les prescriptions à leur pérennité. Il est important que ces espaces boisés fassent l'objet d'entretien.* *Une OAP a été ajoutée sur la parcelle classée en zone Ui. Elle a pour vocation de gérer les limites de la parcelle et la perméabilité des circulations et stationnements.* *Il n'a pas été demandé de plantations d'arbres sur les espaces de stationnement dans la mesure où il est de plus en plus fréquent que les entreprises installent des ombrières.* *Il s'agit d'une résidence pour personnes âgées. L'objectif est l'accessibilité des logements et des espaces communs. La hauteur sera en tout état de cause limitée. La forme bâtie s'apparente à du collectif dans la mesure où il y aura des espaces communs.*

Chambre d'agriculture : absence d'avis

Conseil Départemental : des remarques

Avis rendu le 25 juillet 2025	Décision de la commune
OAP aménagement « Entrée sud » Cette OAP prévoit l'installation d'une résidence services pour seniors le long de la route	/

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

départementale 238. Cette opération prévoit la création de deux accès sur la RD ainsi qu'un recul uniforme par rapport à l'alignement de 3 mètres minimum.
Le service des routes du Département devra vérifier les mesures de visibilité sur ces potentiels accès et notamment sur les potentiels masques de visibilité pouvant être induits avec le front bâti souhaité ou a\sec le type de clôture envisagé.
Il serait pertinent, plutôt que de systématiser la multiplication d'accès sur un même réseau routier, d'envisager des regroupements d'accès et/ou le rabattement sur des voiries existantes. Ce qui semble être le cas pour l'OAP avec le chemin Travason qui pourrait permettre de boucler l'accès au site par l'arrière.

D'ailleurs, il serait utile d'actualiser la vue aérienne servant de support au schéma de l'OAP, antidatée, puisque depuis il y a le programme semi-collectif qui est construit et cette voie de desserte arrière reliant le pôle d'équipement sportif de la commune.

<u>Règlement graphique et écrit</u>

- Marges de recul par rapport aux routes départementales
  Au sein de la Section II - « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » - « Implantations des constructions » pour chaque zone, il n'est pas fait de distinguo pour le traitement des implantations des constructions, aménagements par rapport aux RD.
  Aussi, pour toutes les routes départementales, il est souhaitable que soient inscrites pour toutes les zones les valeurs de marges de recul suivantes, calculées par rapport à l'alignement de la voie :

Dénomination de la route départementale	Typologie du réseau routier	Classification interne	Marges de recul à appliquer* par rapport à l'alignement de la voie
209, 238	RIL	N1 – N2	5 m

*dérogations possibles

Des dérogations aux marges de recul sont possibles en cas de :

- Alignement sur des constructions existantes ou avoisinantes en zone urbaine et centres anciens ;
- Extensions de bâtiments existants ;
- Annexes (piscines, abris de jardin etc.) ;
- Installations et ouvrages nécessaires aux services publics ;
- Changement de destination et/ou transformation d'un garage en pièce de vie.

<u>Sous réserve</u> que ces projets n'occasionnent pas de problème de sécurité routière (accès, visibilité) ou ne constituent pas un facteur aggravant d'un problème existant, ne

Le règlement a été complété en ajoutant le tableau ci-contre.

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route, n'obèrent pas à d'éventuels aménagements futurs (création d'aménagements communaux tels que des trottoirs, réseaux, etc...) et limitent toute forme de nuisance (sonore notamment). Il est fortement conseillé de conforter la partie dérogatoire, notamment en ce qui concerne les projets qui occasionnent un problème de sécurité ou aggrave un problème existant, ce point-là n'apparaît peut-être pas de manière explicite au sein du règlement.	
- Adaptations réglementaires Au sein de chaque zone concernée sur la section III - 3.1 « Desserte par les voies publiques ou privées » :	*L'ensemble des adaptations règlementaires demandées par le conseil départemental a été intégré au règlement du PLU.*
Il pourrait être utilement rappelé que le refus formulé pour un défaut d'accès se motive en application de l'article R. 111-5 du Code de l'urbanisme. De même, je vous demande de bien vouloir rajouter les règles suivantes :	
La délivrance pourra être subordonnée à la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à la conservation du domaine public ou pour la sécurité des usagers. Le nombre de création d'accès doit être limité et l'étude des solutions de regroupements d'accès ou de rabattement sur des voiries existantes possédant déjà un accès sécurisé, doit être systématisé. En cas de souci sécuritaire, cette étude alternative peut être imposée. Enfin, tout accès devenu inutile suite à la mutation d'un secteur-projet est à supprimer.	
Au sein de chaque zone concernée sur la section II — 2.2 portant sur les clôtures : il pourrait être utilement rappelé pour la parfaite information du pétitionnaire que « toute édification de clôture à l'alignement de routes départementales doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie. Elle doit faire l'objet d'un arrêté d'alignement, ayant pour but de fixer la limite entre le domaine public routier et la parcelle privée. Suivant leur implantation (par exemple au niveau d'un carrefour avec une RD), les clôtures ne doivent pas porter préjudice aux conditions de visibilité, et peuvent à ce titre faire l'objet de prescriptions lors de l'instruction du gestionnaire de la voirie ».	
p. 81 du règlement dans le lexique : « voirie » : précisez la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Cette rédaction permettrait de faciliter la compréhension de l'application de la règle, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport à l'alignement, pour l'instructeur droit des sols.	

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

CA Arche Agglo : avis favorable assorti de remarques

Avis rendu le 16 juillet 2025	Décision de la commune
Habitat, mobilité, urbanisme : Votre PLU affiche un objectif de création de logements compatible avec les objectifs prévus au PLH en vigueur. Les éléments justifiant du besoin de logements séniors présentés en commission habitat ont toute leur place dans le rapport de présentation. 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	*Le rapport de présentation a été complété avec les derniers éléments de création de cet équipement particulier.* *Des aménagements de sécurisation sont prévus le long de la route départementale, en coordination avec le conseil départemental. Cela ne nécessite pas la mise en place d'un emplacement réservé mais cela mobilisera les surlargeurs de l'emprise de l'espace public de la route départementale.*
Déchets : Sur les OAP accueillant du logement et d'une manière générale dans le PLU, nous vous proposons d'inscrire la disposition suivante : « Pour les opérations de logements créant 750m de surface de plancher ou plus : - il pourra être exigé la création d'un point d'apport volontaire (Ordures ménagères résiduelles ou/et collecte sélective) pour la gestion de déchets accessible à la collecte depuis l'espace public , - un espace de 5m² perméable doit être réservé pour l'installation d'un site de compostage partagé. Cet espace devra être à proximité d'un point d'accès à l'eau, et être si possible, accessible par voie carrossable et exposé mi-ombre. De plus son implantation devra être à une distance suffisante des habitations et des portes et fenêtres	*Les opérations représentant de telles superficies de surface de plancher sur la commune de Colombier le Jeune sont pour ainsi dire impossible dans le PLU. La seule opération pouvant représenter des superficies importantes est la création de logements pour les personnes âgées. Les demandes de Arche agglo ont été ajoutées dans l'OAP portant sur la zone 1AU.* *La version définitive du zonage d'assainissement a été soumise à enquête publique en même temps que le PLU. Cette mise à jour récente du zonage d'assainissement conduit à réduire les secteurs qui seront raccordés à l'assainissement collectif à terme.* *Le zonage a été repris afin d'être cohérent avec le zonage d'assainissement. Cela concerne la*

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

d'établissements recevant du public, pour limiter les troubles de voisinage.»	*zone UC qui autorise l'assainissement autonome. Celle-ci sera réduite sur quelques secteurs notamment au sud du bourg et à l'inverse la zone UB des Buxières sera reclassée en zone UC dans la mesure où il n'est plus envisagé de raccorder ce quartier à l'assainissement collectif.*
Assainissement et eaux pluviales : ARCHE Agglo a réalisé en 2023 un schéma directeur d'assainissement assorti d'un zonage des eaux usées et d'un zonage des eaux pluviales. Dans l'objectif de cohérence avec le projet d'urbanisation de la commune et comme vu avec l'Unité assainissement, il proposé que la procédure de validation soit commune avec celle du PLU. Le projet de PLU de la commune appelle un certain nombre de remarques vis-à-vis des compétences assainissement et gestion des eaux pluviales urbaines exercées par ARCHE Agglo.	
<u>Concernant l'assainissement des eaux usées :</u> 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. À 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. 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.	*Le zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales est intégré au PLU pour l'approbation.* *Le règlement a été adapté dans les zones U pour reprendre la rédaction proposée par Arche Agglo concernant les eaux usées, pluviales et les eaux de piscine.*
<u>Concernant les eaux pluviales :</u> Le règlement du 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	

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

schéma directeur d'assainissement et des zones de collecte des eaux usées.

De son côté, ARCHE Agglo entreprend une démarche de mise à jour des zonages d'assainissement et d'eaux pluviales afin de les rendre concordants avec la zone urbaine du PLU. Cette mise à jour donnera lieu à l'établissement de nouvelles cartes de zonage et la réalisation d'un dossier d'enquête publique qui pourra compléter l'annexe sanitaire du PLU, et qui pourra fera l'objet d'une enquête publique concomitante à celle prévue pour le PLU.

En outre, il est proposé dans l'article 3.2 du règlement, la rédaction suivante concernant la desserte par les réseaux :

Eaux usées (zone en assainissement collectif) :

Pour tous projets, il convient de Se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées joint en annexe du PLU.

D'une manière générale, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dès Iors que les conditions de l'article L 133- I du code de la santé publique s'appliquent. Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collecté(existant, son raccordement ou réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, doivent être évacués dons le réseau collectif dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise â autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux et du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Une OAP a été ajoutée sur la parcelle concernée afin de gérer ses limites extérieures en tenant compte de la problématiques agricole sur la limite Est et des problématiques de voisinage sur

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

Eaux usées (zone en assainissement non collecté) : Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées joint en annexe du PLU. D'une manière générale, toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Après avis du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Eaux pluviales Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales qui précise les prescriptions â prendre en compte en fonction du zonage. Ce document est joint en annexe du PLU. D'une manière générale, les eaux pluviales issues de l'ensemble des sur(aces doivent être gérées - par un dispositif d'infiltration dans le sol, dès que la nature du terrain le permet, - en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué : - au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.- - dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera leS conditions de rejet.- Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol aux contraintes locales et â la règlementation en vigueur. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs. **Eaux de piscines privées à usage familial :** Les eaux de vidange du bassin doivent être rejetées prioritairement vers le milieu naturel (arrosage de jardin, fossé, puits d'infiltration...) après neutralisation et élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48 heures avant la vidange). À défaut, ces eaux de vidange de bassin seront admises vers le ré5eau pluvial, après accord du Service.	*les limites Nord et Sud. Il s'agit de demander une haie végétalisée en limite de zone agricole et des haies paysagères en limite avec l'habitat.* *Le rapport de présentation a été corrigé.* *Le stationnement des deux roues a été complété dans le règlement du PLU.*

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

Le re)et des eaux de vidange du baS5in vers le réseau public de collecte des eaux usées est Strictement interdit. Les eaux de lavage des filtres Seront évacuées si possible en épandage / irrigation sur votre parcelle, sinon elles seront évacuées vers le réseau public de collecte des eaux usées. Leur raccordement au réseau pluvial est Strictement interdit. **Concernant l'activité économique** Nous vous proposons 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. **Par ailleurs, nous vous invitons à prendre en compte les observations suivantes pour améliorer la cohérence générale de votre document :** Dans le rapport de présentation, contrairement à ce qui est indiqué dans le diagnostic, un service scolaire pour Tournon (TRN8) existe. Le règlement pourra s'inspirer de la fiche« Stationnement cyclable dans les PLU» du schéma directeur cyclable de l'agglo.	

RTE	
Avis rendu le 5 juillet 2025	**Décision de la commune**

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

RTE a envoyé un document rappelant les ouvrages qui traversent la commune, l'adresse du service gestionnaire et les obligations sous les lignes électriques.	*Le règlement prenait déjà en considération la présence de lignes électriques sur le plan concerne l'aspect des constructions et les volumétries.* *Il n'existe pas d'espaces boisés classés sur la commune.*

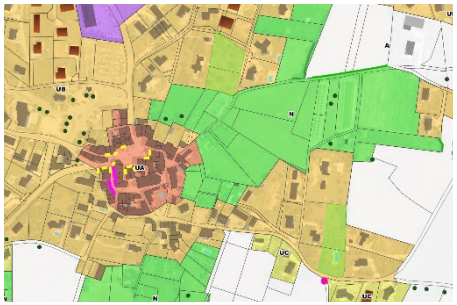
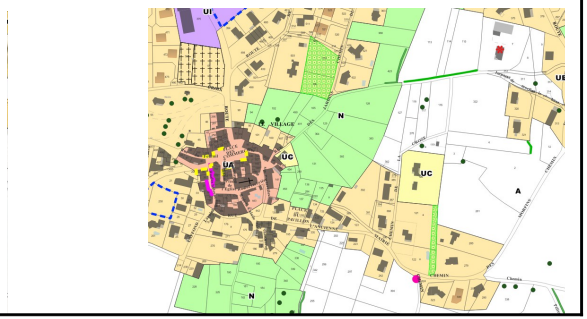
Enedis : avis favorable	
Avis rendu le 30 avril 2025	**Décision de la commune**
Pas de remarques	/

INAO : pas de remarques	
Avis rendu le 24 juillet 2025	**Décision de la commune**
	/

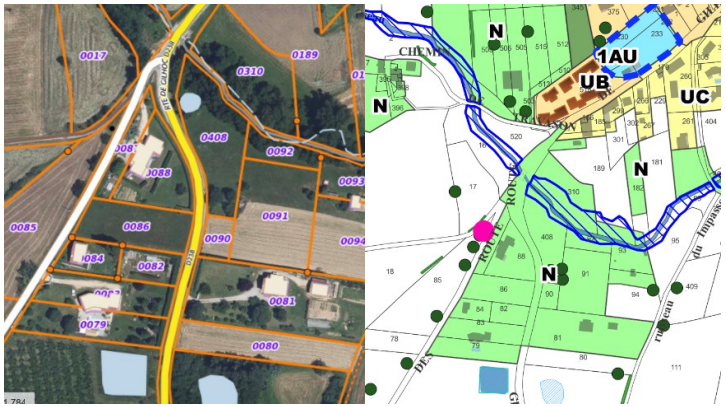
ÉTUDE DES REMARQUES FAITES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Demandes formulées lors de l'enquête	**Décision de la commune**
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 ;	/
M. Cornu souhaite que des aménagements de collecte des eaux pluviales soient réalisés pour réduire le risque d'inondation de sa maison (lieudit "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	*Le règlement du PLU gère les eaux pluviales pour les nouveaux projets.* *Les problématiques évoquées ne relèvent pas des pièces du PLU.*

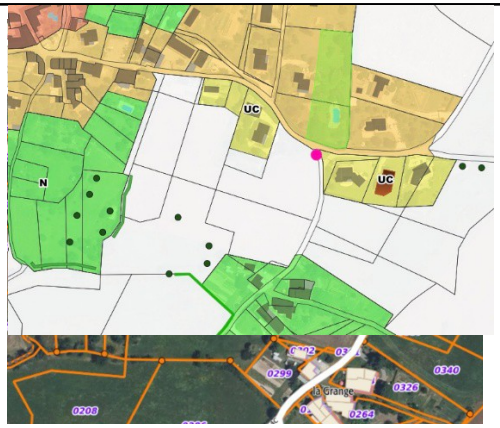
Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

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.	
Mme Pélissé 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	*La protection sera réduite à une bande en limite Est, au-dessus des habitations qui se trouvent en contrebas à l'Est de la parcelle et en limite de l'espace agricole.*
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).	/
M.Despesse Arnaud souhaite qu'au moins une partie de son terrain situé rue des jardins lieu-dit "Grand Pré" *(*parcelles AK 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)  	*Le classement en zone N n'interdit pas l'exploitation agricole mais interdit uniquement les constructions et installations agricoles nécessitant une autorisation d'urbanisme. La proximité des équipements et du tissu bâti du bourg motive cette volonté de ne pas voir de constructions agricoles réalisées à proximité immédiate des habitations.* *La zone N a été réduite sur la partie Est, à proximité de l'exploitation existante mais le secteur proche de l'urbanisation est conservé en zone naturelle.* 

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

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. 	*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'années, 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.* *Ces trois parcelles ont un usage agricole et sont déclarées à la PAC (RGP 2024).* *Une exploitation agricole est également présente à proximité immédiate.*
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. 	*La parcelle évoquée se trouve en extension de l'enveloppe urbaine du bourg (tissu bâti continu), au-delà du cours d'eau le Girodier. Le PLU est aujourd'hui dimensionné pour un projet de développement à une échéance d'une dizaine d'années, 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.*
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 alors qu'elle est située entre 2 zones ouvertes à l'urbanisation	*Le zonage du PLU a été travaillé dans un contexte nécessitant de limiter les surfaces constructibles mobilisées. Le choix a été fait de privilégier le comblement des parcelles non bâties au sein de l'enveloppe urbaine, sur des espaces non utilisés par l'agriculture.* *Cela s'inscrit dans un projet de territoire à une échéance de 10 ans. Cela ne préjuge pas des périodes suivantes qui permettront éventuellement de nouvelles surfaces en continuité du tissu bâti du bourg.* *Ces parcelles, en fonction du zonage d'assainissement révisé, vont être reclassées en zone UB mais le zonage ne sera pas modifié.*

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

	
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	*Cette demande a été formulée après la fin de l'enquête publique et ne peut pas être prise en compte.* *Depuis l'arrêt du PLU, le code de l'urbanisme a évolué en ce qui concerne les changements de destination. Par dérogation au PLU et sans identification préalable, il est possible d'envisager, sous condition, un changement de destination (cf article L152-6-5 du CU). En tout état de cause, la CDPENAF doit toujours donner un avis conforme pour que le projet soit réalisable.*

Avis du Commissaire enquêteur : Avis favorable avec deux réserves

Avis favorable sur le projet de PLU de Colombier-le-Jeune (emportant abrogation de la carte communale) sous 2 réserves (déjà prises en considération dans les réponses de Mme le Maire à mon PV de synthèse) et à formuler diverses recommandations.	
Les réserves	
• Modifier l'emprise des zones UB et UC afin de les rendre cohérentes avec le "zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales"	*Le zonage UB et UC a été repris en cohérence avec le zonage d'assainissement tel qu'il a été soumis à enquête publique.*
• Reconsidérer la délimitation des parcs et jardins protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	*La protection sur la propriété Pélissé a été réduite à une bande au-dessus des maisons d'habitations en contrebas à l'Est de la parcelle et en limite de zone agricole.*
Les recommandations	
• Compléter le dossier de PLU dans sa version soumise à approbation par une présentation	*Le PLU intègre le zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales soumis à enquête*

Envoyé en préfecture le 15/10/2026
Reçu en préfecture le 15/10/2026
Publié le
ID : 007-210700688-20261012-472026-DE

synthétique et historique de l'ensemble des documents relatifs à l'assainissement (schéma général d'assainissement de 2023, zonages d'assainissement, schéma directeur d'assainissement,) ainsi que de leur articulation ;	*publique et approuvé par l'intercommunalité, est le seul document opposable. Le rapport de présentation est repris pour n'évoquer que ce dernier document.*
• Reprendre le RNT (Résumé non technique) de l'évaluation environnementale afin qu'il soit plus accessible et assimilable par le public Compléter le rapport de présentation sur les divers points évoqués dans mon rapport ;	*Le RNT a été complété.*
• Compléter, rectifier ou préciser sur la forme les pièces du dossier sur les divers points signalés dans mon rapport (patrimoine, bâti architectural, monuments historiques, servitudes…) ;	/
• Appliquer les modifications au PLU arrêté telles qu'elles sont annoncées dans la réponse de Mme le Maire au PV de synthèse (création d'une OAP…) ;	/
• Compléter la rédaction du règlement écrit de la zone N pour préciser que l'usage agricole des terrains n'y est pas interdit ;	*Le règlement du PLU gère les constructions et installations nécessitant une autorisation d'urbanisme. L'exploitation agricole de parcelles classées en zone N est possible.*
• Veiller à la bonne lisibilité de la version papier du règlement graphique ;	/
• Poursuivre l'étude des mesures de gestion des eaux de ruissellement et leur impact éventuel sur le schéma directeur d'assainissement ;	/
• Faciliter l'accès aux documents relatifs au PLU via le site intranet de la commune (par un lien dès la page d'accueil du site ;	/
• Assurer un suivi de la mise en œuvre du PLU, avec notamment l'élaboration en continu d'un historique des demandes d'occupation des sols des suites qui y seront données et des motivations correspondantes.	*Les bilans de PLU sont des analyses obligatoires de la mise en œuvre des documents d'urbanisme.*