

Département de la Drôme

Commune de REMUZAT



RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur le projet de

Elaboration de La Carte Communale

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 23 février au 25 mars 2026



M. Gérard BARRIÈRE en qualité de commissaire enquêteur
Selon les dispositions de l'arrêté municipal, n° AR20260123-06

SOMMAIRE

	Pages
Chapitre 1. Généralités concernant l'objet de l'enquête	4
1.1. Préambule	4
1.2. Identité du pétitionnaire	8
1.3. Objet de l'enquête	8
1.4. Cadre juridique	8
1.5. Composition du dossier du projet de la carte communale	9
Chapitre 2. Organisation et déroulement de l'enquête	10
2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur	10
2.2. Modalités de l'enquête	10
2.3. Publicité et information au public	11
2.4. Déroulement de l'enquête	11
2.5. Personnes Publiques	12
2.6. Examen du dossier de la carte communale	12
2.7. Appréciation du dossier d'élaboration de la carte communale	13
2.7.1. Sur la forme	16
2.7.2. Sur le fond	16
2.7.3. Appréciations générales	17
Chapitre 3. Examen des observations	21
3.1. Avis des services de l'Etat	21
3.2. Observations sur le registre de l'enquête publique	21
3.3. Observations du public et observations du Commissaire Enquêteur	22
3.4. Analyse des réponses du mémoire du pétitionnaire	27
3.5. Analyse générale du déroulement de l'enquête publique	43
Chapitre 4. Conclusions	44

Annexes.

Annexe 1...Arrêté municipal n° AR 20260123-06

Annexe 2...Attestation d'affichage du Maire de Rémuzat.

Annexe 3...Procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur,

Annexe 4...Mémoire en réponse de la mairie au procès verbal de synthèse.

Chapitre 1.

Généralités concernant l'objet de l'enquête

1.1. Préambule :

La Commune de **REMUZAT**, (317 habitants, INSEE 2022 soit 18,9hab/km²) d'une superficie de 1678ha, l'ensemble du territoire de la commune a une altitude mini de 425m à un maxi de 1120m.

Rémuzat situé à la confluence de l'Eygues et de l'Oule ; ce territoire est peuplé depuis la Préhistoire, plus précisément de l'âge de bronze grâce à la découverte de sépultures et de pointes de lance. On note une présence humaine à Rémuzat pendant l'Antiquité, les vestiges découverts au quartier St Auban en témoignent. Les vestiges du château médiéval dominant encore le village. Bien que partiellement ruinés, ces restes témoignent de l'importance stratégique de Rémuzat au Moyen Âge.

La tour de guet offre un point de vue exceptionnel sur la vallée et les montagnes environnantes. On doit la physionomie du village actuel à la construction de digues sur les rivières de l'Oule et Eygues au début du XIXe siècle.

Un pays compartimenté en vallées entrecoupées ici et là d'amples cuvettes synclinales ou de bassins exigus. Les communications, permettant de passer d'une vallée à l'autre, n'ont jamais été faciles, malgré de nombreux cols de moyenne altitude.

Autour du **village de Rémuzat** plusieurs monts, crêtes et massifs de moyennes montagnes entourent le village dans le paysage vallonné typique du secteur :

1. **Les Aiguilles de Rémuzat**

Ce sont de hautes crêtes rocheuses au nord du village, avec des sommets culminant autour de **1312 m et 1362 m**. Elles offrent un panorama sur le Mont Ventoux, le Dévoluy et d'autres massifs de la région.

2. **Le Rocher du Caire**

Une falaise calcaire très visible depuis le village, sur laquelle nichent de nombreuses colonies de vautours. Il fait partie intégrante du relief immédiat.

3. **Montagne du Poët**

Un sommet proche du village proposé comme itinéraire de randonnée d'une altitude d'environ **1299 m**, typique des Baronnies environnantes.

4. **Montagne de Raton**

Massif plus élevé proche des Aiguilles, avec des altitudes autour de **1473 m**, visible depuis les crêtes et offrant de belles vues sur la région.

5. **Rocher de Saint-Auban et autres reliefs**

Divers rochers et petites montagnes autour du village (comme le Rocher de Saint-Auban à ~1048 m) font partie du paysage montagneux autour de Rémuzat.

Au 1^{er} janvier 2024, Rémuzat est catégorisée commune rurale à habitat dispersé, selon la nouvelle grille communale de densité à 7 niveaux définie par l'INSEE en 2022. Elle est située hors unité urbaine et hors attraction des villes.

Rémuzat fait partie de la Communauté de Communes des Baronnies en Drôme Provençale qui est composée de 67 communes au total (CCBDP).

La commune fait partie de l'arrondissement de Nyons, la Sous Préfecture, du canton de Nyons et Baronnies.

Rémuzat est aux limites territoriales des communes de :

- Cornillon sur l'Oule et Cornillac, au Nord,
- Verclause et Pelonne, à l'Est,
- Saint May et le Poët Sigillat, à l'Ouest,
- Bellecombe -Tarentol, au Sud.

Elle est marquée par des voies de communications, comme la RD61 qui traverse le village du Nord au Sud venant de Cornillon sur L'Oule et la RD94 arrive par le sud du bourg en venant de Nyons en longeant l'Eygues et en direction du département des Hautes alpes vers Gap.

Rémuzat est situé dans l'espace départemental ;

- Nyons à 26km, la Sous-Préfecture, en temps normal, actuellement, la RD 94 est coupée par des éboulements dans les Gorges de l'Eygues à partir de Saint May, obligation de passer au sud par le col de Soubeyrand, route étroite, ou par le nord en passant à La Motte-Chalancon.
- Montélimar 77km,
- Valence au 91km, la Préfecture,

Rémuzat fait partie des 104 communes intégrées dans le Parc Naturel Régional des Baronnies Provençales labélisé en 2015, établi pour 15 ans.

Ce PNR remplit cinq missions¹ ;

- ❖ Protection et mise en valeur des patrimoines culturels et paysagers,
- ❖ Aménagement du territoire,
- ❖ Amélioration du cadre et de la qualité de vie,
- ❖ Développement économique et social,
- ❖ Accueil, éducation et information du public.

Le secteur économique au Pays de Rémuzat se caractérise par des petites exploitations agricoles, le bâtiment, l'artisanat et le tourisme, randonnées, VTT...

On y trouve également une gendarmerie, une caserne de pompiers, la Poste, le Conseil département pour le service des routes, un médecin, une pharmacie, cabinet d'infirmiers, ambulance-taxi, kinésithérapeute, station de carburant, magasin d'alimentation, un RPI scolaire, une crèche, une MARPA, la maison des Vautours, de nombreux gîtes, un centre de vacances de 200 lits, bar-tabac, restaurant, etc...on ne s'ennuie pas à Rémuzat.

¹ Suivant le code de l'Environnement

Le **secteur culturel et touristique** du pays de Rémuzat est très riche. Ce joli pays de moyenne montagne est très apprécié des touristes et visiteurs qui y viennent des quatre coins de l'Europe passer des vacances inoubliables...

Patrimoine naturel

- Grottes : *Grotte Saint-Eutrope*.
- Géodes cristallines.
- Rocher du Caire : muraille rocheuse verticale face au village de Rémuzat, haute de 125 mètres, longue d'un kilomètre, qui supporte le plateau de l'ancienne abbaye de Bodon.

En 1995, une colonie de neuf vautours fauves a été réimplantée, suivie en 1998 de vautours moines qui avaient pratiquement disparu de France. Depuis, le vautour percnoptère, beaucoup plus rare, y est réapparu de façon spontanée, en 2000. Il y a aujourd'hui plus de 300 individus qui s'alimentent sur une superficie de plus de 6 000 km².

Dans le classement des 7 familles de paysages de la région Rhône-Alpes, établi par la DREAL² en 2005, Rémuzat est classé n°267D « paysage rural - patrimonial », cette définition concerne l'ensemble des territoires liés à des références esthétiques en architecture, arts et traditions populaires, à des critères d'ancienneté, d'authenticité et d'identité régionale.

Ces références sont des objets architecturaux spécifiques tels que les fermes, chalets d'alpage, granges... associés souvent à un petit patrimoine rural mais aussi des traces qui attestent d'une histoire ancienne. Cet ensemble de facteurs confrère à ces paysages une dimension culturelle.

La commune de Rémuzat est concernée par :

- Des périmètres de protection du patrimoine naturel « Natura 2000 » ci-dessous :
 - 1) La ZPS³ FR8212019 « Baronnies – gorges de l'Eygues »,
 - 2) Le SIC⁴ FR8201689 « Forêts alluviales, rivières et gorges de l'Eygues »,

Les cours d'eau ; plus ou moins importants :

- Le Rif,
- Le Soubeyrand,
- L'Eygues,
- L'Oule,
- Le ravin de Clarisane,
- Le ravin de Coucourdier,
- Le ravin de la Charbonnière.

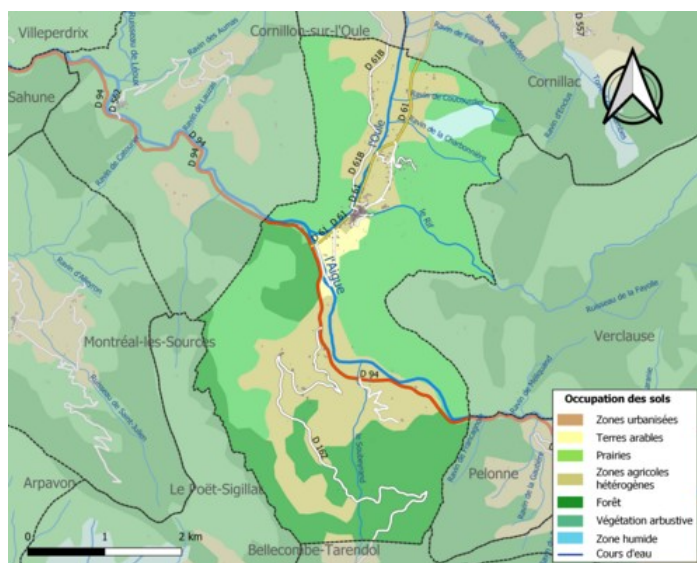
Occupation des sols ;

- L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européennes d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (69 % en 2018), une proportion sensiblement équivalente à celle de 1990 (69,5 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (43,5 %), zones agricoles hétérogènes (28,9 %), forêts (23,9 %), terres arables (2,1 %), espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation (1,5 %).

² C'est l'ex-DIREN Direction Régionale de l'ENvironnement.

³ ZPS = Zones de Protection Spéciale

⁴ SIC = Sites d'Importance Communautaire



Rémuzat est soumis à des Risques naturels et technologiques qui sont ;

- PPRi de l'Eygues et de L'Oule,
- Feux de forêts,
- Risque sismique niveau 3,
- Risque Transport de Matières Dangereuses,
- Risque de retrait-gonflement d'argiles,

Evolution de la population ;

Population en historique depuis 1968

Population et densité	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	301	332	364	364	283	309	330	352	317
Densité hab/km²)	17,9	19,8	21,7	21,7	16,9	18,4	19,7	21,0	18,9

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968 ;

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	153	191	199	219	214	235	258	310	319
Résidences principales	109	123	122	129	128	140	153	179	171
Résidences secondaires et logements occasionnels	38	40	63	62	70	94	92	115	139
Logements vacants	6	28	14	28	16	1	13	15	9

1.2. Identité du pétitionnaire

Mairie de Rémuzat
17 C, avenue quai de l'Oule
26510 Rémuzat

Qualité du signataire ; Monsieur Le Maire Olivier Salin.

Suite à la délibération du conseil municipal de Rémuzat du 15 novembre 2013 pour le lancement de la procédure d'élaboration de la carte communale et la lettre du 2 décembre 2025, adressée au Tribunal Administratif de Grenoble demandant la désignation d'un Commissaire Enquêteur titulaire et un suppléant.

1.3 Objet de l'enquête :

Projet pour l'élaboration de la carte communale.

La carte communale permet d'élargir le périmètre constructible au-delà des parties déjà urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles. Elle peut aussi réserver des secteurs à l'implantation d'activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Tous les projets, à l'intérieur comme à l'extérieur du périmètre constructible, doivent respecter le règlement national d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et, le cas échéant, les dispositions particulières aux zones de montagne.

1.4. Cadre juridique

- Loi « dite SRU » n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,
- Code de l'urbanisme, L.160-1 à L.163-10, pour la procédure de la carte communale.
- Loi « dite Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 juillet 2003, avec la possibilité d'instaurer un droit de préemption pour la réalisation d'un équipement ou d'un aménagement,
- Loi Grenelle II du 12 juillet 2010,
- Loi de Modernisation de l'agriculture et la pêche du 27 juillet 2010
- Loi ALUR du 24 mars 2014,
- Loi ZAN de 2025,
- La loi montagne du 9 janvier 1985,

Liste non exhaustive....

La carte communale offre à la commune la possibilité d'échapper à l'application de la règle de constructibilité limitée prévue par l'article L. 111-1-2 .

Les cartes communales délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées (ZC) et ceux où elles ne sont pas admises (ZNC), à l'exception des travaux réalisés sur des constructions existantes ou des constructions et réalisations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la mise en valeur des ressources naturelles.

La carte communale doit respecter les principes généraux énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, comme tous les autres documents d'urbanisme, notamment la gestion du sol.

L'existence d'une carte communale donne compétence au conseil municipal pour instituer le droit de préemption urbain un ou plusieurs périmètres délimités par la carte (article L. 211-1 du code de l'urbanisme).

La carte communale étant opposable aux projets d'utilisation des sols et aux demandes d'autorisations d'urbanisme visant le périmètre couvert, le maire d'une commune dotée d'un tel document d'urbanisme acquiert la compétence pour statuer, au nom de ladite commune, sur les demandes d'autorisations d'urbanisme (article R.124-3 du code de l'urbanisme).

1.5. Composition du dossier du projet de la carte communale

Composition du dossier d'enquête mis à la disposition du public ;

- Résumé non technique de 35 pages,
- Rapport de présentation 266 pages, très détaillé,
- Plan de zonage au 1/5000^e,
- Plan de zonage au 1/2000^e,
- Servitudes d'utilité publique un tableau d'un page,
- Plan des servitudes d'utilité publique,
- Procédures administratives et textes régissant les enquêtes publiques 9 feuilles.

Dossier complété avec les pièces suivantes ;

- Délibération prescrivant la demande d'élaboration de la carte communale DEL-20131115/089, 1 page,
- Accusé de réception de la MRAe du 14/01/2020, une page,
- Courrier du 27 novembre 2025 du secrétariat de la CDPENAF (DDT/SATR),
- Courrier de la DDT du 19/11/2025 avec la synthèse des services de l'Etat sur le projet finalisé transmis le 10/09/2025, 2 pages,
- Arrêté du maire de la mise en enquête publique AR20260123-06 3 pages,
- Courrier de la DDT du 31/12/2025 de dérogation suivant l'article L.142-05 du CU, 1 page
- Arrêté préfectoral 2026-01-05-00011 du 5 janvier 2026 pour la dérogation, 3 pages.
- Annonces légales du 5/02/2026 de deux journaux, Le Dauphiné Libéré et de la Tribune,
- Annonces légales du 23 et 26 février 2026 de deux journaux, Le Dauphiné Libéré et de la Tribune.

Un dossier de carte communale ne comporte pas de règlement écrit, c'est le RNU⁵ qui s'applique.

⁵ RNU = Règles Nationales d'Urbanisme.

Chapitre 2.

Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Suite à la délibération du conseil municipal de Rémuzat du 15 novembre 2013 « lancement de la procédure pour l'élaboration de la carte communale », suivi de la lettre du 2 décembre 2025, par laquelle le Maire de Rémuzat demande au Tribunal administratif de Grenoble la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour une enquête publique.

La décision du Tribunal Administratif de Grenoble n° E2600002/38 du 14 janvier 2026, désigne un Commissaire Enquêteur titulaire et un Commissaire Enquêteur suppléant.

2.2. Modalités de l'enquête

L'arrêté municipal n° AR20260123-06, organisant l'enquête publique, prévoit le déroulement de l'enquête publique du lundi 23 février 2026 à 9h00mn au mercredi 25 mars 2026 à 17h00mn, inclus, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de Rémuzat, chacun pourra également prendre connaissance du dossier et écrire ses observations sur le registre d'enquête.

Les modalités de l'enquête ont été rappelées par le Commissaire Enquêteur aux différents interlocuteurs de la commune.

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour 3 permanences aux jours suivants :

Le lundi 23 février 2026 de 9h00mn à 12h00mn,

Le jeudi 12 mars 2026 de 14h00mn à 17h00mn,

Le mercredi 25 mars 2026 de 14h00mn à 17h00mn,

Le siège de l'enquête sera la mairie de Rémuzat, le courrier postal sera adressé à la Mairie de Rémuzat à l'attention du Commissaire Enquêteur.

Les dossiers soumis à l'enquête publique, ainsi que le registre ont été ouverts par M. Le Maire de Rémuzat ensuite cotés et paraphés le 12 février 2026 à 14h30mn, à la mairie par le Commissaire Enquêteur titulaire.

Le dossier complet est également disponible sur le site internet de la mairie : « <https://www.remuzat.fr/> », une adresse courriel « enquete.publique.remuzat@gmail.com », a été créée pour les besoins de l'enquête publique, chacun pouvant adresser son observation, celle-ci sera annexée au registre de l'enquête publique.

La mairie est ouverte au public les mardis, jeudis et vendredis de 9h00mn à 11h30mn.

Le dossier d'enquête et le registre, en dehors des permanences du Commissaire Enquêteur est disponible à la Mairie suivant ses horaires d'ouverture. Un ordinateur portable, avec toutes les pièces du dossier, est également à la disposition du public qui préfère le numérique au dossier papier.

2.3. Publicité et information au public :

Le 12 février 2026, j'ai pu contrôler l'affichage de l'avis d'enquête au public sur fond jaune et lettres noires, sur différents panneaux d'information du public situés à l'extérieur devant la mairie, ainsi que dans le lotissement « Beau Soleil ».

Les journaux avec les annonces légales sont parus aux dates suivantes, au minimum quinze jours avant la date de début de l'enquête (annexe 2) ;

Le Dauphiné Libéré, annonces légales du 5 février 2026,

La Tribune (Nyons), annonces légales du 5 février 2026,

Les journaux avec les annonces légales sont parus aux dates suivantes, dans les huit jours du début de l'enquête ;

Le Dauphiné Libéré, annonces légales lundi 23 février 2026,

La Tribune (Nyons), annonces légales du jeudi 26 février 2026.

L'avis de l'enquête publique est visible également sur le site Internet de la commune, dès le 5 février 2026. La commune utilise le site de « Panneau Pocket », l'avis de l'enquête publique a été disponible sur celui-ci et consultable gratuitement pour toute personne l'ayant téléchargé sur son téléphone portable ou ordinateur. La commune ayant une base de données des adresses de courriels de ces concitoyens, un mail leur a été adressé pour compléter l'information.

La publicité et l'information au public ont été très bien diffusées et réparties sur le territoire de la commune.

2.4. Déroulement de l'enquête :

Le Commissaire Enquêteur a pris contact avec Monsieur le Maire de Rémuzat, un rendez-vous a été fixé pour le vendredi 23 janvier 2026 15h00mn à la mairie. Lors de cette réunion participait, M. Le Maire, le 1^{er} et 2^{ième} Adjoint et le Commissaire Enquêteur titulaire.

Le dossier numérisé avec les dernières mises à jour avait été expédié au Commissaire Enquêteur titulaire, une semaine avant. Suite à la lecture du dossier de nombreuses questions ont pu être posées aux interlocuteurs présents, des réponses pertinentes leur ont été apportées lors de cette réunion, et ainsi compléter la compréhension de ce dossier et pouvoir encore mieux informer le public.

Le Commissaire Enquêteur suppléant a été destinataire d'un dossier numérisé.

Ce même jour, avant la réunion, le Commissaire Enquêteur a effectué une visite de la commune, objet de l'enquête pour avoir une image réelle de l'environnement, du paysage et de la voirie pour ainsi se rendre compte de la situation décrite dans ce dossier.

Le Commissaire Enquêteur a contrôlé la composition du dossier mis à la disposition du public avec le registre de l'enquête, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur le 12 février 2026

Les 3 permanences du Commissaire Enquêteur se sont tenues dans la salle du Conseil Municipal, à l'étage de la Mairie, un fléchage orientait les citoyens, 11 personnes se sont présentées. Si une personne PMR⁶ se présentait, le Commissaire Enquêteur se déplaçait dans un bureau au rez de chaussée pour recevoir cette personne.

Le mercredi 25 mars 2026 à 17h00mn, après 31 jours d'enquête et un total de 3 permanences, le Commissaire Enquêteur a clos le registre de l'enquête, avec 6 observations écrites numérotées, et annexé 3 courriels numérotés au numéro de l'observation du registre, reçu en mairie, et 1 dossier remis en main propre avec son numéro.

Le Commissaire Enquêteur a entendu les interlocuteurs de la commune de Rémuzat, en tant que pétitionnaire, la publicité, l'information et l'affichage ont été réalisés suivant les règles en vigueur.

2.5 Personnes Publiques

Suivant le code de l'urbanisme L.163-4, la carte communale est soumise pour avis à la chambre d'agriculture et à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévus à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

2.6. Examen du dossier de projet de la carte communale

Le dossier soumis à l'enquête comprenait notamment:

- ✓ une notice de présentation de la carte communale,
- ✓ un résumé non technique,
- ✓ les deux documents graphiques délimitant les secteurs constructibles, pour la partie plus précise sur le village et ses alentours au 1/2000^e et la totalité de la surface communale au 1/5000^e,
- ✓ La carte communale est soumise à évaluation environnementale par décision de la MRAe⁷, donc un examen au cas par cas ad'hoc a été réalisé et envoyé à la MRAe, suivant l'accusé de réception N° d'enregistrement du dossier : 2020-ARA-AUPP-00918 le 14 janvier 2020, et réponse ci-dessous ;

JUILLET 2020

Révision de la carte communale (CC) de Remuzat (26)

Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de trois mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme

2020AARA56 / 2020-ARA-AUPP-918

Absence d'avis du 26 juillet 2020

⁶ PMR = Personne à Mobilité Réduite

⁷ MRAe = Mission Régionale de l'Autorité environnementale

L'absence de réponse dans les 2 mois, vaut avis favorable.

- ✓ les avis de la Direction Départementale des Territoires, pôle aménagement, et l'arrêté préfectoral de dérogation,
- ✓ avis favorable de la CDPENAF,
- ✓ Procédure administrative et textes régissant les enquêtes publiques,
- ✓ les documents relatifs aux servitudes d'utilité publique, avec un plan,
- ✓ les coupures des deux journaux locaux, des deux parutions des annonces légales pour l'avis d'enquête publique.

2.7. Appréciation du dossier du projet de l'élaboration de la carte communale

Le résumé non technique du projet de la **carte communale** prend en compte les grandes lignes du rapport de présentation à savoir ;

- ✓ L'objectif principal est de planifier le **développement urbain** et démographique de ce bourg de moyenne montagne tout en préservant ses paysages et son **identité rurale**.
- ✓ Le texte souligne une nécessité urgente de construire de **nouveaux logements** pour attirer de jeunes actifs, face à la pression croissante des résidences secondaires.
- ✓ La carte communale intègre également des enjeux cruciaux tels que la **protection de l'environnement**, la gestion des zones inondables et la sauvegarde des **espaces agricoles**.
- ✓ Enfin, le document détaille l'organisation du territoire afin d'équilibrer la croissance de la commune avec le respect des sites **Natura 2000 et le PNR**.

Le rapport de présentation :

1. présente les besoins en logements et la stabilité de la démographie ;

La commune de Rémuzat fait face à une **carence significative en logements**, particulièrement pour les **jeunes actifs** travaillant sur place, alors que le marché est fortement capté par les résidences secondaires. Les enjeux principaux sont :

- ✓ **Stopper la baisse démographique** : La population a chuté de 35 habitants entre 2016 et 2022. L'objectif est d'atteindre 343 habitants d'ici 2030 via une croissance annuelle de 1 %.
- ✓ **Produire environ 20 nouveaux logements** : Ce potentiel constructible est réparti entre le village, le quartier de la MARPA et celui de Beau Soleil.
- ✓ **Rééquilibrer les classes d'âges** : Il s'agit de favoriser l'installation de familles pour compenser la surreprésentation actuelle des retraités et le manque de jeunes ménages.
- ✓ **Accompagner la MARPA** : Le projet prévoit l'extension de la Maison d'accueil rurale pour personnes âgées avec la création d'une petite maison de santé de 12 lits.

2. Compose avec des contraintes géographiques et réglementaires fortes

Le développement urbain est strictement limité par deux facteurs déterminants :

- ✓ **Le risque d'inondation** : L'essentiel de la plaine et des abords du village est inondable par l'Oule et l'Eygues, ce qui interdit toute extension significative de l'urbanisation dans ces secteurs. Cette contrainte a "ruiné" quasiment toute possibilité d'extension dans la plaine.

- ✓ **La loi Montagne** : Elle impose une urbanisation en **continuité** des zones bâties existantes. En combinant cette règle avec les zones inondables, seuls trois secteurs ont été retenus comme points d'ancrage : Beausoleil, la MARPA et la frange Est du village.

3. Préserve l'identité rurale et l'environnement

Le projet urbain doit respecter le cadre de vie exceptionnel de la commune :

- ✓ **Protection des paysages** : Rémuzat souhaite préserver son "Grand paysage" (falaises, massifs forestiers et fonds de vallées ouverts) qui constitue un facteur d'attractivité touristique majeur.
- ✓ **Préservation de l'agriculture** : Bien que les terres de bonne valeur agronomique soient rares, leur protection est jugée essentielle pour l'économie agricole locale (production de fourrage et céréales).
- ✓ **Sauvegarde de la biodiversité** : Le territoire abrite des écosystèmes riches, notamment le biotope du **vautour fauve** et du **vautour percnoptère**, ainsi que des zones classées Natura 2000 et ZNIEFF.

4. Favorise un développement durable et une mobilité cohérente :

- ✓ **Lutte contre l'étalement urbain** : La commune cherche à augmenter la densité de construction pour atteindre environ **15 logements par hectare**, contre moins de 5 historiquement, afin de limiter la consommation d'espaces naturels.
- ✓ **Mobilités douces** : Le projet vise à favoriser les déplacements à pied ou à vélo, notamment via un lien sécurisé entre la MARPA et les commerces du village.
- ✓ **Infrastructures** : L'urbanisation projetée est calibrée pour être compatible avec les capacités actuelles de traitement de l'eau potable et de la station d'épuration.

Le rapport de présentation prend en compte

1. La protection des espaces agricoles et naturels de Rémuzat repose sur une stratégie de planification urbaine rigoureuse intégrée dans sa carte communale, visant à concilier le développement nécessaire et la préservation de son environnement exceptionnel.

- ✓ **Protection des espaces agricoles**
La commune protège ses terres agricoles, considérées comme une richesse économique et identitaire majeure, à travers plusieurs leviers.
- ✓ **Zonage protecteur** : La carte communale exclut des zones constructibles les secteurs présentant un intérêt agricole fort ou moyen afin de maintenir le potentiel de production et de sécuriser les investissements des filières locales.
- ✓ **Préservation des sols fertiles** : Une attention particulière est portée aux rares terrains de bonne valeur agronomique (sols profonds et plats en fond de vallon), essentiels pour la production de fourrage et de céréales destinés à l'hivernage du bétail.
- ✓ **Maintien des sièges d'exploitation** : Les choix d'urbanisation ont été faits pour éviter toute pression urbaine sur les bâtiments agricoles existants.

2. Lutte contre l'étalement urbain et densité

Pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles (NAF), la commune a radicalement changé sa politique de densité :

- ✓ **Densification de l'habitat** : Alors que les constructions passées se faisaient avec moins de 5 logements par hectare, le projet vise désormais une densité moyenne de **15 logements par hectare** suivant les préconisations de la DDT.
- ✓ **Réduction de la consommation d'espace** : L'objectif est de réduire de **57 %** la consommation d'espaces NAF⁸ pour la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente.
- ✓ **Urbanisation en continuité** : En application de la **loi Montagne**, les nouvelles constructions sont strictement limitées à la continuité immédiate des groupes de bâtiments existants (Beau Soleil, MARPA, frange Est du village) pour éviter le mitage du paysage.

3. Préservation de la biodiversité et des milieux naturels

Le territoire est couvert par plusieurs périmètres de protection (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides) que la commune s'engage à respecter :

- ✓ **Sauvegarde des espèces** : Les vastes ensembles naturels sont protégés, notamment les biotopes du **vautour fauve** et du **vautour percnoptère**.
- ✓ **Trame Verte et Bleue** : La commune veille à maintenir les continuités écologiques, particulièrement le long de l'Eygues et de l'Oule, ainsi que dans les massifs des Baronnies.
- ✓ **Mesures d'accompagnement** : Pour les nouveaux projets, des recommandations spécifiques sont émises, telles que :
 - Réaliser les travaux de défrichement **en dehors de la période de reproduction** (avril à juillet).
 - Limiter l'éclairage public pour protéger la faune nocturne.
 - Interdire les espèces végétales invasives dans les jardins privés.

4. Protection du paysage et intégration

Le "Grand Paysage" de Rémuzat est préservé par une insertion urbaine discrète :

- ✓ **Masquage topographique** : Les extensions prévues à Beau Soleil et à la MARPA sont situées de manière à être **masquées par la topographie et les bandes boisées** (pins), garantissant qu'elles ne soient pas visibles dans les perspectives majeures de la vallée.
- ✓ **Préservation des perspectives** : Les vues emblématiques sur le village depuis les hauteurs et les routes principales ne sont pas affectées par l'urbanisation projetée.

⁸ NAF = Naturel-Agricole-Forestier



Cette figure, résume les objectifs de son développement futur sur 5 ans

Le dossier est très bien fourni et complet, les textes sont corrects et exploitables, les photos, plans et cartes sont nets. La partie environnementale est très détaillée, rien n'a été oublié.

Ce document précise les zones exposées aux risques naturels (mouvements de terrain, inondations, feux de forêt, et TMD (à prendre en compte) et les prescriptions associées. Il constitue un élément déterminant pour l'analyse de la constructibilité des secteurs, mais certains seraient à reconsidérer vu leur position dans l'espace communal.

Sinon le dossier est jugé globalement **clair, complet et compréhensible** pour tout public.

2.7.1. Sur la forme

Le dossier est conforme à ce qui est nécessaire pour un projet d'élaboration d'une carte communale, tous les documents, les schémas, les explications complètes, sont représentés sans ambiguïté, le rapport de présentation est très bien étayé pour justifier l'utilité de cette carte communale. Le résumé non technique permet d'avoir un visuel raccourci, mais complet du projet de la carte communale.

2.7.2. Sur le fond

La diffusion de l'information et de la publicité a été conforme, tous les moyens ont été mis en oeuvre, l'enquête ayant eu lieu dans une période hors de toutes contraintes. Le public n'est pas venu se renseigner aux heures d'ouverture de la Mairie, ce n'est pas le fait d'une mauvaise information ou publicité. Uniquement pendant les 3 permanences du Commissaire Enquêteur des personnes se sont présentées pour de simples renseignements et/ou formulé des observations dans le registre, et par courriel, ils sont annexés au registre d'enquête publique.

Un petit plus aurait pu être fait bien qu'il ne soit pas obligatoire dans le code de l'urbanisme ;

- Une réunion publique, entre la période du 15 novembre 2013 et la demande de désignation du 2 décembre 2025 d'un Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique, aurait pu être mise en place. Même s'il n'y a peu de personne présente, elle a toujours son utilité, dans un bourg

de 317 habitants, le bouche à oreille fonctionne encore, surtout avec des commerces et autres services encore présents sur la commune.

2.7.3. Appréciation générale :

- Le projet de carte communale de Rémuzat s'inscrit dans une démarche cohérente de gestion économe de l'espace et de développement maîtrisé du territoire communal. Il apparaît adapté aux caractéristiques rurales de la commune et à ses perspectives démographiques réalistes.
- La prise en compte du PPRi dans l'élaboration de la carte communale constitue un point fort du projet. Elle permet d'assurer la sécurité des personnes et des biens tout en encadrant de manière raisonnable les possibilités de développement de la commune.
- Mais l'agriculture est encore présente, dans les fonds de vallon pour les cultures, mais peu d'évolution, l'élevage sur les coteaux ovins et caprins donc l'évolution des pâtures peu faire varier la SAU, l'ensemble, culture et élevage, occupe une surface de 308ha. Les exploitants agricoles prennent de l'âge, comment vont se faire les futures cessions, ce sont des emplois en moins.
- Cette contrainte réglementaire, bien que parfois perçue comme restrictive par certains propriétaires, relève de l'intérêt général et peut éventuellement orienter les choix du zonage opérés.
- Prise en compte de la loi ZAN, qui peut être des contraintes pour une commune qui veut se développer.

Les collectivités territoriales sont en première ligne pour l'adaptation réglementaire.

Elles doivent :

- ✓ Réviser leurs documents d'urbanisme selon les nouvelles orientations
- ✓ Mettre en œuvre des stratégies de densification intelligente et de renaturation
- ✓ Accéder et mobiliser les aides financières disponibles (Fonds Vert, ADEME)
- ✓ Le principal défi réside dans la coordination inter-échelles (région, intercommunalité, commune) et la capacité à articuler les objectifs ZAN avec les projets économiques locaux.
- ✓ Mais la loi TRACE une fois votée va assouplir certaines contraintes de la loi ZAN.

Mais pourquoi ?

- La STEP a une capacité de 1000EH et que 21% sont utilisés soit l'équivalent de 208EH (charge organique DBO5) et de La charge hydraulique moyenne représente 52% du débit de référence de la STEP soit 577 EH, sa capacité de traitement semble avoir été surestimée lors de sa construction, même en prenant en compte le centre de vacances de 200lits et le camping municipal. La démographie peut encore augmenter vu la capacité de traitement de celle-ci.

- Le zonage d'assainissement, dans le sens de la coordination avec la carte communale, aurait dû être présenté conjointement à cette même enquête publique.
- Le projet démographique étant de 20 logements sur 5 ans, alors qu'il y a des parcelles libres qui répondent à la loi Montagne (continuité du centre bourg avec les parcelles E916, E141 et la MARPA), au PPRi et sans avoir d'incidence pour Natura 2000, des parcelles orientées sur l'Adret, et d'autres comme la partie haute du quartier de « La Faisses », L'entité paysagère serait préservée, vu de la RD61 depuis la vallée de l'Oule, ces parcelles ne sont pas visibles dans le grand paysage, elles pourraient être divisées ou limitées au niveau des parcelles E892 et E893, un chemin d'accès existant pouvant être aménagé, mais ce scénario n'a pas été pensé.
- On peut dire que la municipalité a été modeste dans l'augmentation de sa démographie, à cause de la loi ZAN, car en même temps il faut également développer des entreprises, il faut prendre en compte des emplois autre que la MARPA. Mais aussi contenir l'augmentation des résidences secondaires (oui il y a la taxe d'habitation qui est en plus financièrement pour la commune).
- Entre 2016 et 2022, c'est 35 habitants de moins pour la commune, des visites de terrains sont réalisées en 2018 et 2019, en pleine période de décohabitation et les logements vacants augmentent, alors que des demandes de construction avaient été demandées mais non réalisées par le demandeur, donc caduque après un certain nombre d'années (5 ans).
- Également un autre cas, depuis le projet de construction de la MARPA, pour un chemin piétonnier entre MARPA et centre du village, des négociations restées, soi-disant, sans réponse, mais une expropriation par une DUP⁹ en finalité.
- Un responsable d'entreprise¹⁰ se plaint du manque de logement, lors des entretiens d'embauche, la question du demandeur d'emploi étant « peut-on se loger sur place ? » la réponse est « non », 9 logements vacants (2022 INSEE), les propriétaires ne veulent pas louer ou vendre, ce sont souvent des logements à réhabiliter, mais 139 résidences secondaires (2022 INSEE) sur la commune.
- La population décroît, les résidences secondaires augmentent de 115 en 2016 pour arriver à 139 en 2022, mais il faut également prendre en compte que toutes ces résidences secondaires ne sont pas toujours issues du départ d'habitants, mais des résidences secondaires neuves ont été également construites.
- Au lotissement Beau Soleil, une servitude de passage datant de 2006 a été créé pour la commune donnant accès à la parcelle E833, non utilisée à ce jour, un autre début d'accès de voirie dans ce même lotissement créé lors du projet de ce quartier, (serait soi-disant une aire de retournement) non pris en compte dans cette future carte communale.
- La ressource en eau potable est très abondante, il y a même un retour dans l'Oule, par le trop-plein d'un des réservoirs. La production totale d'eau potable, en 2024, a été de 244 358 m³ et 170106 m³ sont restitués au milieu naturel.

⁹ DUP= Déclaration d'Utilité Publique

¹⁰ Personne reçue lors d'une permanence

- Pour un village comme Rémuzat 317 habitants (2022), avec des commerces, des services, santé (médecin - pharmacie), alimentaires, école-crèche (RPI), centre de vacances donc du tourisme (saisonnier), etc... il faut une plus forte démographie pour maintenir ces activités. Pour le moment les communes aux alentours aident au fonctionnement de cette aire de chalandise et de services qu'elles retrouvent à Rémuzat.
- La natalité est en baisse, depuis 2016 à 2022 le taux est de 5,4%, le plus bas depuis 1975, comment l'école va pouvoir continuer à fonctionner. Pour les communes aux alentours, la variation est moins importante, mais la population prend de l'âge ;

Communes	Population 2017	Population 2022
Cornillac	83	91
Cornillon sur l'Oule	69	75
Pelonne	24	23
Verclause	59	68
St. May	39	32
Villeperdrix	118	103
Bellecombe Tarendol	75	77
Total	467	469

Suivant le tableau dans l'ensemble c'est plus 2 habitants sur 5 ans, ça s'équilibre.

- La région est très touristique, les résidences secondaires prennent le dessus sur les résidences principales.
- La fermeture de la SICA en 2004 (304 habitants) avec 64 employés, dont certains sont logés à Rémuzat, avec leur famille, mais jusqu'en 2016 la démographie continue de monter pour arriver à **352 habitants en 2016** et finir en **2022 avec 317 habitants soit moins 35**.
- **Une question peut se poser « est-ce la fermeture de la SICA qui a produit cette chute de population », car en 12 ans après la fermeture, c'est 49 habitants de plus et en 6 ans après c'est moins 35 habitants. Est-ce bien la cause de la décohabitation des jeunes générations.**
- Des visites de terrains (4/01/2018 et 29/07/2019) pour expertise éco-paysagère de terrain, des zones ZC « des Faisses » ont été retiré (plaine alluviale zone inondable) ce qui ne peut être que logique vu la situation du PPRi. Mais les autres parcelles du quartier « Les Faisses » en hauteur ne sont pas prises en compte, alors que les parcelles de Beau Soleil sont conservées et deux accès depuis Beau Soleil donnent accès à d'autres parcelles du quartier « Les Faisses » elles sont prévus depuis la création de ce dit lotissement, mais non retenus. Alors qu'une demande de CUB en 2012 pour connaître l'urbanisation avec le

RNU¹¹, une DP¹² en 2009 pour détachement d'un tènement d'une parcelle, une demande de PC¹³ en 2013 pour une construction + garage ont été déposées et chacune de ces demandes ont été toujours accordées.

- Pour la MARPA, il y a une dent creuse entre la SCI Cadaques, ces scénarii n'ont pas été étudié alors qu'ils sont dans la même configuration environnementale et des réseaux que les emplacements 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 retenus. Un accès est possible depuis la MARPA.
- La commune est propriétaire de deux parcelles la n°5 (Marpa) et la n°3 (Beau Soleil). Mais pour les autres parcelles n'y aura-t-il pas de la rétention foncière ?
- Aucun scénario n'a été étudié à Beau Soleil, avec les 2 accès existants pour une extension possible sur les parcelles mitoyennes de ce lotissement.
- Qui peut prédire que d'ici 2032, il n'y aura pas un PLU ou au maximum PLUi avec l'intercommunalité et tout sera à reprendre.
- En outre, le TRACE doit permettre de favoriser le développement économique, en particulier pour les communes rurales comme Rémuzat, dans un contexte de tension entre foncier disponible et besoins en logements, ces communes étant les principaux viviers pour répondre aux besoins. En somme, de nombreux élus locaux saluent le pragmatisme visé par cette proposition de loi, tout en gardant un objectif ambitieux à long terme.

Le Commissaire Enquêteur donnera ensuite son avis motivé et circonstancié en toute neutralité, en fonction de ses propres convictions, dans le cadre de ses conclusions motivées.

¹¹ RNU = Règlement National d'Urbanisme

¹² DP = Déclaration Préalable de travaux

¹³ PC = Permis de Construire

Chapitre 3.

Examen des observations.

3.1. Avis des différents services de l'Etat

La carte communale est soumise pour avis à la chambre d'agriculture et à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

DDT, service aménagement du territoire et risques a reçu le projet de la carte communale par courriel le 5 mai 2025 et par courrier le 21 juillet 2025. Ce service a demandé des améliorations qui ont été prises en compte dans le projet finalisé et transmis par courriel reçu le 10 septembre 2025. Un avis favorable au projet de carte communale a été donné.

Un arrêté préfectoral de dérogation pour l'article L.142-5 du code de l'Urbanisme n°26-2026-01-05-00011 en date du 5 janvier 2026 (principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT)

Le Syndicat Mixte du SCoT Rhône-Provence-Baronnies vu son avis du 15 décembre 2025.

La Chambre d'Agriculture de la Drôme n'a pas fait suivre d'avis,

La CDPENAF¹⁴ a donné un avis favorable lors de sa séance du 27 novembre 2025.

3.2. Observations sur le registre d'enquête publique

Le registre d'enquête publique comporte 6 observations certaines avec des pièces jointes, et 3 courriels dont un en double avec des pièces jointes remises en main propre, annexés à celui-ci, il a été clos par le Commissaire Enquêteur le 25 mars 2026 à 17h00mn.

Du code de l'Environnement article R.123-18

*« ...dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire Enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête rencontre **dans la huitaine** le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan, ou programme dispose **d'un délai de quinze jours** pour produire ses observations éventuelles ».*

Le Procès Verbal de synthèse a été remis en main propre accompagné d'un commentaire à M. Le Maire Rémuzat, le 30 mars 2026 à 17h00 mn, composé d'une version papier remis en main propre, et sous forme informatique sous Word par courriel.

¹⁴ CDPENAF = Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, son avis est obligatoire

3.3. Observations du public et observations du Commissaire Enquêteur

Observations du public

Observation n°1 : M. Nicolas Landreau, courriel du 16/03/2026 à 22h40mn.

Demande le classement des parcelles E219 de 6620m² et E220 de 2730m² pour un total de 9350m² en ZC, les réseaux existants à proximité, avec la voirie du « chemin du château d'eau », ces parcelles étant en continuité du lotissement de Beausoleil.



Observation n°2 : Me. Elodie Ducrey-Bompard représentant la famille Augello. Courriel du 23/03/2026 à 9h08mn, plus autres pièces jointes remises par Mme. Augello.

Ci-dessous, les observations sont synthétisées, pour répondre dans son mémoire, la commune de Rémuzat devra reprendre le document du cabinet d'avocats ALPAVOCAT et les annexes.

Le document de 12 pages et des annexes, pour les parcelles E890, 891, 892, 893, 894, 895 et 836.

- Expose le cadre juridique applicable à l'élaboration d'une carte communales et au classement des terrains.
- Sur l'économie générale du projet de la carte communale, certains points du rapport de présentation sont repris comme la page 28, « ... *l'enjeu principal à la hauteur des besoins* »
 - o « *L'écart entre l'ampleur des besoins ... potentiel constructible finalement retenu* »,
 - o « *Un autre point de fragilité ... réside dans la place accordée au village* »,
 - o « *La même observation des équipements et des réseaux* »,
 - o « *L'analyse environnementale aux objectifs de préservation* » « *et la faiblesse de la justification du choix final* »,
 - o « *La lecture de la carte confirme ce sentiment* »,
 - o « *Le document se réclame explicitement de limitation de l'étalement urbain et d'économie d'espace* »,
 - o « *Il en résulte un document dont la cohérence d'ensemble apparaît discutable, faute de démonstration suffisante du lien entre le zonage et les objectifs affichés* ».
- Situation des parcelles des consorts Augello et les projets d'urbanisation les concernant.
 - o « *La situation objective des parcelles et leur insertion dans le tissus urbain* »,
 - o « *Les contradictions du rapport de présentation s'agissant du secteur des Faisses* », « *les parcelles appartenant aux consorts Augello ne sont pas situées dans les zones d'aléa inondation telles que matérialisées sur le plan* »,
 - o « *L'incohérence du zonage au regard des caractéristiques des parcelles* », « *une telle situation révèle une incohérence manifeste dans la mise en œuvre des objectifs du document* »,
 - o « *La demande d'intégration des parcelles en zone constructible* »
- Le dossier est complété par une déclaration préalable DP de 2009 positive pour la division d'un tènement, à détacher pour un lot à bâtir,

- Un certificat d'urbanisme Cub de 2012 avec une réponse positive pour un détachement d'une parcelle de 2500m² pour la construction d'une habitation avec les règles à respecter,
- Un permis de construire PC de 2013, positif pour une habitation et garage,
- Une copie authentique notariée du 6 mars 2006, pour la constitution de servitude entre M. Augello et la commune, d'un accès entre le lotissement de Beausoleil et les parcelles E833 et E834.



Observation n°3 ; M. Jean François Faure.

Propriétaire des parcelles D851 de 6170m² qui, dans sa partie basse, une bande serait suivant le PPRN en zone d'écoulement principale très faiblement bâties (risque fort) et la D346 de 13360m², en face de la MARPA souhaiterait que ces deux parcelles soient en ZC, du principe qu'il existe les réseaux à proximité, elle répond à la loi Montagne en étant en continuité de la MARPA, et cette parcelle pourrait être consacrée aux activités touristiques.

Un document repris du rapport de présentation est joint pour représenter la position des parcelles.



Observation n°4 ; M. Marcel Aimar.

Ci-dessous, les observations sont synthétisées, pour répondre dans son mémoire, la commune de Rémuzat devra reprendre les documents remis lors de la dernière permanence du 25 mars 2025, au Commissaire Enquêteur suivant le listing et autres pièces du 25 mars 2025 transmis par courriel à 15h58mn.

Nota : Ces documents sont en double dans le registre car remis en main propre et envoyé par courriel.

- 1) Demande de révision pour la parcelle E916 (secteur du Rif-MARPA) et E944 (secteur Riable-Beausoleil) dans le but du classement en zone ZC.
- 2) Note de synthèse des observations ;
 - Préalable à cette enquête publique, il n'y a pas eu de concertation et de représentation du projet au public, avec le concours du CAUE en 2010.
 - Il n'est pas précisé les critères de motivation pour le choix des parcelles 1, 2, 3, 4, secteur Beausoleil et 5, 6, 7, secteur de la MARPA.
 - Il y a une erreur sur le plan au 1/2000^e 2b, sur la parcelle E889, lotissement SCI Cadaques, il n'y a pas de construction, alors qu'elle construite pour partie en zone ZNC, en amont de mes parcelles E916, 141, 142. Il faut corriger.
 - Dans le secteur de la MARPA des parcelles sont déclarées à la PAC (p.129) et mes parcelles E916, 141, 142 sont également déclarées à la PAC, l'attestation de la DDT service agriculture du 23/03/2026, confirme qu'il n'y a pas de demande à la PAC.
 - Il y a bien des dents creuses contrairement à ce qui a pu être écrit, mes parcelles entre la MARPA et la SCI Cadaques sont bien positionnées en dents creuses.
 - La parcelle E244 est en continuité du lotissement Beausoleil, elle serait à prendre en considération.
 - Demande confirmation pour la dématérialisation du rapport et conclusions et l'approbation du conseil municipal.

- 3) Argumentaire sur la demande de reclassement parcelle E916, les argumentaires sont détaillés, reprend le projet initié par CAUE en 2010 qui faisait le lien entre le centre du village et la MARPA, demande le classement de E916 en ZC.
- 4) Argumentaire pour le reclassement de E244 à Beausoleil, une proposition amiable avec la commune n'a toujours pas eu de réponse, il existait un chemin d'exploitation cette desserte a été vendu, voir l'explication sur cette servitude de passage.
- 5) Courrier de la DDT service agriculture suite à la demande de M. Aimar sur la PAC.
- 6) Plan des parcelles E 136, 142, 141, 916, 917 de M. Aimar, la E916 est bien en dent creuse entre la MARPA et la SCI Cadaques.
- 7) Plan de la parcelle E244, pour montrer sa position par rapport au lotissement de Beausoleil, pour un partage de celle-ci de 485m², pour une habitation et classement en ZC.
- 8) Vue aérienne montrant les parcelles de M. Aimar coté MARPA et Beausoleil.
- 9) Vue aérienne en comparaison entre ces parcelles et les parcelles des emplacements 5, 6, 7.
- 10) Dernière pièce, montrant l'étude de CAUE de 2010 pour le principe d'aménagement du secteur à urbaniser pour le projet de la MARPA.



Observation n°5 : M. Nicolas Aumage.

Je suis inquiet pour l'avenir du village de Rémuzat. A mon avis, il manque de la surface constructible, il y a des possibilités malgré le PPRN et la loi Montagne. Il faut de la construction de logements et éventuellement le développement des entreprises.



Le Commissaire Enquêteur a également joint dans son procès-verbal de synthèse ses propres observations par rapport au dossier et au projet.



Observations du Commissaire Enquêteur

En plus des observations des concitoyens, viennent s'ajouter les observations du Commissaire ;

Observation n°1 :

Le projet de la carte communale est en cours depuis novembre 2013, il n'y a eu aucune réunion publique pendant ces 13 ans. Comment les concitoyens ont pu suivre l'avancement de ce projet et quelle a été leur participation ?



Observation n°2 :

Pour les risques technologiques, suivant l'arrêté préfectoral n°26-2017-11-15-002, Rémuzat est concerné par le risque TMD, Transport de Matières Dangereuses, la commune ayant une station de carburant en centre-ville. Ce risque n'est pas pris en compte dans le dossier.



Observation n°3 :

La STEU a une capacité de traitement de 1000EH, actuellement elle fonctionne à 21% de sa capacité. Dans quel but la capacité de 1000EH a-t-elle été retenue pour sa construction ?



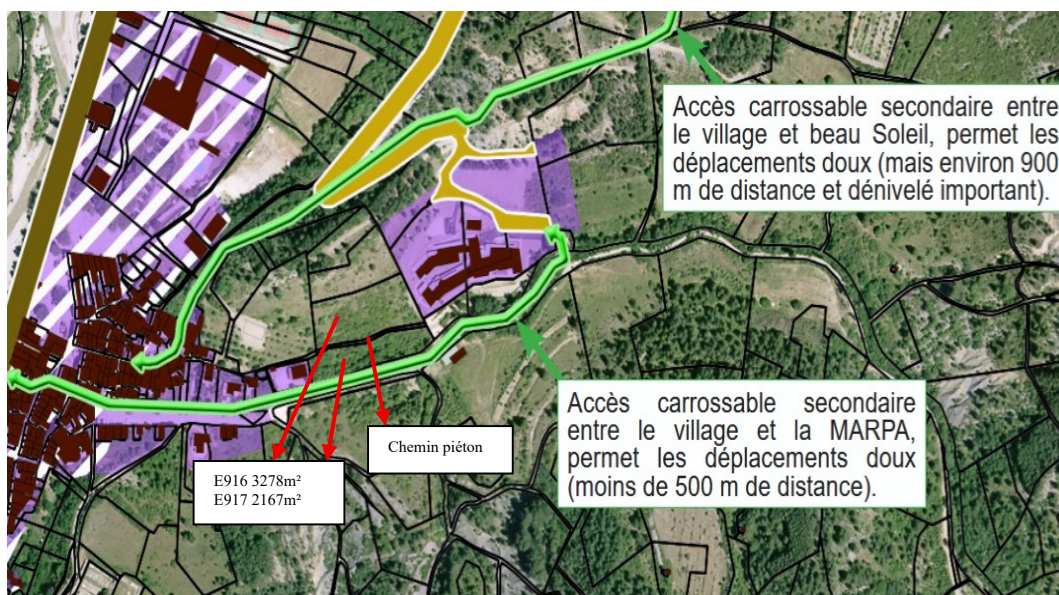
Observation n°4 :

Le réservoir du PUY de 216m³, est sur la parcelle E141 de 2250m², qui est propriétaire de cette parcelle ?



Observation n°5 :

La page 16 du résumé non technique, le plan montre un accès carrossable secondaire, qui fait la liaison entre le centre du village et la MARPA, et entre centre et MARPA, un chemin piéton qui sépare les parcelles E916 et E917, entre ce centre village et la MARPA ces parcelles sont en dents creuses, pourquoi n'ont-elles pas été prise en compte au lieu des 3 emplacements 5, 6 et 7, pris en compte dans le projet, par rapport à la loi montagne cela faisait la continuité du centre village.



Les emplacements n°6 = 540m² et n°7 = 1310m² nécessitent des divisions de parcelles, la E148 de 5930m² et la E899 de 6425m², qui sont dans le registre parcellaire de la PAC (dédiés au pastoralisme).



Observation n°6 :

Pour Beau Soleil, c'est un lotissement, pour la voirie il y a une sortie de prévue pour augmenter le tracé de cette voirie dans le cas d'une extension du dît lotissement, ainsi qu'une servitude de passage notariée datant de 2006.

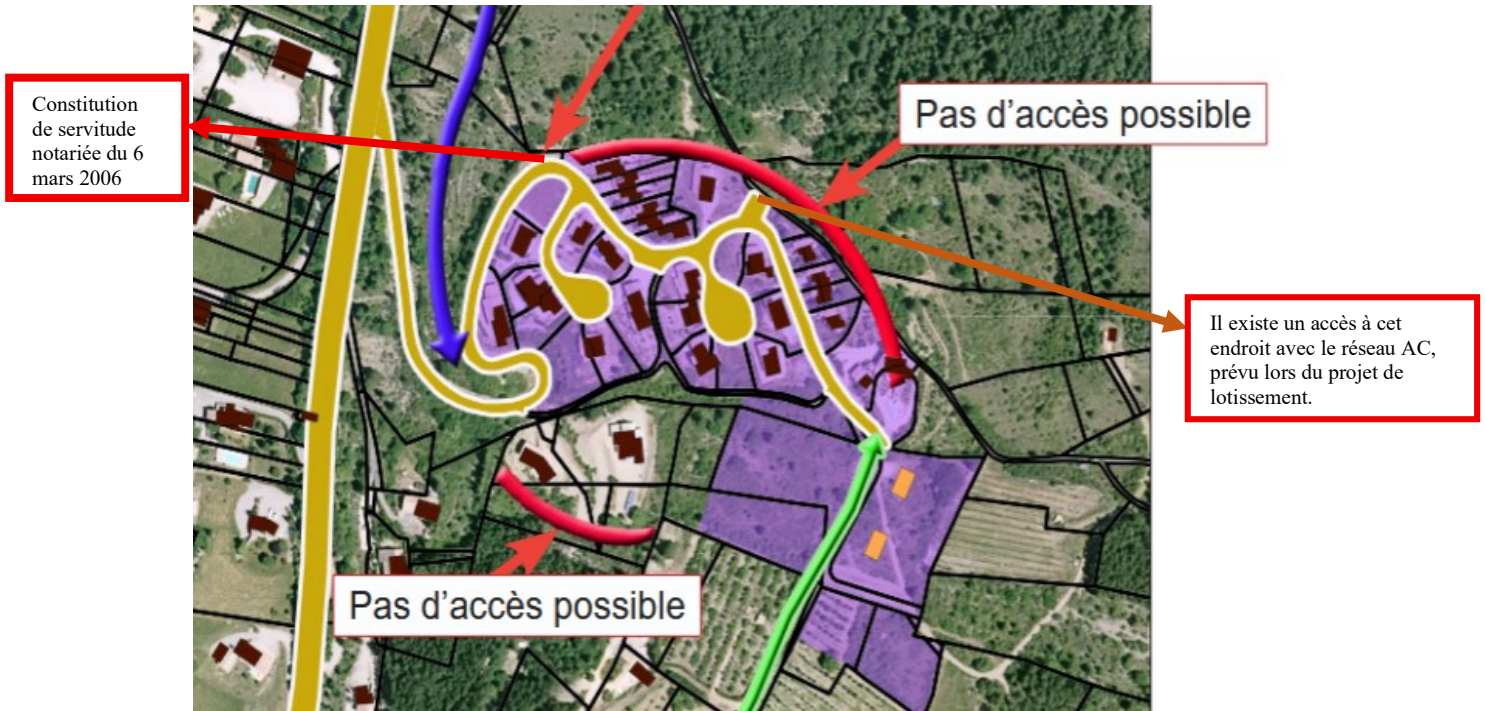


Photo de la prévision de voirie, il y a un regard des eaux usées et un caniveau des eaux pluviales.

Une extension a été anticipée dans le projet lors de la création de Beau Soleil, vers la parcelle E 243 et E244, qui se trouvent dans la continuité, hors du registre de la PAC (dédiés au pastoralisme), et un acte notarié de constitution de servitude du 6 mars 2006 d'accès aux parcelles E894 et E833.



Observation n°7 :

L'arrêté préfectoral n°26-2026-01-05-00011 portant sur la dérogation au titre de l'art. L.142-5 du code de l'urbanisme a-t-il été affiché au public pendant un mois, comme l'art.2 de l'arrêté le précise ? Car cet arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux.

Rajouter une telle surface en zone C en appliquant une densité « normale » d'une quinzaine de logements à l'hectare impliquerait la réalisation d'une quinzaine de logements, faisant « exploser » l'objectif de croissance démographique de la commune. *A contrario*, une carte communale ne permettant pas d'imposer la morphologie urbaine dans un terrain en zone C, une telle surface constructible pourrait n'accueillir qu'une ou deux maisons, ce qui impliquerait une consommation très excessive d'espace naturel et ferait très largement dépasser le quota de consommation dont dispose Rémuzat pour sa carte communale.

En outre, le terrain est très pentu (30% en moyenne), un chemin d'accès dans ces conditions serait infaisable. L'urbanisation sur ces hauteurs aurait un impact paysager considérable.

Sur la procédure : donner suite à cette demande impliquerait de repasser la carte communale en CDPENAF.

Avis très défavorable (intégrer cette demande compromettrait l'aboutissement de la carte communale).

Le Commissaire Enquêteur ;

Effectivement du plus haut de la E220 au plus bas de la E219, soit une distance de 187m la pente est de 30%, de plus sur la E219 elle est coupée par le chemin du château d'eau, le réservoir Beau Soleil se trouvant sur la parcelle E825. Ces deux parcelles remettent en cause la carte communale dans le sens de la loi SRU, on n'est pas dans le projet d'un PLU.



Observation n°2 ; Me. Elodie Ducrey-Bompard représentant la famille Augello.

Un document de 12 pages et des annexes, pour les parcelles E890, 891, 892, 893, 894, 895 et 836.

- Expose le cadre juridique applicable à l'élaboration d'une carte communale et au classement des terrains.
- Sur l'économie générale du projet de la carte communale, certains points du rapport de présentation sont repris comme, par exemple, la page 28, « ... *l'enjeu principal à la hauteur des besoins* »
 - o « *L'écart entre l'ampleur des besoins ... potentiel constructible finalement retenu* »,
 - o « *Un autre point de fragilité ... réside dans la place accordée au village* »,
 - o « *La même observation des équipements et des réseaux* »,
 - o « *L'analyse environnementale aux objectifs de préservation* » « *et la faiblesse de la justification du choix final* »,
 - o « *La lecture de la carte confirme ce sentiment* »,
 - o « *Le document se réclame explicitement de limitation de l'étalement urbain et d'économie d'espace* »,
 - o « *Il en résulte un document dont la cohérence d'ensemble apparaît discutable, faute de démonstration suffisante du lien entre le zonage et les objectifs affichés* ».
- Situation des parcelles des consorts Augello et les projets d'urbanisation les concernant.
 - o « *La situation objective des parcelles et leur insertion dans le tissu urbain* »,

- « *Les contradictions du rapport de présentation s'agissant du secteur des Faisses* », « *les parcelles appartenant aux consorts Augello ne sont pas situées dans les zones d'aléa inondation telles que matérialisées sur le plan* »,
- « *L'incohérence du zonage au regard des caractéristiques des parcelles* », « *une telle situation révèle une incohérence manifeste dans la mise en œuvre des objectifs du document* »,
- « *La demande d'intégration des parcelles en zone constructible* »
- Le dossier est complété par une déclaration préalable de 2009 positive pour le détachement d'un lot à bâtir,
- Un certificat d'urbanisme Cub de 2012 avec une réponse positive pour un détachement d'une parcelle de 2500m² pour la construction d'une habitation avec les règles à respecter,
- Un permis de construire de 2013, positif pour une habitation et garage,
- Une copie authentique du 6 mars 2006, pour la constitution de servitude entre M. Augello et la commune, d'un accès entre le lotissement de Beausoleil et les parcelles E833 et E894.

Réponse de la Mairie :

Toutes les parcelles demandées à la constructibilité, sauf la 836, sont en discontinuité de l'urbanisation existante. Elles ne peuvent dès lors être classées en zone constructible, sauf à faire l'objet d'une étude de discontinuité spécifique, impliquant une urbanisation contrôlée par la collectivité. Par ailleurs, en application de la loi ZAN, la commune ne peut, pour construire, consommer qu'une surface agricole ou naturelle très limitée : environ 1,5 ha. La commune a choisi d'utiliser l'essentiel de cette surface pour renforcer l'urbanisation dans le prolongement de la MARPA afin de faire face à des besoins importants en logements abordables, inexistant dans la commune, notamment pour loger des ménages qui ne peuvent travailler localement faute d'habitation sur place.

Donner suite à la demande reviendrait à renoncer au projet central de la carte communale et bouleverserait son économie générale.

Sur la procédure : donner suite à cette demande impliquerait de repasser la carte communale en CDPENAF et de demander une nouvelle dérogation préfectorale.

Avis défavorable.

Sur la parcelle 836 : considérant qu'elle constitue le terrain d'assiette d'une maison existante, elle pourrait être reclassée en zone C, mais cela impliquerait aussi, par nécessité de cohérence, le reclassement en zone C des parcelles 839, 838, 837 et 840. Ces parcelles n'ont pas été demandées au reclassement en zone C et il n'est pas possible de le faire si elles n'ont pas fait l'objet d'une remarque lors de l'enquête. Dès lors, il est proposé de ne pas reclasser la parcelle 836 en zone C.

Le Commissaire Enquêteur ;

La servitude de passage notariée de 2006 ne sert à rien, on peut se demander pourquoi elle a été faite, des demandes de divisions de tènements, de permis de construire n'ont pas été utilisés en leur temps, donc sont caduques à ce jour pour le projet d'élaboration de la carte communale qui a commencé en

2013. Les lois sur l'urbanisme et bien d'autres ont depuis 2013 beaucoup évolué, comme la loi ZAN qui a créé des contraintes assez fortes que beaucoup de Maires en France déplorent, car celles-ci limitent les possibilités d'extension, principalement pour les petites communes comme Rémuzat.

Le passage à la CDPENAF impliquerait un avis défavorable avec réserves très importantes à prendre en compte ce qui reviendrait à revenir à l'origine de leur avis du 27 novembre 2025, dans son avis la CDPENAF recommande « *toutefois de poursuivre la trajectoire de sobriété foncière engagée au-delà des cinq ans de mise en œuvre de la carte communale* ». Dans son courrier du 21 juillet 2025, la DDT a également demandé des améliorations qui ont été prises en compte dans le projet de la carte communale.

Les services de l'ETAT sont là pour l'applications des lois et des différents codes, comme le code de l'urbanisme et de l'environnement pour les projets de carte communale ou PLU.



Observation n°3 ; M. Jean François Faure.

Propriétaire des parcelles D851 de 6170m² qui, dans sa partie basse, une bande serait suivant le PPRi en zone d'écoulement principal très faiblement bâtie (risque fort) et la D346 de 13360m², en face de la MARPA souhaiterait qu'elles soient en ZC, du principe qu'il existe les réseaux à proximité, elle répond à la loi Montagne en étant en continuité de la MARPA, et cette parcelle pourrait être consacrée aux activités touristiques.

Un document repris du rapport de présentation est joint pour représenter la position des parcelles.

Réponse de la Mairie ;

La parcelle D851 est pour une petite partie en zone inondable inconstructible au PPRi.

Si la parcelle se situe en effet dans le prolongement du village, la loi montagne implique aussi un rapport de proportionnalité et de distance : le classement en zone constructible de toute la parcelle D851 (6170 m²) serait contraire à la loi montagne et ferait dépasser à la commune son quota possible de consommation d'espace naturel et agricole compte-tenu de la taille importante de la parcelle. En outre, la partie la plus proche du village est celle dont la surface est la plus exposée au risque d'inondation.

Sur la procédure : donner suite à cette demande impliquerait de repasser la carte communale en CDPENAF et de demander une nouvelle dérogation préfectorale.

Avis très défavorable (intégrer cette demande compromettrait l'aboutissement de la carte communale).

Concernant la parcelle D346 : elle est en discontinuité de l'urbanisation existante compte-tenu de la présence du ruisseau du Rif et de la rupture de pente. Elle ne peut dès lors être classée en zone C, sauf à faire l'objet d'une étude de discontinuité spécifique, impliquant une urbanisation contrôlée par la collectivité. Par ailleurs, en application de la loi ZAN, la commune ne peut, pour construire, consommer qu'une surface agricole ou naturelle très limitée : environ 1,5 ha. Donner suite à la demande (qui en outre, n'est pas possible au regard de la loi montagne) reviendrait à renoncer à toutes les autres zones constructibles.

Avis très défavorable.

Le Commissaire Enquêteur ;

La commune de Rémuzat n'est pas avantagée dans sa position géographique par rapport à l'Eygues et l'Oule et le Rif (qui n'a l'air de rien) qui implique d'être, en grande partie du village actuel, en zone inondable, et de plus des lois qui viennent s'ajouter, ce qui amène des contraintes importantes pour ce village de 317 habitants. La carte communale étant le document d'urbanisme minimum que la commune peut élaborer avec les avis de la DDT. Avec un PLU les mêmes textes du code de l'urbanisme seraient à prendre en compte. En finalité, c'est le Préfet qui a le dernier mot après l'approbation de la carte communale par le conseil municipal, pour rendre exécutoire l'élaboration de celle-ci.



Observation n°4 ; M. Marcel Aimar.

Ci-dessous, les observations sont synthétisées, pour répondre dans son mémoire, la commune de Rémuzat devra reprendre les documents remis lors de la dernière permanence du 25 mars 2026, au Commissaire Enquêteur suivant le listing et autres pièces du 25 mars 2026 transmis par courriel à 15h58mn.

Nota : Ces documents sont en double dans le registre car remis en main propre et envoyé par courriel.

- 11) Demande de révision pour la parcelle E916 (secteur du Rif-MARPA) et E944 (secteur Riablie-Beausoleil) dans le but du classement en zone ZC.

Réponse de la Mairie :

Il n'y a pas de parcelle E944 dans la dernière version du cadastre.

Concernant la parcelle E916 : sa superficie est de 0,33 ha. En carte communale, il n'est pas possible de gérer la densité, d'imposer un nombre minimal de logements. Dès lors, classer cette parcelle en zone C ferait prendre le risque d'un nombre trop faible de logements, qui impliquerait une surconsommation d'espace naturel. Par ailleurs, une telle surface ferait dépasser à la commune son quota possible de consommation d'espace naturel et agricole.

Sur la procédure : donner suite à cette demande impliquerait de repasser la carte communale en CDPENAF et de demander une nouvelle dérogation préfectorale.

Avis très défavorable (intégrer cette demande compromettrait l'aboutissement de la carte communale).

Le Commissaire Enquêteur ;

La DDT demande 15 habitations/ha, ici sur une parcelle de 3270m², il est possible de bâtir 4 logements, l'emplacement n°1 fait bien 3540m² pour 4 logements. Mais la CDPENAF est toujours là.



- 12) Note de synthèse des observations ;

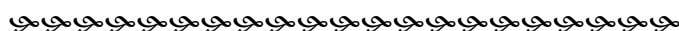
- Préalable à cette enquête publique, il n'y a pas eu de concertation et de représentation du projet au public, avec le concours du CAUE en 2010.

Réponse de la Mairie :

Une élaboration de carte communale n'est pas soumise à obligation de concertation, à la différence d'un PLU. Dès lors, il n'y a aucune obligation de réunion publique et la commune n'a pas souhaité en organiser.

Le Commissaire Enquêteur ;

La concertation n'est pas prévue dans le code de l'urbanisme, c'est une chose, mais rien n'interdit de faire une ou des réunions publiques pour informer les habitants surtout sur un projet qui a duré 12 ans et sur deux mandats municipaux.

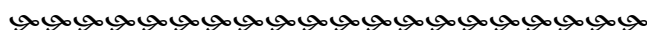


- Il n'est pas précisé les critères de motivation pour le choix des parcelles 1, 2, 3, 4, secteur Beausoleil et 5, 6, 7, secteur de la MARPA.

Les critères de choix sont précisés en long, en large et en travers dans le rapport de présentation partie « EXPLICATION DES CHOIX RETENUS / EVALUATION ENVIRONNEMENTALE » page 187 et suivantes du rapport de présentation.

Le Commissaire Enquêteur ;

C'est exact il y a bien les explications des choix retenus qui commencent à la **page 189** sur le rapport de présentation soumis à l'enquête publique (**pas 187**).



- Il y a une erreur sur le plan au 1/2000^e 2b, sur la parcelle E889, lotissement SCI Cadaques, il n'y a pas de construction, alors qu'elle est construite pour partie en zone ZNC, en amont de mes parcelles E916, 141, 142. Il faut corriger.

Réponse de la Mairie :

La parcelle E889 n'est pas construite sur la dernière version du cadastre disponible. Il n'est pas de notre compétence de mettre à jour le cadastre. Lorsque l'Etat l'aura fait, le fond cadastral support de la carte communale qui sera déposé sur le Géoportail de l'Urbanisme sera automatiquement mis à jour.

Le Commissaire Enquêteur ;

Le bureau d'étude ne peut pas maîtriser les mises à jour du cadastre, c'est les services de l'Etat, le cadastre ne sert qu'à l'imposition, il n'a pas de valeur juridique.



- Dans le secteur de la MARPA des parcelles sont déclarées à la PAC (p.129) et mes parcelles E916, 141, 142 sont également déclarées à la PAC, l'attestation de la DDT service agriculture du 23/03/2026, confirme qu'il n'y a pas de demande à la PAC.

Réponse de la Mairie :

La dernière version du Registre Parcellaire Graphique ne classe effectivement plus ces terrains à la PAC. Le document sera corrigé.

Le Commissaire Enquêteur ; Dont acte



- Les fichiers des parcelles
- Il y a bien des dents creuses contrairement à ce qui a pu être écrit, mes parcelles entre la MARPA et la SCI Cadaques sont bien positionnées en dents creuses.

Réponse de la Mairie :

- **Ce n'est pas notre point de vue. Une dent creuse, par définition, est jouxtée par une urbanisation significative sur ses 4 côtés. C'est loin d'être le cas ici.**

Le Commissaire Enquêteur ;

Exactement ; Située dans les zones déjà urbanisées des communes, les dents creuses se définissent comme des parcelles non bâties, **entourées sur au moins deux de leurs côtés par des parcelles bâties**. Elles peuvent être de tailles diverses et ont différentes origines, il peut s'agir d'une parcelle :

- laissée à l'abandon, ou jardinée par son propriétaire,
- présentant des contraintes fortes (taille réduite, terrain en pente, réglementation limitant sa constructibilité, site pollué, etc.),
- issue d'une division parcellaire.



- La parcelle E244 est en continuité du lotissement Beau Soleil, elle serait à prendre en considération.

Réponse de la Mairie :

- **Les pentes sont très fortes (pente moyenne de près de 30%). Cette parcelle présente une superficie très importante (0,44 ha environ), ne dispose pas d'accès carrossable, tout particulièrement s'il fallait construire plusieurs maisons. A contrario, y construire une seule maison reviendrait à détruire une superficie d'espace naturel disproportionnée par rapport à l'hypothétique bénéfice démographique pour la commune (en carte communale, il n'est pas possible de réglementer la densité de l'urbanisation).**
- **Une telle surface ferait dépasser à la commune son quota possible de consommation d'espace naturel et agricole.**
- **Sur la procédure : donner suite à cette demande impliquerait de repasser la carte communale en CDPENAF et de demander une nouvelle dérogation préfectorale.**
- **Avis défavorable.**

Le Commissaire Enquêteur ;

On peut se poser la question dans quel but un début d'embranchement a été réalisé dans la voirie du lotissement de Beau Soleil pour un futur accès à la parcelle E243. Pour les stations de ski, les pentes de 30% avec la construction d'immeubles sont courantes avec un décaissement.



- Demande confirmation pour la dématérialisation du rapport et conclusions et l'approbation du conseil municipal.

Réponse de la Mairie :

Une fois la carte communale approuvée par le Conseil Municipal et Madame la Préfète de la Drôme, elle sera déposée sur le Géoportail de l'urbanisme.

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

Le Commissaire Enquêteur ;

La question était « *Est-ce que le rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur seront disponible sur le site de la mairie et la délibération d'approbation* » pour ce qui est du rapport et conclusion dématérialisé, c'est 1 an sur le site et disponible en version papier également en mairie, la délibération sera en mairie et son site, c'est la procédure réglementaire. En ce qui concerne la consultation de la carte communale, c'est bien sur Géoportail Urbanisme que les plans seront consultables ou en mairie.



- 13) Argumentaire sur la demande de reclassement parcelle E916, les argumentaires sont détaillés, reprend le projet initié par CAUE en 2010 qui faisait le lien entre le centre du village et la MARPA, demande le classement de E916 en ZC.

Réponse de la Mairie :

- **L'étude du CAUE a 16 ans et ne peut servir de référence, compte-tenu des évolutions très importantes du code de l'urbanisme, notamment sur la consommation d'espace agricole et naturel. Par ailleurs parler « de lien » entre le village et la MARPA impliquerait une urbanisation dense et structurée, ce qu'il n'est pas possible de garantir en carte communale, d'autant plus que le terrain est sensible sur le plan paysager, sur les hauteurs du village.**

Le Commissaire Enquêteur ;

Depuis la loi SRU de décembre 2000 à 2026, il n'y a jamais eu autant de lois liées à l'urbanisme que depuis Loi d'orientation foncière de 1967 pour le POS à la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain SRU du 13 décembre 2000.

L'étude du CAUE, n'a pas de valeur légale, Le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) est un organisme investi d'une mission d'intérêt public, né de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977, Il a pour objectif de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement dans le territoire départemental. L'architecture, les paysages et le patrimoine sont d'intérêt public.



14) Argumentaire pour le reclassement de E244 à Beausoleil, une proposition amiable avec la commune n'a toujours pas eu de réponse, il existait un chemin d'exploitation cette desserte a été vendu, voir l'explication sur cette servitude de passage.

Réponse de la Mairie :

Un courriel en date 1^{er} octobre 2021, ainsi qu'un courriel en date du 07 septembre 2022 ont été faits pour cette demande à M. AIMAR.

Le Commissaire Enquêteur ; dont acte



15) Courrier de la DDT service agriculture suite à la demande de M. Aimar sur la PAC.

Réponse de la Mairie : Sans objet.

Le Commissaire Enquêteur ; dont acte.



16) Plan des parcelles E 136, 142, 141, 916, 917 de M. Aimar, la E916 est bien en dent creuse entre la MARPA et la SCI Cadaques.

Réponse de la Mairie :

Ce n'est pas notre point de vue. Une dent creuse, par définition, est jouxtée par une urbanisation significative sur ses 4 côtés. C'est loin d'être le cas ici.

Le Commissaire Enquêteur ;

Exactement ; Située dans les zones déjà urbanisées des communes, les dents creuses se définissent comme des parcelles non bâties, **entourées sur au moins deux de leurs côtés par des parcelles bâties**. Elles peuvent être de tailles diverses et ont différentes origines, il peut s'agir d'une parcelle :

- laissée à l'abandon, ou jardinée par son propriétaire,
- présentant des contraintes fortes (taille réduite, terrain en pente, réglementation limitant sa constructibilité, site pollué, etc.),
- issue d'une division parcellaire.

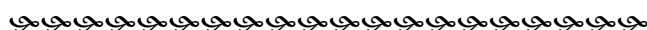


17) Plan de la parcelle E244, pour montrer sa position par rapport au lotissement de Beausoleil, pour un partage de celle-ci de 485m², pour une habitation et classement en ZC.

Réponse de la Mairie : Sans objet.

Le Commissaire Enquêteur ;

C'est un plan pour justifier la demande avec la position de la parcelle.



18) Vue aérienne montrant les parcelles de M. Aimar coté MARPA et Beausoleil.

Réponse de la Mairie : Sans objet.

Le Commissaire Enquêteur ;

C'est un plan pour justifier la demande avec la position de la parcelle.



19) Vue aérienne en comparaison entre ces parcelles et les parcelles des emplacements 5, 6, 7.

Réponse de la Mairie : Sans objet.

Le Commissaire Enquêteur ;

C'est un plan pour justifier la demande avec la position de la parcelle.



20) Dernière pièce, montrant l'étude de CAUE de 2010 pour le principe d'aménagement du secteur à urbaniser pour le projet de la MARPA.

Réponse de la Mairie :

L'étude du CAUE a 16 ans et ne peut servir de référence, compte-tenu des évolutions très importantes du code de l'urbanisme, notamment sur la consommation d'espace agricole et naturel.

Le Commissaire Enquêteur ;

C'est un plan pour justifier la demande avec la position de la parcelle E916 dans l'étude CAUE.



Observation du Commissaire Enquêteur

Observation n°1 :

Le projet de la carte communale est en cours depuis novembre 2013, il n'y a eu aucune réunion publique pendant ces 12 ans. Comment les concitoyens ont pu suivre l'avancement de ce projet et quelle a été leur participation dans ce projet ?

Réponse de la Mairie ;

Une élaboration de carte communale n'est pas soumise à obligation de concertation, à la différence d'un PLU. Dès lors, il n'y a aucune obligation de réunion publique et la commune n'a pas souhaité en organiser.

Le Commissaire Enquêteur ;

La concertation n'est pas prévue dans le code de l'urbanisme pour la carte communale, c'est une chose, mais rien n'interdit de faire une ou des réunions publiques pour informer les habitants surtout sur un

projet qui a duré 12 ans et sur deux mandats municipaux. Tout citoyen a droit à l'information dans sa commune surtout maintenant avec les moyens de communications qui existent.

La Commissaire Enquêteur avait suggéré à M. La Maire de faire une réunion publique avant les permanences, mais par manque de temps cela n'a pas été possible.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Observation n°2 :

Pour les risques technologiques, suivant l'arrêté préfectoral n°26-2017-11-15-002, Rémuzat est concerné par le risque TMD, Transport de Matières Dangereuses, la commune ayant une station de carburant en centre-ville. Ce risque n'est pas pris en compte dans le dossier.

Réponse de la Mairie ;

Il n'y a aucune possibilité de construire des logements nouveaux dans le centre-ville, entièrement impacté par le risque d'inondation. Les volumes de carburant écoulés par la station sont inférieurs à 3500 m³ par an. Elle est donc uniquement soumise à déclaration. Dans ce cas les règles ne génèrent pas de contrainte pour l'urbanisation autour de la station-service.

Le Commissaire Enquêteur ;

Dans les risques technologiques page 185, il est juste question d'une ICPE Décharge BOURGEAUD sur le territoire de la commune mais suivant le DDRM (dossier départemental des risques majeurs) de la Drôme et l'annexe de l'arrêté préfectoral n°26-2017-11-15-002, il y a le risque technologique TMD (transport des matières dangereuses donc des camions citernes qui traversent la commune) qui n'est pas pris en compte. La réponse donnée ne répond pas à l'observation.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Observation n°3 :

La STEU a une capacité de traitement de 1000EH, actuellement elle fonctionne à 21% de sa capacité. Dans quel but la capacité de 1000EH a-t-elle été retenue pour sa construction ?

Réponse de la Mairie ;

Cette capacité répond aux besoins de traitement lors de la saison touristique estivale, où le nombre d'habitat dans la commune croît très sensiblement.

Le Commissaire Enquêteur ;

La capacité de traitement a été sûr estimé, par rapport aux chiffres du bilan de fonctionnement, la charge polluante maximale en entrée de station d'épuration représente de 208 EH, soit 21% de la capacité de traitement (charge organique DBO5). La charge hydraulique moyenne représente 52% du débit de référence de la STEP, soit 577 EH. Effectivement en période estivale, **la population croît très sensiblement**. La commune a encore du potentiel côté STEU pour augmenter sa démographie.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Observation n°4 :

La page 16 du résumé non technique, le plan montre un accès carrossable secondaire, qui fait la liaison entre le centre du village et la MARPA, et entre centre village et MARPA, un chemin piéton qui sépare

les parcelles E916 et E917, (registre parcellaire de la PAC) entre ce centre village et la MARPA ces parcelles sont en dents creuses, avec la E141, contrairement à ce qui est écrit dans la réponse de la DDT/SATR, dans sa synthèse des avis des services de l'ETAT, en écrivant « *il n'existe aucune dent creuse, rien n'est précisé sur les éventuelles divisions parcellaires, ni sur la sortie de vacance* », mais la DDT/SATR écrit « *peu de vacance en logement sur la commune* », il y a 17 logements vacants alors que la demande est de 15 log/ha et le projet 20 logements pour 1,325ha.

Pourquoi ces parcelles n'ont-elles pas été prise en compte au lieu des 3 emplacements 5, 6 et 7, pris en compte dans le projet, par rapport à la loi montagne cela faisait la continuité du centre village. C'est à droite ou à gauche de la MARPA.

Par rapport aux terrains 5, 6 et 7 :

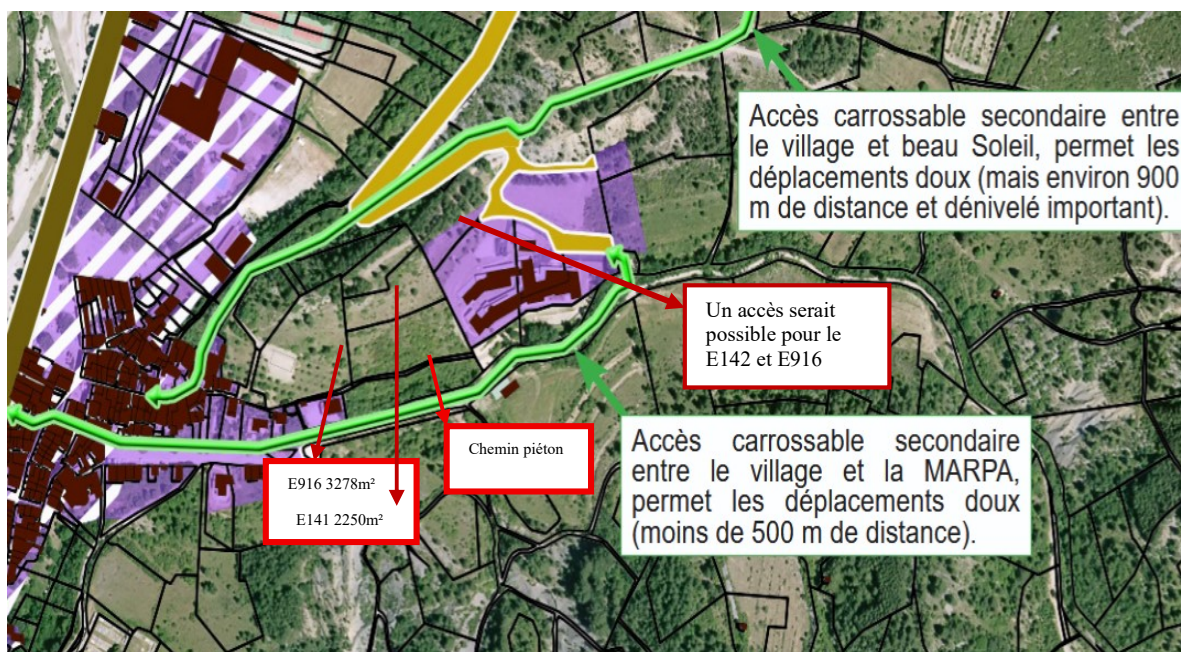
- **Les terrains sont bien plus pentus, propriétés de particuliers. Sur ces terrains il n'est pas possible, en carte communale, de gérer la densité et l'intégration de l'urbanisation, ou la destination des logements (la commune souhaite du logement permanent pour des jeunes ménages préférentiellement).**
- **Faire un accès bien dimensionné pour un nombre significatif de logements serait très difficile compte tenu des pentes très fortes côté Nord.**

Le Commissaire Enquêteur ;

C'est certain, il est plus facile de gérer la vente des parcelles lorsqu'elles appartiennent à la commune. Pour les pentes des parcelles vu ce que l'on peut voir dans les stations alpines, il y a des moyens techniques pour trouver des solutions. Quand aux accès, l'accès de la MARPA n'est pas des plus faciles justement par la pente.



Des divisions de parcelles sont possible, comme la demande de la DDT/SATR, la consommation maximum étant de 1,55ha à l'horizon 2031.



Les emplacements n°6 = 540m² et n°7 = 1310m² nécessitent des divisions de parcelles, la E148 de 5930m² et la E899 de 6425m², qui sont dans le registre parcellaire de la PAC (dédiés au pastoralisme).

Un scénario dans ce sens a-t-il été étudié pendant les 12 ans d'étude du projet de carte communale, ceci rapproche les habitations du centre du village et correspond également au principe de la loi montagne, entre autres.

Réponse de la Mairie :

En carte communale, sans la propriété foncière, aucune garantie n'est possible sur la densité, la destination des logements, l'intégration architecturale et paysagère, la libération à court terme du foncier pour construire.

Dès lors, il est normal que pour satisfaire des besoins en logements forts, la commune s'appuie sur des terrains qu'elle contrôle pour une part importante, pour pallier les carences réglementaires d'une carte communale et ainsi garantir l'intégration paysagère et environnementale, la densité, la destination des logements (éviter les résidences secondaires), des dessertes par la voirie et les réseaux suffisamment dimensionnées et une ouverture à l'urbanisation rapide.

Le Commissaire Enquêteur ;

Il était demandé si un scénario pendant ces 12 ans avait été étudié dans le sens de rapprocher les habitations du centre du bourg, comme décrit à partir de la page 189 du rapport de présentation. Donc apparemment il n'y a pas eu d'étude dans ce sens. Une explication des choix retenus page 203, et la justification de ceux-ci retenus page 205 confirme le choix qui a été retenu.

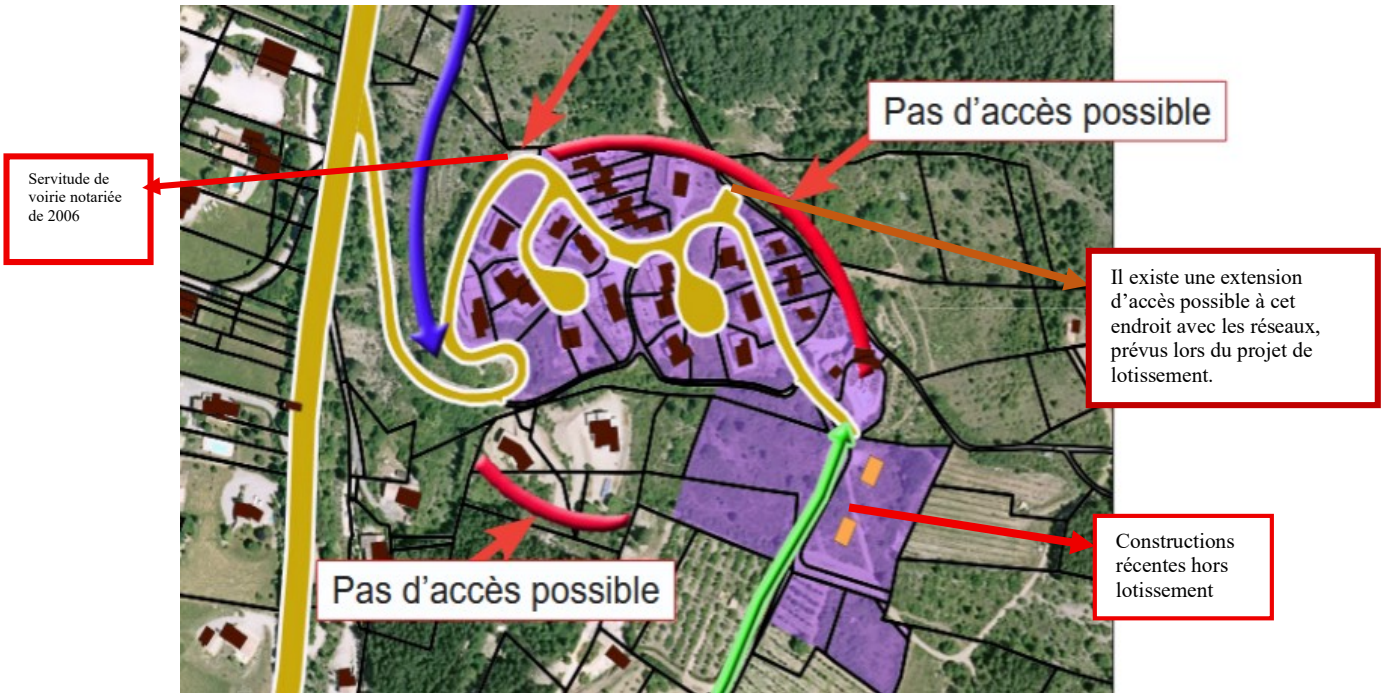
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Observation n°5 :

Pour Beau Soleil, c'est un lotissement, pour la voirie il y a une sortie de prévue pour augmenter le tracé de cette voirie dans le cas d'une extension du dit lotissement, alors qu'il est écrit « pas d'accès possible ».

Réponse de la Mairie :

Ce n'est pas un accès mais une aire de retournement.



Le Commissaire Enquêteur ;

Une aire de retournement cela n'y ressemble pas, pour le moment c'est plus un parking vu ces dimensions, une aire de retournement a des côtes à respecter en fonction du rayon de braquage des véhicules principalement des véhicules de lutte contre les incendies, et l'enlèvement des ordures ménagères. Il y a deux aires dans les deux rues en cul de sac, mais ici la route se termine sur un chemin non revêtu.

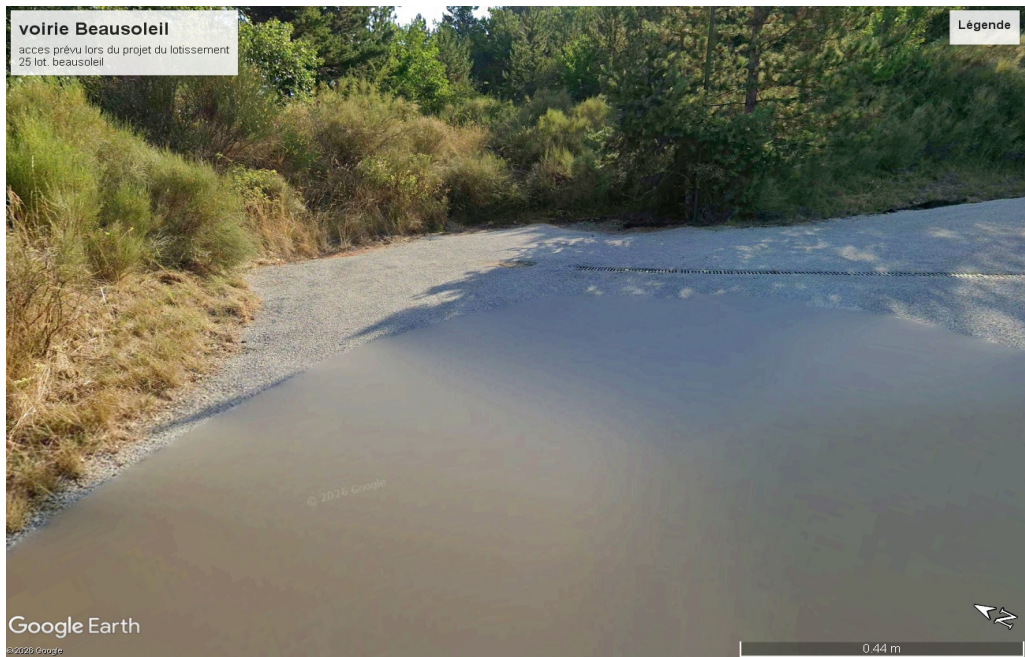


Photo de la prévision d'une extension de voirie, prévue lors du projet du dit lotissement,

Une extension a été anticipée dans le projet lors de la création de Beau Soleil, vers la parcelle E 243 et E244, qui se trouvent dans la continuité, hors du registre parcellaire de la PAC (dédiés au pastoralisme), ainsi qu'une servitude de passage, aux parcelles E 894 et E833, notariée datant de 2006.

Est-ce que ce scénario a été étudié dans l'étude du projet de la carte communale pendant ces 13 ans au lieu des emplacements retenus n°1, 2, 3 et 4. Si oui, pourquoi n'a-t-il pas été retenu ?

Réponse de la Mairie :

Pas d'extension anticipée et vue les contraintes du quota de superficie constructible, cette extension n'a pas été retenue.

Scénario non retenu.

Le Commissaire Enquêteur ;

Dans le rapport de présentation, ce scénario n'a pas pu être non retenu, car il n'a pas été mis à l'étude pendant ces 13 ans.



Observation n°6 :

L'arrêté préfectoral n°26-2026-01-05-00011 portant sur la dérogation au titre de l'art. L.142(5 du code de l'urbanisme a-t-il été affiché au public pendant un mois, comme l'art. 2 de l'arrêté le précise ? Car cet arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux.

Réponse de la Mairie ;

Oui cela a été affiché.

Le Commissaire Enquêteur ; dont acte.



Observation n°7 :

Actuellement c'est 53,8% de résidences principales, 40,8% de résidences secondaires et 5.4% de logement vacants.

Comment est-il possible d'être sûr, que les prochains acquéreurs de parcelles à construire seront des futurs habitants sur la commune pour y travailler, et non pas une résidence secondaire ou en prévision de la retraite, ou un spéculateur.

Quels sont les moyens possibles, pour une commune, pour éviter ces cas et à réserver pour des habitants travaillant dans la commune ?

Réponse de la Mairie ;

L'essentiel des terrains constructibles sont communaux. Dès lors, la commune saura à qui elle vend ou loue.

Le Commissaire Enquêteur ;

N'y a-t-il pas le risque de discrimination dans le choix des futurs acheteurs des parcelles communales, mais pour les autres, il sera toujours possible que cela soit des résidences secondaires, surtout avec la demande dans cette zone de la Drôme Provençale !



Observation n°8 :

La commune as-t-elle participé au financement des logements groupés de la gendarmerie, comme cela est possible suivant un contrat (décret du 28/12/2016) ?

Réponse de la Mairie :

Le bâti et le foncier appartient à la commune de Rémuzat.

Le Commissaire Enquêteur ; dont acte.



Observation n°9 :

Le réservoir du Puy est construit sur la parcelle E 142, celle-ci semble appartenir à M. Marcel Aimar et non pas à la commune, existe-t-il une servitude ?

Réponse de la Mairie :

Je n'ai pas cette information, mais elle ne relève pas de la carte communale.

Le Commissaire Enquêteur ;

En effet, cela ne relève pas de la carte communale, mais le réseau d'eau potable et ses réservoirs font bien partie de la carte communale.



Observation n°10 :

Il existe le risque incendie de forêt (rapport de présentation page 173) avec plusieurs contraintes. N'aurait-il pas été utile de joindre un plan du réseau incendie, avec les bornes incendie réparties sur la commune. Alors que ce réseau débute des réservoirs eau potable, par obligation, une réserve incendie est prévue, et de joindre une carte de l'emplacement des citernes DFCI réparties sur la commune.

Réponse de la Mairie :

Le schéma directeur d'eau potable est en cours de réalisation et ce plan n'est pas disponible à ce stade.

Le Commissaire Enquêteur ;

Le schéma directeur d'eau potable permettra peut-être de savoir qui est propriétaire de la parcelle E142, support du réservoir du Puy, mais dommage que le plan du réseau d'incendie n'est pas pu être joint dans le dossier de l'enquête publique, dans un pays où le feu de forêt est un risque, surtout qu'apparemment il n'y a pas de citerne DFCI sur le territoire de la commune.



3.5. Analyse générale du déroulement de l'enquête publique

Après une lecture du dossier et avoir entendu différents interlocuteurs, un public, peu nombreux, est venu s'exprimer, le Commissaire Enquêteur fait son analyse, du projet et du déroulement de l'enquête.

Le Commissaire Enquêteur a visité deux fois les lieux, objet de l'enquête publique, pour se rendre compte exactement de la situation du projet dans son environnement et en fonction des observations.

Il n'est, bien entendu, pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est pas du ressort du Commissaire Enquêteur de dire le droit, mais simplement de l'utiliser et il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite est légale et si elle a, selon lui, été respectée.

La publicité a été largement menée aussi bien par les annonces légales dans deux journaux différents et d'autres moyens de communication comme le site internet de la commune comme le confirme l'attestation d'affichage.

L'affichage de l'avis d'enquête a été affiché, à l'extérieur de la mairie sur un panneau visible tous les jours, sur le site internet de la commune ainsi que sur autres lieux, un panneau à « Beausoleil ».

L'affichage était conforme en dimension et en couleur, pour être bien visible du public passant à proximité.

Les meilleures dispositions étaient mises en place pour recevoir le public pendant les permanences dans une salle bien éclairée et spacieuse les plans étant affichés sur des panneaux dans la salle du Conseil ainsi qu'un ordinateur, à disposition, pour consulter le dossier sous sa forme numérisée. Le dossier d'enquête étant disponible au secrétariat en dehors des permanences aux heures d'ouverture de la mairie, personne en n'a fait la demande.

La durée de l'enquête 31 jours et 3 permanences laissait à penser au départ que les demandes d'information ou les observations pourraient être nombreuses.

Le Commissaire Enquêteur se répète, ce n'est pas un défaut d'information ou de publicité qui ne saurait expliquer ce manque de participant, celles-ci ayant été largement diffusées par la commune en amont et pendant l'enquête. Une personne habitant à Cassis (13), a pu s'exprimer et porter ses observations et également une personne de Livron (26).

La procédure de l'enquête publique est respectée, dans le respect des textes en vigueur.

Mais une réunion publique aurait pu être faite, à l'heure actuelle c'est un plus, les habitants sont maintenant à la recherche d'échange dans la convivialité avec les élus, même s'il y a peu de participant, le bouche à oreilles, fonctionne toujours, c'est de la transparence.

Suite au procès-verbal de synthèse remis au pétitionnaire le 30 mars 2026 à 17h00mn, les réponses, reçues le mercredi 8 avril 2026 à 18h03mn par courriel, sont claires et concises et ont permis d'apporter des compléments d'information et de réflexions.

Les réponses du mémoire ont également pris en compte les observations du public.

Chapitre 4.

Conclusion

Après avoir ;

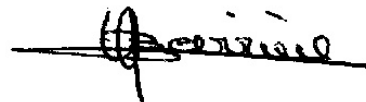
- Etudié attentivement les documents fournis,
- Constaté que l'information et la publicité ont été largement réalisées,
- Entendu le pétitionnaire pour des compléments d'information par rapport au dossier de l'enquête.
- Réalisé 3 permanences pendant les 31 jours d'enquête publique,
- Entendu le public étant venu consulter le dossier et pris en compte les observations et les courriels,
- Visité les lieux et leur environnement, avant les permanences, pour en avoir une image réelle, et après par rapport aux observations du public,
- Vérifié les divers lieux d'affichage,
- Rédigé le procès Verbal de synthèse avec les observations du public ainsi que celles du Commissaire Enquêteur, commenté et remis à M. Salin le Maire le 30 mars 2026 à 17h, (5 jours après la fin de l'enquête) dans le délai imparti des 8 jours,
- Reçu le mémoire de la Mairie dans le délai de 9 jours, (c'est 15 jours) en réponse au procès verbal de synthèse,
- Analysé les réponses fournies par la mairie aux observations du PV et donné son avis,
- Rédigé son rapport.

Le Commissaire Enquêteur rédige ses conclusions motivées dans un document séparé du rapport.

Fait, le 15 avril 2026,

Commissaire Enquêteur

M. Gérard BARRIERE



ANNEXES

Annexe 1...Arrêté municipal du 27 janvier 2026 de mise à l'enquête publique,

Annexe 2...Certificat d'affichage du Maire de Rémuzat,

Annexe 3...Procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur,

Annexe 4...Mémoire de la Mairie en réponse au procès verbal de synthèse.

Annexe 1

Arrêté municipal n° AR20260123-06 de mise à l'enquête publique



DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
COMMUNE DE RÉMUZAT

AR 20260123-06 1/3

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 026-212602643-20260127-ARR2060123_06-AR

OBJET : arrêté prescrivant l'enquête publique relative au projet de carte communale

LE MAIRE,
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1-A et suivants ainsi que R123-1 et suivants,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L163-5 et R163-4,
Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 novembre 2013 prescrivant l'élaboration de la carte communale
Vu les pièces du dossier de la carte communale soumis à l'enquête publique et comprenant les avis des personnes publiques consultées,
Vu l'ordonnance n°E2600002/38 en date du 14 janvier 2026 de M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

ARRÊTÉ

ARTICLE 1

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de carte communale de la commune de Rémuzat pour une durée de 31 jours à compter du 23 février 2026 jusqu'au 25 mars 2026 inclus.

ARTICLE 2

Les pièces du dossier objet de l'enquête publique auxquelles ont été annexés :

- Un recueil décrivant la procédure administrative et contenant les textes régissant les enquêtes publiques,
- L'accusé de réception du dossier par l'autorité environnementale (qui n'a pas produit d'avis dans le délai des 3 mois),
- Les avis des personnes publiques consultées,
- Un registre d'enquête à feuillets non mobile, ouvert par le Maire, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront déposés pendant toute la durée de l'enquête en mairie de Rémuzat et tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie :

- **Mardi de 9h à 11h30,**
- **Jeudi de 9h à 11h30,**
- **Vendredi de 9h à 11h30.**

Le public pourra également consulter le dossier de carte communale en version numérique sur un poste informatique dédié en mairie de Rémuzat aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Le public pourra consigner ses appréciations, suggestions et contre-propositions sur le registre d'enquête dans le lieu du dépôt du dossier à l'adresse suivante : Mairie, 17 c, avenue du quai de l'Oule, 26510 Rémuzat.

Pendant la durée de l'enquête les observations pourront également être adressées par correspondance à l'attention du commissaire-enquêteur en mairie de Rémuzat à l'adresse suivante : Mairie, 17 c, avenue du quai de l'oule, 26510 Rémuzat.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier dématérialisé de l'enquête publique sera aussi disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.remuzat.fr/>. Le public pourra consigner ses

19
GB

1/3

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 026-212602643-20260127-ARR2060123_06-AR

appréciations, suggestions et contre-propositions par courriel à l'adresse suivante : enquete.publique.remuzat@gmail.com

Le dossier de l'enquête publique est communicable aux frais de toute personne en faisant la demande à partir du premier jour de l'enquête publique.

ARTICLE 3

Le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Monsieur Gérard Barrière en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jacques Finetti commissaire-enquêteur suppléant pour conduire l'enquête publique.

Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur peut demander au Maire, responsable du projet, la communication de documents utiles à la bonne information du public, visiter les lieux concernés par le projet, auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter.

ARTICLE 4

Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les déclarations et observations les :

- Lundi 23 février 2026 de 9H à 12H,
- Jeudi 12 mars 2026 de 14H à 17H,
- Mercredi 25 mars 2026 de 14 H à 17H,

à l'adresse suivante : Mairie, 17C, avenue du quai de l'Oule, 26510 Rémuzat.

ARTICLE 5

Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra éventuellement prolonger l'enquête pour une durée maximale de 30 jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'informations et d'échanges avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

ARTICLE 6

Il est précisé que le projet de carte communale de la commune de Rémuzat a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Les informations environnementales se rapportant au projet se trouvent dans le rapport de présentation de la carte communale.

ARTICLE 7

Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux *Le Dauphiné Libéré* et *La Tribune (Nyons)* diffusés dans le département, quinze (15) jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit (8) premiers jours de celle-ci.

Avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché sur l'ensemble des panneaux municipaux **17C, avenue du Quai de l'Oule et place du Champ de Mars** et par tout autre moyen d'information.

L'exécution de ces formalités est justifiée par un certificat du maire et annexé au dossier avec un exemplaire de l'affiche ainsi que des numéros des journaux de publication.

Cet avis sera également publié en ligne sur le site internet de la commune : <https://www.remuzat.fr/> quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Des informations relatives à l'enquête pourront être consultées sur ce site.

ARTICLE 8

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 8 jours pour remettre au maire un procès-verbal de synthèse des observations formulées au cours de l'enquête. Le maire devra alors lui faire part de ses observations dans un délai de 15 jours sous forme d'un mémoire.

Après la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire le dossier avec son rapport dans lequel figurera ses conclusions motivées avec son avis. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Le maire transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées à Madame la préfète de la Drôme.

GP

2/3

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 026-212602643-20260127-ARR2060123_06-AR

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture à la mairie et à la préfecture de la Drôme ainsi que sur le site internet de la commune <https://www.remuzat.fr/> pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

ARTICLE 9

A l'issue de cette enquête publique et après d'éventuelles modifications pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des personnes publiques consultées, la décision pouvant être adoptée et voter l'approbation de la carte communale par le Conseil Municipal.

ARTICLE 10

La personne responsable du projet et auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est Monsieur le Maire de Rémuzat. L'autorité compétente est le conseil municipal de la commune de Rémuzat
17 C, avenue du Quai de l'Oule.

- mairie@remuzat.fr
- **04 75 27 85 78**

Toute information concernant la carte communale, objet de la présente enquête publique pourra être obtenue auprès de cette personne.

ARTICLE 11

Le Maire de Rémuzat et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 12

Copie du présent arrêté est adressée à Madame la préfète de la Drôme.

Fait à Rémuzat, le 27 janvier 2026
Le Maire Olivier SALIN,



CB

3/3

Annexe 2

Attestation d'affichage du Maire de Rémuzat.



COMMUNE DE RÉMUZAT

ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné, Olivier SALIN maire de la Commune de Rémuzat,

Atteste que l’Avis d’enquête publique sur le projet de Carte Communale qui a eu lieu du 5 février 2026 au 25 mars 2026

- 1 - a fait l’objet d’un affichage : sur la Place du Champs de Mars, au lotissement « Beau Soleil » et devant la Mairie (panneaux d’affichages)
- 2 - a été diffusé par mail aux administrés de la commune, sur le site de la commune <https://www.remuzat.fr> et sur Panneaupocket,
- 3 - est paru dans les journaux : Le Dauphiné Libéré et la Tribune les 05/02/2026 et 23/02/2026.

Rémuzat, le 25 mars 2026.

Olivier SALIN,

Maire de Rémuzat



MAIRIE DE RÉMUZAT - 17 C Avenue du Quai de l’Oule, 26510 RÉMUZAT
04.75.27.85.78
mairie@remuzat.fr



Annexe 3

Procès verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur.

Département de la Drôme

Commune de Rémuzat



PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Portant sur

Elaboration de la Carte Communale

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 23 février 2026 au 25 mars 2026



M. Gérard BARRIÈRE en qualité de commissaire enquêteur
Selon les dispositions de l'arrêté municipal n°AR20260123-06 du 27 janvier 2026

Identité du pétitionnaire

Mairie de Rémuzat
17 C, avenue quai de l'Oule
26510 Rémuzat

Qualité du signataire ; Monsieur le Maire Olivier Salin.

Suite à la délibération du conseil municipal de Rémuzat du 15 novembre 2013 pour le lancement de la procédure d'élaboration de la carte communale et la lettre du 2 décembre 2025, adressée au Tribunal Administratif de Grenoble demandant la désignation d'un Commissaire Enquêteur titulaire et un Commissaire Enquêteur suppléant.

Réglementation « Procès-verbal de synthèse »

Du code de l'Environnement article R.123-18.

« Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire Enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête rencontre **dans la huitaine** le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan, ou programme dispose **d'un délai de quinze jours** pour produire ses observations éventuelles ».

Objet de l'enquête :

Elaboration de la carte communale

❖ Projet pour l'élaboration de la carte communale.

La carte communale peut élargir le périmètre constructible au-delà des parties déjà urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles. Elle peut aussi réserver des secteurs à l'implantation d'activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

L'existence d'une carte communale donne compétence au conseil municipal pour instituer le droit de préemption urbain sur un ou plusieurs périmètres délimités par la carte (article L. 211-1 du code de l'urbanisme).

La carte communale étant opposable aux projets d'utilisation des sols et aux demandes d'autorisations d'urbanisme visant le périmètre couvert, le maire d'une commune dotée d'un tel document d'urbanisme acquiert la compétence pour statuer sur les demandes d'autorisations d'urbanisme (article L.422-1 du code de l'urbanisme).

Le Commissaire Enquêteur fera son analyse des réponses de la Mairie après la réception du Mémoire en réponse au PV de synthèse.

La DDT/SATR a donné son analyse des services de l'Etat, en finalité, le projet s'inscrit dans la trajectoire de la sobriété foncière suivant la loi Climat et Résilience.

La CDPENAF a donné un avis favorable, et recommande également de poursuivre de la sobriété foncière, et avis favorable pour la dérogation suivant l'art. L.142-5 du CU.

Observations du Public et du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur fait ses propres observations suite à l'analyse du dossier soumis à l'enquête publique, des personnes reçues lors des permanences, des observations reçues par courriel et de l'entretien avec la municipalité lors des réunions.

Lors de la durée de l'enquête publique, 0 (zéro) personne, hors permanence, 11(onze) personnes, au total, se sont présentées, dont 4 personnes pour uniquement avoir des renseignements sur le dossier de la carte communale, sans laisser d'observations, une famille de 3 personnes a déposé un document préparé, pour leurs observations, annexé au registre, un groupe de 2 personnes a déposé un dossier préparé annexé au registre et une personne pour s'informer sur la procédure de l'enquête publique qui fera suite à une autre visite et le dépôt d'un dossier lors de la dernière permanence.

Décompte des observations ;

Une personne a écrit son observation directement sur le registre. Deux personnes ont déposé des documents pour observation à la dernière permanence, les observations reçues par 3 mails, sont décomposées ainsi, 1 mail du 16 mars 2026 à 22h40 de M. Nicolas Landreau, 1 mail du 23 mars 2026 à 9h08 envoyé par Me. Elodie Ducrey-Bompard représentant la famille Augello, mais le même dossier a été remis au Commissaire Enquêteur le 25 mars 2026 par Mme Myriam Augello, et 1 mail reçu le 25 mars 2026 à 15h58 de M. Aimar, mais le même dossier a été remis au Commissaire Enquêteur le 25 mars 2026 lors de la dernière permanence.

Le Commissaire Enquêteur fait également ses propres observations qui sont formulées et séparées des observations des citoyens venus s'exprimer.

Le 30 mars 2026 à 17h00mn, le procès-verbal de synthèse est remis en main propre, sous forme papier et commenté au pétitionnaire.

Un courriel est adressé, ce même jour, au secrétariat de la mairie pour la transmission du fichier simplifié du PV de synthèse en « .doc », en pièce jointe sous Word 2016 pour les réponses de la mairie.

Chaque observation numérotée regroupe plusieurs remarques du public et du Commissaire Enquêteur, les réponses qui seront écrites sous chaque emplacement « [réponse de la mairie](#) » dans l'ordre des dites remarques.

IMPORTANT ; Les observations du public reprises dans le PV de Synthèse sont un résumé des documents remis ou reçu par mail, pour y répondre la municipalité devra se référer au document complet joint au registre par les concitoyens de Rémuzat.

L'ensemble sera présenté, sous la forme d'un mémoire. Le délai de réponse de 15 jours est le maximum, mais celui-ci peut être plus court suivant le temps que la municipalité prend pour répondre.

Dans les observations du Commissaire Enquêteur, certains passages sont écrits en italique et encadrés de guillemets, lorsque le texte reprend des passages du dossier.

Observations du public

Observation n°1 : M. Nicolas Landreau, courriel du 16/03/2026.

Demande le classement des parcelles E219 de 6620m² et E220 de 2730m² pour un total de 9350m² en ZC, les réseaux existants à proximité, avec la voirie du « chemin du château d'eau », ces parcelles étant en continuité du lotissement de Beausoleil. (Voir dossier joint).

Réponse de la Mairie ;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Observation n°2 ; Me. Elodie Ducrey-Bompard représentant la famille Augello.

Un document de 12 pages et des annexes, pour les parcelles E890, 891, 892, 893, 894, 895 et 836.

- Expose le cadre juridique applicable à l'élaboration d'une carte communale et au classement des terrains.
- Sur l'économie générale du projet de la carte communale, certains points du rapport de présentation sont repris comme, par exemple, la page 28, « ... *l'enjeu principal à la hauteur des besoins* »
 - o « *L'écart entre l'ampleur des besoins ... potentiel constructible finalement retenu* »,
 - o « *Un autre point de fragilité ... réside dans la place accordée au village* »,
 - o « *La même observation des équipements et des réseaux* »,
 - o « *L'analyse environnementale aux objectifs de préservation* » « *et la faiblesse de la justification du choix final* »,
 - o « *La lecture de la carte confirme ce sentiment* »,
 - o « *Le document se réclame explicitement de limitation de l'étalement urbain et d'économie d'espace* »,
 - o « *Il en résulte un document dont la cohérence d'ensemble apparaît discutable, faute de démonstration suffisante du lien entre le zonage et les objectifs affichés* ».
- Situation des parcelles des consorts Augello et les projets d'urbanisation les concernant.
 - o « *La situation objective des parcelles et leur insertion dans le tissu urbain* »,
 - o « *Les contradictions du rapport de présentation s'agissant du secteur des Faisses* », « *les parcelles appartenant aux consorts Augello ne sont pas situées dans les zones d'aléa inondation telles que matérialisées sur le plan* »,
 - o « *L'incohérence du zonage au regard des caractéristiques des parcelles* », « *une telle situation révèle une incohérence manifeste dans la mise en œuvre des objectifs du document* »,
 - o « *La demande d'intégration des parcelles en zone constructible* »
- Le dossier est complété par une déclaration préalable de 2009 positive pour le détachement d'un lot à bâtir,
- Un certificat d'urbanisme Cub de 2012 avec une réponse positive pour un détachement d'une parcelle de 2500m² pour la construction d'une habitation avec les règles à respecter,
- Un permis de construire de 2013, positif pour une habitation et garage,

- Une copie authentique du 6 mars 2006, pour la constitution de servitude entre M. Augello et la commune, d'un accès entre le lotissement de Beausoleil et les parcelles E833 et E894.

Réponse de la Mairie ;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Observation n°3 ; M. Jean François Faure.

Propriétaire des parcelles D851 de 6170m² qui, dans sa partie basse, une bande serait suivant le PPRi en zone d'écoulement principal très faiblement bâtie (risque fort) et la D346 de 13360m², en face de la MARPA souhaiterait qu'elles soient en ZC, du principe qu'il existe les réseaux à proximité, elle répond à la loi Montagne en étant en continuité de la MARPA, et cette parcelle pourrait être consacrée aux activités touristiques.

Un document repris du rapport de présentation est joint pour représenter la position des parcelles.

Réponse de la Mairie ;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Observation n°4 ; M. Marcel Aimar.

Ci-dessous, les observations sont synthétisées, pour répondre dans son mémoire, la commune de Rémuzat devra reprendre les documents remis lors de la dernière permanence du 25 mars 2026, au Commissaire Enquêteur suivant le listing et autres pièces du 25 mars 2026 transmis par courriel à 15h58mn.

Nota : Ces documents sont en double dans le registre car remis en main propre et envoyé par courriel.

21) Demande de révision pour la parcelle E916 (secteur du Rif-MARPA) et E944 (secteur Riable-Beausoleil) dans le but du classement en zone ZC.

22) Note de synthèse des observations ;

- Préalable à cette enquête publique, il n'y a pas eu de concertation et de représentation du projet au public, avec le concours du CAUE en 2010.
- Il n'est pas précisé les critères de motivation pour le choix des parcelles 1, 2, 3, 4, secteur Beausoleil et 5, 6, 7, secteur de la MARPA.
- Il y a une erreur sur le plan au 1/2000^e 2b, sur la parcelle E889, lotissement SCI Cadaques, il n'y a pas de construction, alors qu'elle est construite pour partie en zone ZNC, en amont de mes parcelles E916, 141, 142. Il faut corriger.
- Dans le secteur de la MARPA des parcelles sont déclarées à la PAC (p.129) et mes parcelles E916, 141, 142 sont également déclarées à la PAC, l'attestation de la DDT service agriculture du 23/03/2026, confirme qu'il n'y a pas de demande à la PAC.
- Il y a bien des dents creuses contrairement à ce qui a pu être écrit, mes parcelles entre la MARPA et la SCI Cadaques sont bien positionnées en dents creuses.
- La parcelle E244 est en continuité du lotissement Beau Soleil, elle serait à prendre en considération.
- Demande confirmation pour la dématérialisation du rapport et conclusions et l'approbation du conseil municipal.

- 23) Argumentaire sur la demande de reclassement parcelle E916, les argumentaires sont détaillés, reprend le projet initié par CAUE en 2010 qui faisait le lien entre le centre du village et la MARPA, demande le classement de E916 en ZC.
- 24) Argumentaire pour le reclassement de E244 à Beausoleil, une proposition amiable avec la commune n'a toujours pas eu de réponse, il existait un chemin d'exploitation cette desserte a été vendu, voir l'explication sur cette servitude de passage.
- 25) Courrier de la DDT service agriculture suite à la demande de M. Aimar sur la PAC.
- 26) Plan des parcelles E 136, 142, 141, 916, 917 de M. Aimar, la E916 est bien en dent creuse entre la MARPA et la SCI Cadaques.
- 27) Plan de la parcelle E244, pour montrer sa position par rapport au lotissement de Beausoleil, pour un partage de celle-ci de 485m², pour une habitation et classement en ZC.
- 28) Vue aérienne montrant les parcelles de M. Aimar coté MARPA et Beausoleil.
- 29) Vue aérienne en comparaison entre ces parcelles et les parcelles des emplacements 5, 6, 7.
- 30) Dernière pièce, montrant l'étude de CAUE de 2010 pour le principe d'aménagement du secteur à urbaniser pour le projet de la MARPA.

Réponse de la Mairie ;



Observation du Commissaire Enquêteur

Observation n°1 :

Le projet de la carte communale est en cours depuis novembre 2013, il n'y a eu aucune réunion publique pendant ces 12 ans. Comment les concitoyens ont pu suivre l'avancement de ce projet et quelle a été leur participation dans ce projet ?

Réponse de la Mairie ;



Observation n°2 :

Pour les risques technologiques, suivant l'arrêté préfectoral n°26-2017-11-15-002, Rémuzat est concerné par le risque TMD, Transport de Matières Dangereuses, la commune ayant une station de carburant en centre-ville. Ce risque n'est pas pris en compte dans le dossier.

Réponse de la Mairie ;



Observation n°3 :

La STEU a une capacité de traitement de 1000EH, actuellement elle fonctionne à 21% de sa capacité. Dans quel but la capacité de 1000EH a-t-elle été retenue pour sa construction ?

Réponse de la Mairie ;

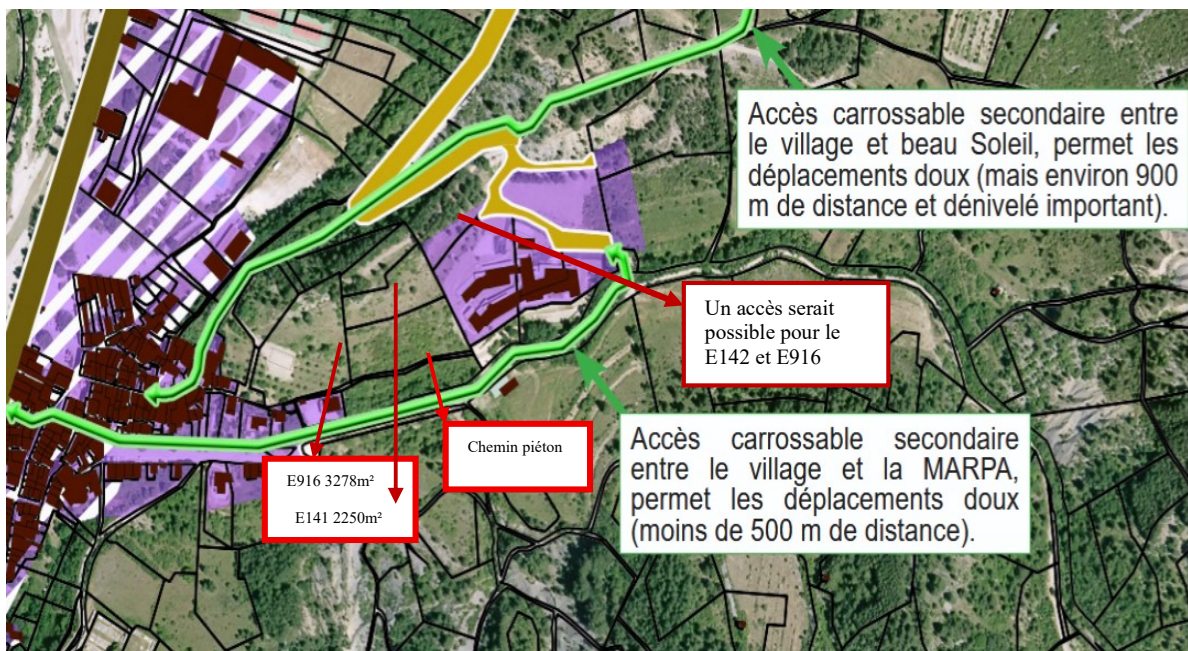


Observation n°4 :

La page 16 du résumé non technique, le plan montre un accès carrossable secondaire, qui fait la liaison entre le centre du village et la MARPA, et entre centre village et MARPA, un chemin piéton qui sépare les parcelles E916 et E917, (registre parcellaire de la PAC) entre ce centre village et la MARPA ces parcelles sont en dents creuses, avec la E141, contrairement à ce qui est écrit dans la réponse de la DDT/SATR, dans sa synthèse des avis des services de l'ETAT, en écrivant « *il n'existe aucune dent creuse, rien n'est précisé sur les éventuelles divisions parcellaires, ni sur la sortie de vacance* », mais la DDT/SATR écrit « *peu de vacance en logement sur la commune* », il y a 17 logements vacants alors que la demande est de 15 log/ha et le projet 20 logements pour 1,325ha.

Pourquoi ces parcelles n'ont-elles pas été prise en compte au lieu des 3 emplacements 5, 6 et 7, pris en compte dans le projet, par rapport à la loi montagne cela faisait la continuité du centre village. C'est à droit ou à gauche de la MARPA.

Des divisions de parcelles sont possible, comme la demande de la DDT/SATR, la consommation maximum étant de 1,55ha à l'horizon 2031.



Les emplacements n°6 = 540m² et n°7 = 1310m² nécessitent des divisions de parcelles, la E148 de 5930m² et la E899 de 6425m², qui sont dans le registre parcellaire de la PAC (dédiés au pastoralisme).

Un scénario dans ce sens a-t-il été étudié pendant les 12 ans d'étude du projet de carte communale, ceci rapproche les habitations du centre du village et correspond également au principe de la loi montagne, entre autres.

Réponse de la Mairie :



Observation n°5 :

Pour Beau Soleil, c'est un lotissement, pour la voirie il y a une sortie de prévue pour augmenter le tracé de cette voirie dans le cas d'une extension du dit lotissement, alors qu'il est écrit « pas d'accès possible ».

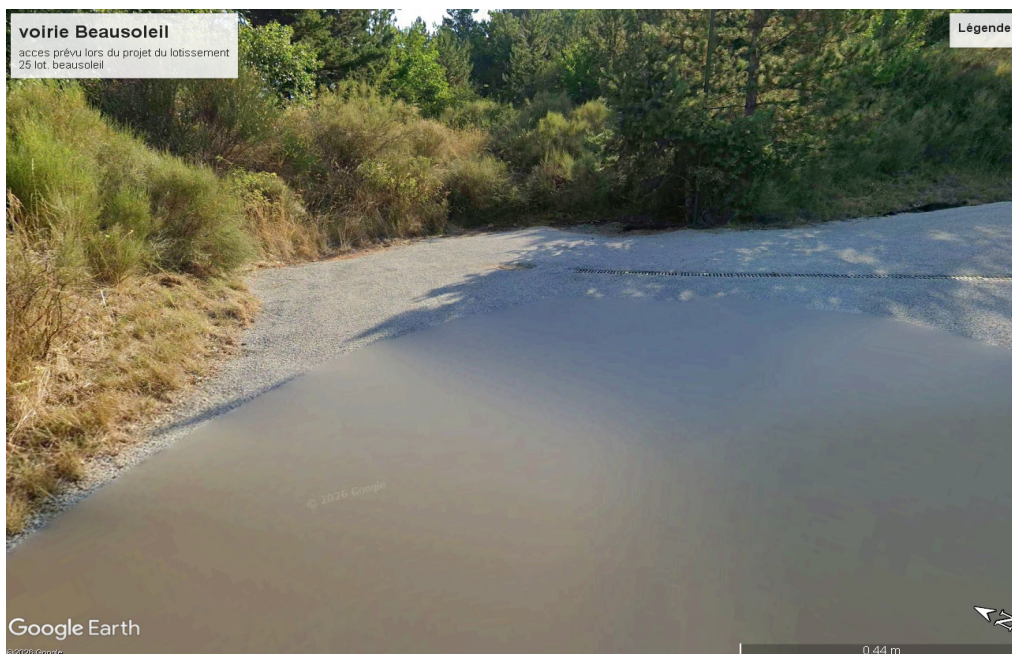
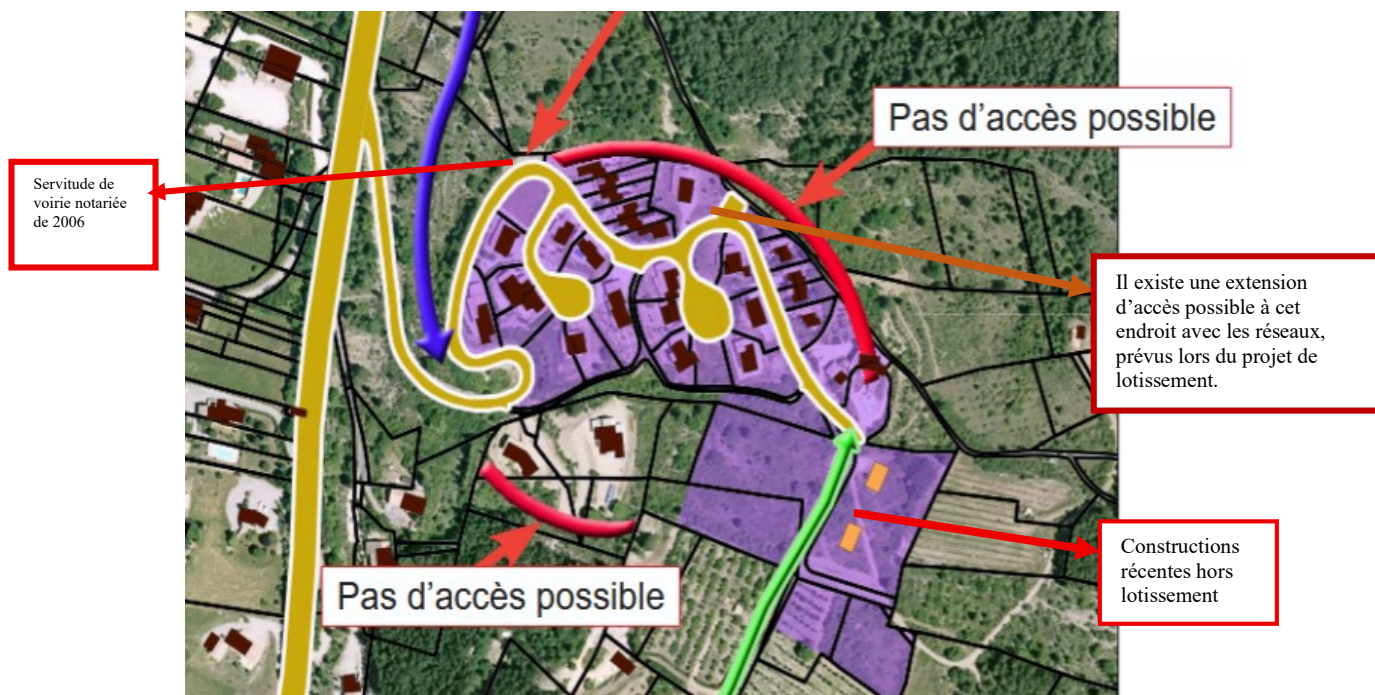


Photo de la prévision d'une extension de voirie, prévue lors du projet du dit lotissement,

Une extension a été anticipée dans le projet lors de la création de Beau Soleil, vers la parcelle E 243 et E244, qui se trouvent dans la continuité, hors du registre parcellaire de la PAC (dédiés au pastoralisme), ainsi qu'une servitude de passage, aux parcelles E 894 et E833, notariée datant de 2006.

Est-ce que ce scénario a été étudié dans l'étude du projet de la carte communale pendant ces 13 ans au lieu des emplacements retenus n°1, 2, 3 et 4. Si oui, pourquoi n'a-t-il pas été retenu ?

Réponse de la Mairie ;



Observation n°6 :

L'arrêté préfectoral n°26-2026-01-05-00011 portant sur la dérogation au titre de l'art. L.142(5 du code de l'urbanisme a-t-il été affiché au public pendant un mois, comme l'art. 2 de l'arrêté le précise ? Car cet arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux.

Réponse de la Mairie ;



Observation n°7 :

Actuellement c'est 53,8% de résidences principales, 40,8% de résidences secondaires et 5.4% de logement vacants.

Comment est-il possible d'être sûr, que les prochains acquéreurs de parcelles à construire seront des futurs habitants sur la commune pour y travailler, et non pas une résidence secondaire ou en prévision de la retraite, ou un spéculateur.

Quels sont les moyens possibles, pour une commune, pour éviter ces cas et à réserver pour des habitants travaillant dans la commune ?

Réponse de la Mairie ;



Observation n°8 :

La commune as-t-elle participé au financement des logements groupés de la gendarmerie, comme cela est possible suivant un contrat (décret du 28/12/2016) ?

Réponse de la Mairie ;



Observation n°9 :

Le réservoir du Puy est construit sur la parcelle E 142, celle-ci semble appartenir à M. Marcel Aimar et non pas à la commune, existe-t-il une servitude ?

Réponse de la Mairie ;



Observation n°10 :

Il existe le risque incendie de forêt (rapport de présentation page 173) avec plusieurs contraintes. N'aurait-il pas été utile de joindre un plan du réseau incendie, avec les bornes incendie réparties sur la

commune. Alors que ce réseau débute des réservoirs eau potable, par obligation, une réserve incendie est prévue, et de joindre une carte de l'emplacement des citernes DFCI réparties sur la commune.

Réponse de la Mairie :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Remis le 30 mars 2026 à 17h..mn, à la Mairie de Rémuzat.

M. le Maire Olivier Salin

Commissaire Enquêteur M. Gérard Barrière



Annexe 4

Mémoire de la Mairie en réponse au procès verbal de synthèse.

Identité du pétitionnaire

Mairie de Rémuzat
17 C, avenue quai de l'Oule
26510 Rémuzat

Qualité du signataire ; Monsieur le Maire Olivier SALIN.

Suite à la délibération du conseil municipal de Rémuzat du 15 novembre 2013 pour le lancement de la procédure d'élaboration de la carte communale et la lettre du 2 décembre 2025, adressée au Tribunal Administratif de Grenoble demandant la désignation d'un Commissaire Enquêteur titulaire et un Commissaire Enquêteur suppléant.

Réglementation « Procès-verbal de synthèse »

Du code de l'Environnement article R.123-18.

« Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire Enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête rencontre **dans la huitaine** le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan, ou programme dispose **d'un délai de quinze jours** pour produire ses observations éventuelles ».

Objet de l'enquête :

Elaboration de la carte communale

❖ Projet pour l'élaboration de la carte communale.

La carte communale peut élargir le périmètre constructible au-delà des parties déjà urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles. Elle peut aussi réserver des secteurs à l'implantation d'activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

L'existence d'une carte communale donne compétence au conseil municipal pour instituer le droit de préemption urbain sur un ou plusieurs périmètres délimités par la carte (article L. 211-1 du code de l'urbanisme).

La carte communale étant opposable aux projets d'utilisation des sols et aux demandes d'autorisations d'urbanisme visant le périmètre couvert, le maire d'une commune dotée d'un tel document d'urbanisme acquiert la compétence pour statuer sur les demandes d'autorisations d'urbanisme (article L.422-1 du code de l'urbanisme).

Le Commissaire Enquêteur fera son analyse des réponses de la Mairie après la réception du Mémoire en réponse au PV de synthèse.

La DDT/SATR a donné son analyse des services de l'Etat, en finalité, le projet s'inscrit dans la trajectoire de la sobriété foncière suivant la loi Climat et Résilience.

La CDPENAF a donné un avis favorable, et recommande également de poursuivre de la sobriété foncière, et avis favorable pour la dérogation suivant l'art. L.142-5 du CU.

Observations du Public et du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur fait ses propres observations suite à l'analyse du dossier soumis à l'enquête publique, des personnes reçues lors des permanences, des observations reçues par courriel et de l'entretien avec la municipalité lors des réunions.

Lors de la durée de l'enquête publique, 0 (zéro) personne, hors permanence, 11(onze) personnes, au total, se sont présentées, dont 4 personnes pour uniquement avoir des renseignements sur le dossier de la carte communale, sans laisser d'observations, une famille de 3 personnes a déposé un document préparé, pour leurs observations, annexé au registre, un groupe de 2 personnes a déposé un dossier préparé annexé au registre et une personne pour s'informer sur la procédure de l'enquête publique qui fera suite à une autre visite et le dépôt d'un dossier lors de la dernière permanence.

Décompte des observations ;

Une personne a écrit son observation directement sur le registre. Deux personnes ont déposé des documents pour observation à la dernière permanence, les observations reçues par 3 mails, sont décomposées ainsi, 1 mail du 16 mars 2026 à 22h40 de M. Nicolas Landreau, 1 mail du 23 mars 2026 à 9h08 envoyé par Me. Elodie Ducrey-Bompard représentant la famille Augello, mais le même dossier a été remis au Commissaire Enquêteur le 25 mars 2026 par Mme Myriam Augello, et 1 mail reçu le 25 mars 2026 à 15h58 de M. Aimar, mais le même dossier a été remis au Commissaire Enquêteur le 25 mars 2026 lors de la dernière permanence.

Le Commissaire Enquêteur fait également ses propres observations qui sont formulées et séparées des observations des citoyens venus s'exprimer.

Le 30 mars 2026 à 17h00mn, le procès-verbal de synthèse est remis en main propre, sous forme papier et commenté au pétitionnaire.

Un courriel est adressé, ce même jour, au secrétariat de la mairie pour la transmission du fichier simplifié du PV de synthèse en « .doc », en pièce jointe sous Word 2016 pour les réponses de la mairie.

Chaque observation numérotée regroupe plusieurs remarques du public et du Commissaire Enquêteur, les réponses qui seront écrites sous chaque emplacement « [réponse de la mairie](#) » dans l'ordre des dites remarques.

IMPORTANT ; Les observations du public reprises dans le PV de Synthèse sont un résumé des documents remis ou reçu par mail, pour y répondre la municipalité devra se référer au document complet joint au registre par les concitoyens de Rémuzat.

L'ensemble sera présenté, sous la forme d'un mémoire. Le délai de réponse de 15 jours est le maximum, mais celui-ci peut être plus court suivant le temps que la municipalité prend pour répondre.

Dans les observations du Commissaire Enquêteur, certains passages sont écrits en italique et encadrés de guillemets, lorsque le texte reprend des passages du dossier.

Observations du public

Observation n°1 : M. Nicolas Landreau, courriel du 16/03/2026.

Demande le classement des parcelles E219 de 6620m² et E220 de 2730m² pour un total de 9350m² en ZC, les réseaux existants à proximité, avec la voirie du « chemin du château d'eau », ces parcelles étant en continuité du lotissement de Beausoleil. (Voir dossier joint).

Réponse de la Mairie :

La superficie qu'il est demandé de classer en zone C est démesurée : 0,93 ha alors que l'ensemble de la carte communale génère une surface constructible de 1,32 ha.

Rajouter une telle surface en zone C en appliquant une densité « normale » d'une quinzaine de logements à l'hectare impliquerait la réalisation d'une quinzaine de logements, faisant « exploser » l'objectif de croissance démographique de la commune. *A contrario*, une carte communale ne permettant pas d'imposer la morphologie urbaine dans un terrain en zone C, une telle surface constructible pourrait n'accueillir qu'une ou deux maisons, ce qui impliquerait une consommation très excessive d'espace naturel et ferait très largement dépasser le quota de consommation dont dispose Rémuzat pour sa carte communale.

En outre, le terrain est très pentu (30% en moyenne), un chemin d'accès dans ces conditions serait infaisable. L'urbanisation sur ces hauteurs aurait un impact paysager considérable.

Sur la procédure : donner suite à cette demande impliquerait de repasser la carte communale en CDPENAF.

Avis très défavorable (intégrer cette demande compromettrait l'aboutissement de la carte communale).

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Observation n°2 ; Me. Elodie Ducrey-Bompard représentant la famille Augello.

Un document de 12 pages et des annexes, pour les parcelles E890, 891, 892, 893, 894, 895 et 836.

- Expose le cadre juridique applicable à l'élaboration d'une carte communale et au classement des terrains.
- Sur l'économie générale du projet de la carte communale, certains points du rapport de présentation sont repris comme, par exemple, la page 28, « ... *l'enjeu principal à la hauteur des besoins* »
 - o « *L'écart entre l'ampleur des besoins ... potentiel constructible finalement retenu* »,
 - o « *Un autre point de fragilité ... réside dans la place accordée au village* »,
 - o « *La même observation des équipements et des réseaux* »,
 - o « *L'analyse environnementale aux objectifs de préservation* » « *et la faiblesse de la justification du choix final* »,
 - o « *La lecture de la carte confirme ce sentiment* »,

- « *Le document se réclame explicitement de limitation de l'étalement urbain et d'économie d'espace* »,
- « *Il en résulte un document dont la cohérence d'ensemble apparaît discutable, faute de démonstration suffisante du lien entre le zonage et les objectifs affichés* ».
- Situation des parcelles des consorts Augello et les projets d'urbanisation les concernant.
 - « *La situation objective des parcelles et leur insertion dans le tissu urbain* »,
 - « *Les contradictions du rapport de présentation s'agissant du secteur des Faisses* », « *les parcelles appartenant aux consorts Augello ne sont pas situées dans les zones d'aléa inondation telles que matérialisées sur le plan* »,
 - « *L'incohérence du zonage au regard des caractéristiques des parcelles* », « *une telle situation révèle une incohérence manifeste dans la mise en œuvre des objectifs du document* »,
 - « *La demande d'intégration des parcelles en zone constructible* »
- Le dossier est complété par une déclaration préalable de 2009 positive pour le détachement d'un lot à bâtir,
- Un certificat d'urbanisme Cub de 2012 avec une réponse positive pour un détachement d'une parcelle de 2500m² pour la construction d'une habitation avec les règles à respecter,
- Un permis de construire de 2013, positif pour une habitation et garage,
- Une copie authentique du 6 mars 2006, pour la constitution de servitude entre M. Augello et la commune, d'un accès entre le lotissement de Beausoleil et les parcelles E833 et E894.

Réponse de la Mairie :

Toutes les parcelles demandées à la constructibilité, sauf la 836, sont en discontinuité de l'urbanisation existante. Elles ne peuvent dès lors être classées en zone constructible, sauf à faire l'objet d'une étude de discontinuité spécifique, impliquant une urbanisation contrôlée par la collectivité. Par ailleurs, en application de la loi ZAN, la commune ne peut, pour construire, consommer qu'une surface agricole ou naturelle très limitée : environ 1,5 ha. La commune a choisi d'utiliser l'essentiel de cette surface pour renforcer l'urbanisation dans le prolongement de la MARPA afin de faire face à des besoins importants en logements abordables, inexistant dans la commune, notamment pour loger des ménages qui ne peuvent travailler localement faute d'habitation sur place.

Donner suite à la demande reviendrait à renoncer au projet central de la carte communale et bouleverserait son économie générale.

Sur la procédure : donner suite à cette demande impliquerait de repasser la carte communale en CDPENAF et de demander une nouvelle dérogation préfectorale.

Avis défavorable.

Sur la parcelle 836 : considérant qu'elle constitue le terrain d'assiette d'une maison existante, elle pourrait être reclassée en zone C, mais cela impliquerait aussi, par nécessité de cohérence, le reclassement en zone C des parcelles 839, 838, 837 et 840. Ces parcelles n'ont pas été demandées

au reclassement en zone C et il n'est pas possible de le faire si elles n'ont pas fait l'objet d'une remarque lors de l'enquête. Dès lors, il est proposé de ne pas reclasser la parcelle 836 en zone C.



Observation n°3 ; M. Jean François Faure.

Propriétaire des parcelles D851 de 6170m² qui, dans sa partie basse, une bande serait suivant le PPRi en zone d'écoulement principal très faiblement bâtie (risque fort) et la D346 de 13360m², en face de la MARPA souhaiterait qu'elles soient en ZC, du principe qu'il existe les réseaux à proximité, elle répond à la loi Montagne en étant en continuité de la MARPA, et cette parcelle pourrait être consacrée aux activités touristiques.

Un document repris du rapport de présentation est joint pour représenter la position des parcelles.

Réponse de la Mairie ;

La parcelle D851 est pour une petite partie en zone inondable inconstructible au PPRi.

Si la parcelle se situe en effet dans le prolongement du village, la loi montagne implique aussi un rapport de proportionnalité et de distance : le classement en zone constructible de toute la parcelle D851 (6170 m²) serait contraire à la loi montagne et ferait dépasser à la commune son quota possible de consommation d'espace naturel et agricole compte-tenu de la taille importante de la parcelle. En outre, la partie la plus proche du village est celle dont la surface est la plus exposée au risque d'inondation.

Sur la procédure : donner suite à cette demande impliquerait de repasser la carte communale en CDPENAF et de demander une nouvelle dérogation préfectorale.

Avis très défavorable (intégrer cette demande compromettrait l'aboutissement de la carte communale).

Concernant la parcelle D346 : elle est en discontinuité de l'urbanisation existante compte-tenu de la présence du ruisseau du Rif et de la rupture de pente. Elle ne peut dès lors être classée en zone C, sauf à faire l'objet d'une étude de discontinuité spécifique, impliquant une urbanisation contrôlée par la collectivité. Par ailleurs, en application de la loi ZAN, la commune ne peut, pour construire, consommer qu'une surface agricole ou naturelle très limitée : environ 1,5 ha. Donner suite à la demande (qui en outre, n'est pas possible au regard de la loi montagne) reviendrait à renoncer à toutes les autres zones constructibles.

Avis très défavorable.



Observation n°4 ; M. Marcel Aimar.

Ci-dessous, les observations sont synthétisées, pour répondre dans son mémoire, la commune de Rémuzat devra reprendre les documents remis lors de la dernière permanence du 25 mars 2026, au Commissaire Enquêteur suivant le listing et autres pièces du 25 mars 2026 transmis par courriel à 15h58mn.

Nota : Ces documents sont en double dans le registre car remis en main propre et envoyé par courriel.

31) Demande de révision pour la parcelle E916 (secteur du Rif-MARPA) et E944 (secteur Riabla-Beausoleil) dans le but du classement en zone ZC.

Réponse de la Mairie :

Il n'y a pas de parcelle E944 dans la dernière version du cadastre.

Concernant la parcelle E916 : sa superficie est de 0,33 ha. En carte communale, il n'est pas possible de gérer la densité, d'imposer un nombre minimal de logements. Dès lors, classer cette parcelle en zone C ferait prendre le risque d'un nombre trop faible de logements, qui impliquerait une surconsommation d'espace naturel. Par ailleurs, une telle surface ferait dépasser à la commune son quota possible de consommation d'espace naturel et agricole.

Sur la procédure : donner suite à cette demande impliquerait de repasser la carte communale en CDPENAF et de demander une nouvelle dérogation préfectorale.

Avis très défavorable (intégrer cette demande compromettrait l'aboutissement de la carte communale).

32) Note de synthèse des observations ;

- Préalable à cette enquête publique, il n'y a pas eu de concertation et de représentation du projet au public, avec le concours du CAUE en 2010.

Réponse de la Mairie :

Une élaboration de carte communale n'est pas soumise à obligation de concertation, à la différence d'un PLU. Dès lors, il n'y a aucune obligation de réunion publique et la commune n'a pas souhaité en organiser.

- Il n'est pas précisé les critères de motivation pour le choix des parcelles 1, 2, 3, 4, secteur Beausoleil et 5, 6, 7, secteur de la MARPA.

Les critères de choix sont précisés en long, en large et en travers dans le rapport de présentation partie « EXPLICATION DES CHOIX RETENUS / EVALUATION ENVIRONNEMENTALE » page 187 et suivantes du rapport de présentation.

- Il y a une erreur sur le plan au 1/2000^e 2b, sur la parcelle E889, lotissement SCI Cadaques, il n'y a pas de construction, alors qu'elle est construite pour partie en zone ZNC, en amont de mes parcelles E916, 141, 142. Il faut corriger.

Réponse de la Mairie :

La parcelle E889 n'est pas construite sur la dernière version du cadastre disponible. Il n'est pas de notre compétence de mettre à jour le cadastre. Lorsque l'Etat l'aura fait, le fond cadastral support de la carte communale qui sera déposé sur le Géoportail de l'Urbanisme sera automatiquement mis à jour.

- Dans le secteur de la MARPA des parcelles sont déclarées à la PAC (p.129) et mes parcelles E916, 141, 142 sont également déclarées à la PAC, l'attestation de la DDT service agriculture du 23/03/2026, confirme qu'il n'y a pas de demande à la PAC.

Réponse de la Mairie :

La dernière version du Registre Parcellaire Graphique ne classe effectivement plus ces terrains à la PAC. Le document sera corrigé.

- Les fichiers des parcelles
- Il y a bien des dents creuses contrairement à ce qui a pu être écrit, mes parcelles entre la MARPA et la SCI Cadaques sont bien positionnées en dents creuses.

Réponse de la Mairie :

- **Ce n'est pas notre point de vue. Une dent creuse, par définition, est jouxtée par une urbanisation significative sur ses 4 côtés. C'est loin d'être le cas ici.**
- La parcelle E244 est en continuité du lotissement Beau Soleil, elle serait à prendre en considération.

Réponse de la Mairie :

- **Les pentes sont très fortes (pente moyenne de près de 30%). Cette parcelle présente une superficie très importante (0,44 ha environ), ne dispose pas d'accès carrossable, tout particulièrement s'il fallait construire plusieurs maisons. A contrario, y construire une seule maison reviendrait à détruire une superficie d'espace naturel disproportionnée par rapport à l'hypothétique bénéfice démographique pour la commune (en carte communale, il n'est pas possible de règlementer la densité de l'urbanisation).**
 - **Une telle surface ferait dépasser à la commune son quota possible de consommation d'espace naturel et agricole.**
 - **Sur la procédure : donner suite à cette demande impliquerait de repasser la carte communale en CDPENAF et de demander une nouvelle dérogation préfectorale.**
 - **Avis défavorable.**
- Demande confirmation pour la dématérialisation du rapport et conclusions et l'approbation du conseil municipal.

Réponse de la Mairie :

Une fois la carte communale approuvée par le Conseil Municipal et Madame la Préfète de la Drôme, elle sera déposée sur le Géoportail de l'urbanisme.

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

- 33) Argumentaire sur la demande de reclassement parcelle E916, les argumentaires sont détaillés, reprend le projet initié par CAUE en 2010 qui faisait le lien entre le centre du village et la MARPA, demande le classement de E916 en ZC.

Réponse de la Mairie :

- **L'étude du CAUE a 16 ans et ne peut servir de référence, compte-tenu des évolutions très importantes du code de l'urbanisme, notamment sur la consommation d'espace agricole et naturel. Par ailleurs parler « de lien » entre le village et la MARPA impliquerait une urbanisation dense et structurée, ce qu'il n'est pas possible de garantir en carte communale, d'autant plus que le terrain est sensible sur le plan paysager, sur les hauteurs du village.**

34) Argumentaire pour le reclassement de E244 à Beausoleil, une proposition amiable avec la commune n'a toujours pas eu de réponse, il existait un chemin d'exploitation cette desserte a été vendu, voir l'explication sur cette servitude de passage.

Réponse de la Mairie :

Un courriel en date 1^{er} octobre 2021, ainsi qu'un courriel en date du 07 septembre 2022 ont été faits pour cette demande à M. AIMAR.

35) Courrier de la DDT service agriculture suite à la demande de M. Aimar sur la PAC.

Réponse de la Mairie : Sans objet.

36) Plan des parcelles E 136, 142, 141, 916, 917 de M. Aimar, la E916 est bien en dent creuse entre la MARPA et la SCI Cadaques.

Réponse de la Mairie :

Ce n'est pas notre point de vue. Une dent creuse, par définition, est jouxtée par une urbanisation significative sur ses 4 côtés. C'est loin d'être le cas ici.

37) Plan de la parcelle E244, pour montrer sa position par rapport au lotissement de Beausoleil, pour un partage de celle-ci de 485m², pour une habitation et classement en ZC.

Réponse de la Mairie : Sans objet.

38) Vue aérienne montrant les parcelles de M. Aimar coté MARPA et Beausoleil.

Réponse de la Mairie : Sans objet.

39) Vue aérienne en comparaison entre ces parcelles et les parcelles des emplacements 5, 6, 7.

Réponse de la Mairie : Sans objet.

40) Dernière pièce, montrant l'étude de CAUE de 2010 pour le principe d'aménagement du secteur à urbaniser pour le projet de la MARPA.

Réponse de la Mairie :

L'étude du CAUE a 16 ans et ne peut servir de référence, compte-tenu des évolutions très importantes du code de l'urbanisme, notamment sur la consommation d'espace agricole et naturel.



Observation du Commissaire Enquêteur

Observation n°1 :

Le projet de la carte communale est en cours depuis novembre 2013, il n'y a eu aucune réunion publique pendant ces 12 ans. Comment les concitoyens ont pu suivre l'avancement de ce projet et quelle a été leur participation dans ce projet ?

Réponse de la Mairie :

Une élaboration de carte communale n'est pas soumise à obligation de concertation, à la différence d'un PLU. Dès lors, il n'y a aucune obligation de réunion publique et la commune n'a pas souhaité en organiser.



Observation n°2 :

Pour les risques technologiques, suivant l'arrêté préfectoral n°26-2017-11-15-002, Rémuzat est concerné par le risque TMD, Transport de Matières Dangereuses, la commune ayant une station de carburant en centre-ville. Ce risque n'est pas pris en compte dans le dossier.

Réponse de la Mairie :

Il n'y a aucune possibilité de construire des logements nouveaux dans le centre-ville, entièrement impacté par le risque d'inondation. Les volumes de carburant écoulés par la station sont inférieurs à 3500 m³ par an. Elle est donc uniquement soumise à déclaration. Dans ce cas les règles ne génèrent pas de contrainte pour l'urbanisation autour de la station-service.



Observation n°3 :

La STEU a une capacité de traitement de 1000EH, actuellement elle fonctionne à 21% de sa capacité. Dans quel but la capacité de 1000EH a-t-elle été retenue pour sa construction ?

Réponse de la Mairie :

Cette capacité répond aux besoins de traitement lors de la saison touristique estivale, où le nombre d'habitat dans la commune croît très sensiblement.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Observation n°4 :

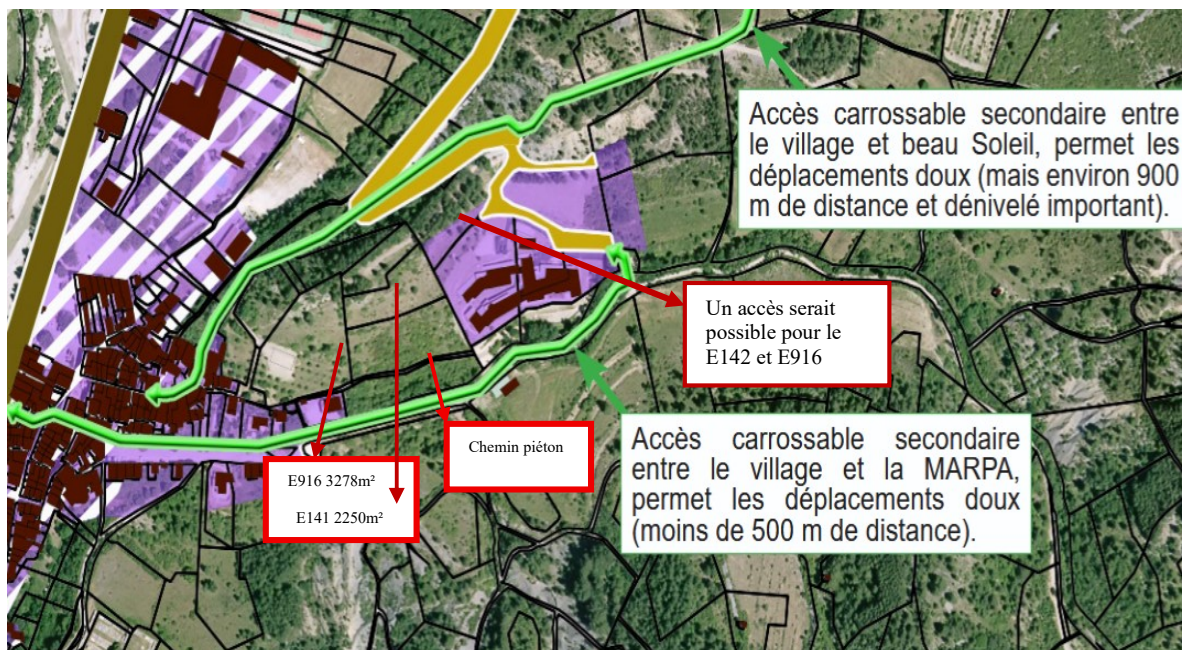
La page 16 du résumé non technique, le plan montre un accès carrossable secondaire, qui fait la liaison entre le centre du village et la MARPA, et entre centre village et MARPA, un chemin piéton qui sépare les parcelles E916 et E917, (registre parcellaire de la PAC) entre ce centre village et la MARPA ces parcelles sont en dents creuses, avec la E141, contrairement à ce qui est écrit dans la réponse de la DDT/SATR, dans sa synthèse des avis des services de l'ETAT, en écrivant « *il n'existe aucune dent creuse, rien n'est précisé sur les éventuelles divisions parcellaires, ni sur la sortie de vacance* », mais la DDT/SATR écrit « *peu de vacance en logement sur la commune* », il y a 17 logements vacants alors que la demande est de 15 log/ha et le projet 20 logements pour 1,325ha.

Pourquoi ces parcelles n'ont-elles pas été prise en compte au lieu des 3 emplacements 5, 6 et 7, pris en compte dans le projet, par rapport à la loi montagne cela faisait la continuité du centre village. C'est à droite ou à gauche de la MARPA.

Par rapport aux terrains 5, 6 et 7 :

- **Les terrains sont bien plus pentus, propriétés de particuliers. Sur ces terrains il n'est pas possible, en carte communale, de gérer la densité et l'intégration de l'urbanisation, ou la destination des logements (la commune souhaite du logement permanent pour des jeunes ménages préférentiellement).**
- **Faire un accès bien dimensionné pour un nombre significatif de logements serait très difficile compte tenu des pentes très fortes côté Nord.**

Des divisions de parcelles sont possible, comme la demande de la DDT/SATR, la consommation maximum étant de 1,55ha à l'horizon 2031.



Les emplacements n°6 = 540m² et n°7 = 1310m² nécessitent des divisions de parcelles, la E148 de 5930m² et la E899 de 6425m², qui sont dans le registre parcellaire de la PAC (dédiés au pastoralisme).

Un scénario dans ce sens a-t-il été étudié pendant les 12 ans d'étude du projet de carte communale, ceci rapproche les habitations du centre du village et correspond également au principe de la loi montagne, entre autre.

Réponse de la Mairie :

En carte communale, sans la propriété foncière, aucune garantie n'est possible sur la densité, la destination des logements, l'intégration architecturale et paysagère, la libération à court terme du foncier pour construire.

Dès lors, il est normal que pour satisfaire des besoins en logements forts, la commune s'appuie sur des terrains qu'elle contrôle pour une part importante, pour pallier les carences réglementaires d'une carte communale et ainsi garantir l'intégration paysagère et environnementale, la densité, la destination des logements (éviter les résidences secondaires), des dessertes par la voirie et les réseaux suffisamment dimensionnées et une ouverture à l'urbanisation rapide.



Observation n°5 :

Pour Beau Soleil, c'est un lotissement, pour la voirie il y a une sortie de prévue pour augmenter le tracé de cette voirie dans le cas d'une extension du dit lotissement, alors qu'il est écrit « pas d'accès possible ».

Réponse de la Mairie :

Ce n'est pas un accès mais une aire de retournement.

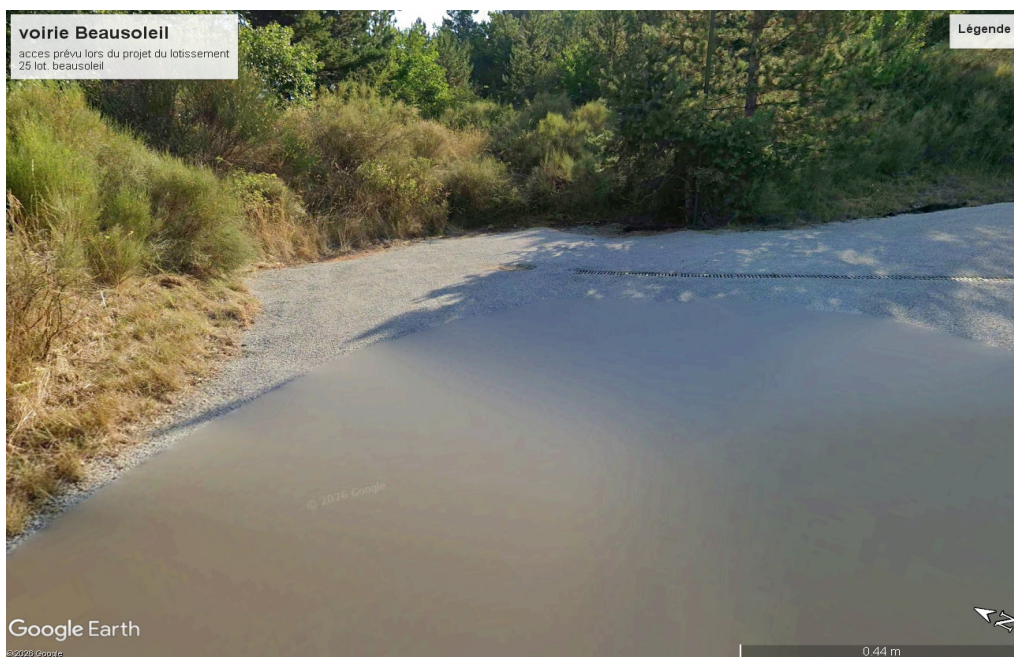
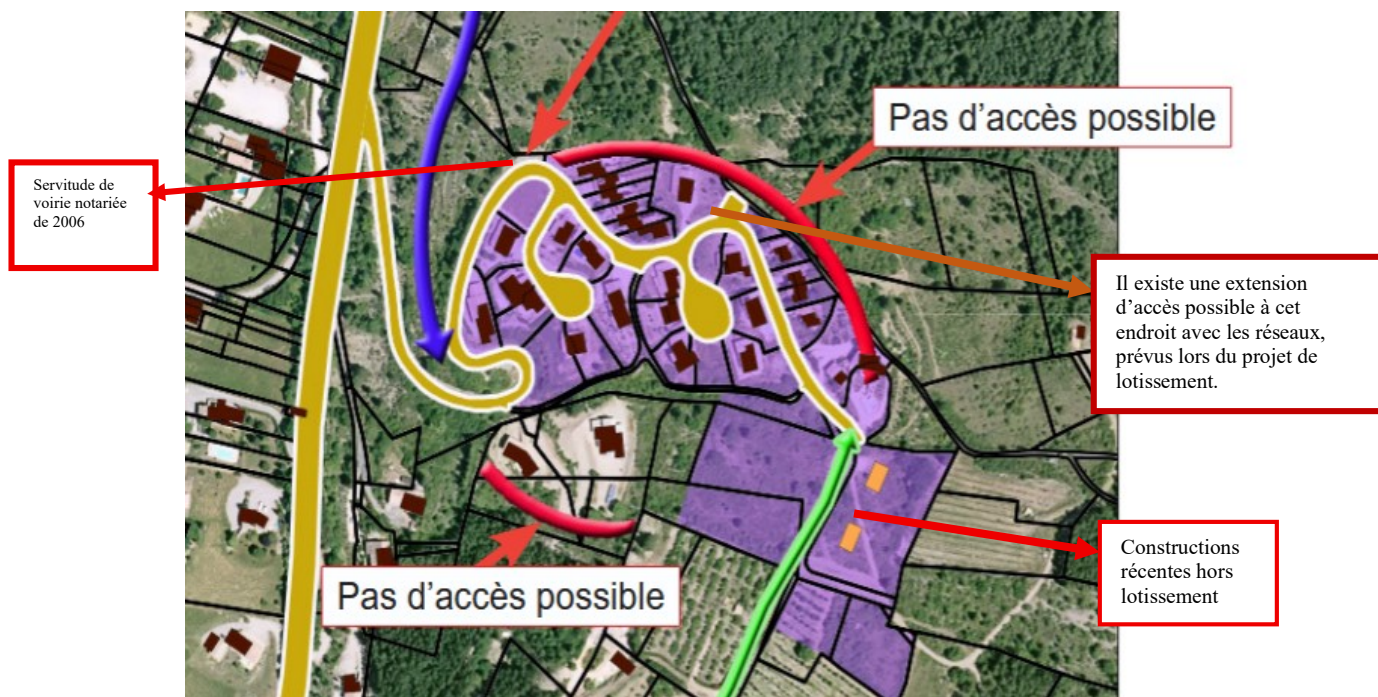


Photo de la prévision d'une extension de voirie, prévue lors du projet du dit lotissement,

Une extension a été anticipée dans le projet lors de la création de Beau Soleil, vers la parcelle E 243 et E244, qui se trouvent dans la continuité, hors du registre parcellaire de la PAC (dédiés au pastoralisme), ainsi qu'une servitude de passage, aux parcelles E 894 et E833, notariée datant de 2006.

Est-ce que ce scénario a été étudié dans l'étude du projet de la carte communale pendant ces 13 ans au lieu des emplacements retenus n°1, 2, 3 et 4. Si oui, pourquoi n'a-t-il pas été retenu ?

Réponse de la Mairie :

Pas d'extension anticipée et vue les contraintes du quota de superficie constructible, cette extension n'a pas été retenue.

Scénario non retenu.



Observation n°6 :

L'arrêté préfectoral n°26-2026-01-05-00011 portant sur la dérogation au titre de l'art. L.142(5 du code de l'urbanisme a-t-il été affiché au public pendant un mois, comme l'art. 2 de l'arrêté le précise ? Car cet arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux.

Réponse de la Mairie :

Oui cela a été affiché.



Observation n°7 :

Actuellement c'est 53,8% de résidences principales, 40,8% de résidences secondaires et 5.4% de logement vacants.

Comment est-il possible d'être sûr, que les prochains acquéreurs de parcelles à construire seront des futurs habitants sur la commune pour y travailler, et non pas une résidence secondaire ou en prévision de la retraite, ou un spéculateur.

Quels sont les moyens possibles, pour une commune, pour éviter ces cas et à réserver pour des habitants travaillant dans la commune ?

Réponse de la Mairie :

L'essentiel des terrains constructibles sont communaux. Dès lors, la commune saura à qui elle vend ou loue.



Observation n°8 :

La commune as-t-elle participé au financement des logements groupés de la gendarmerie, comme cela est possible suivant un contrat (décret du 28/12/2016) ?

Réponse de la Mairie :

Le bâti et le foncier appartient à la commune de Rémuzat.



Observation n°9 :

Le réservoir du Puy est construit sur la parcelle E 142, celle-ci semble appartenir à M. Marcel Aimar et non pas à la commune, existe-t-il une servitude ?

Réponse de la Mairie ;

Je n'ai pas cette information, mais elle ne relève pas de la carte communale.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Observation n°10 ;

Il existe le risque incendie de forêt (rapport de présentation page 173) avec plusieurs contraintes. N'aurait-il pas été utile de joindre un plan du réseau incendie, avec les bornes incendie réparties sur la commune. Alors que ce réseau débute des réservoirs eau potable, par obligation, une réserve incendie est prévue, et de joindre une carte de l'emplacement des citernes DFCI réparties sur la commune.

Réponse de la Mairie ;

Le schéma directeur d'eau potable est en cours de réalisation et ce plan n'est pas disponible à ce stade.

M. le Maire Olivier SALIN

