RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Concernant l'enquête publique préalable à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint Bauzile en Ardèche

Du 4 septembre au 4 octobre 2017 inclus

Commissaire enquêteur : Luc LEROY

Présentation de l'enquête publique

L' enquête publique, objet du présent rapport, concerne le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Saint Bauzile (07).

Dispositions administratives

- **Délibération du Conseil municipal** de la commune de Saint Bauzile en date du **19 octobre 2015**, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.
- **Délibération du Conseil municipal** de la commune de Saint Bauzile en date du **20 juin 2016**, prenant acte de la tenue du débat sur les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.
- **Délibération du Conseil municipal** de la commune de Saint Bauzile en date du **19 septembre 2016**, adoptant les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.
- **Délibération du Conseil municipal** de la commune de Saint Bauzile en date du **24 avril 2017**, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune à l'issue de la concertation avec la population.
- **Arrêté municipal du 10 juillet 2017** prescrivant une enquête publique préalable à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune.
- **Affichage** sur la commune et **information** du public.
- **Parution** de l'avis d'ouverture de l'enquête publique dans deux journaux locaux.

Territoire concerné

Commune de Saint Bauzile.

Rappels

Composition du dossier d'enquête d'utilité publique :

1. Registre d'enquête publique
2. Arrêté municipal du 10 juillet 2017 prescrivant l'enquête publique préalable à l'approbation du PLU et les pièces annexes visées
3. Avis des personnes associées ou consultées.

Projet de PLU composé de :

0) Note de présentation
1) Rapport de présentation – tomes 1 et 2
2) Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3) Orientations d'Aménagement et de Programmation
4) Réglement graphique : Plans de zonage a et b
5) Réglement écrit
6) Annexes

Présentation

La commune de Saint Bauzile, en Ardèche, est située dans l'arrondissement de Privas, canton du Pouzin.

Elle fait partie avec 14 autres communes de la **communauté de communes Ardèche Rhône Coiron** créée le 1er janvier 2017 et résultant de la fusion des communautés de communes Barrés Coiron et Rhône Helvie.

Elle est comprise dans l'aire du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Rhône-Provence-Baronnies,** en cours de lancement, fixé par arrêté interpréfectoral du 27 mai 2016. Son territoire est donc soumis au principe de constructibilité limitée énoncé aux articles L142-4 et suivants du code de l'urbanisme. Une dérogation au principe d'interdiction d'ouverture à l'urbanisation posée par l'article L142-5 a été accordée par décision préfectorale du 24 juillet 2017.

Par ailleurs, le territoire relève des dispositions de la « **loi montagne** » du 9 janvier 1985.

En 2014, la population compte 298 habitants. Depuis 1975, le poids démographique de la commune progresse pour se stabiliser récemment à un rythme de 1,5 %.

La commune de Saint Bauzile fait partie du **Programme Local de l'Habitat (PLH)** de la communauté de communes Barres Coiron approuvé le 16 avril 2012. Le PLU de la commune doit s'inscrire dans le cadre fourni par le PLH qui a fixé un objectif global de construction pour Saint Bauzile de 3 à 4 logements par an soit 34 à 40 logements pour 10 ans.

La commune de Saint Bauzile, ne disposant pas de document d'urbanisme, relevait jusqu'à peu du Réglement National d'Urbanisme (RNU)

En décembre 2008 a été engagée l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 29 janvier 2013 mais, cette décision a été annulée en février 2015 par le tribunal administratif de Lyon. Le Réglement National d'Urbanisme s'applique donc à nouveau sur le territoire communal.

Par délibération de son conseil municipal en date du 19 octobre 2015, la commune a décider d'engager l'élaboration d'un nouveau PLU, objet de la présente enquête publique.

Ce nouveau PLU reprend les objectifs du précédent en les précisant et les actualisant au regard du contexte réglementaire actuel. Il s'agit :

- d'intégrer le nouveau contexte législatif :
  - ✗ sur le plan environnemental : trame verte et bleue, corridors écologiques, protection des zones humides et des ressources naturelles..
  - ✗ sur le plan urbain : étude du gisement foncier en zones urbaines (« dents creuses », potentiel de division foncière, vacance, renouvellement urbain..)
  - ✗ sur le plan de l'agriculture : mise à jour de l'état des lieux (constat et projet) suppression du pastillage en zone agricole.
- centrer le développement de l'urbanisation communale sur le village (secteur de Charnareille, secteur en face de la mairie)
- renforcer le pôle équipement public ou d'intérêt collectif et le réseau d'espaces publics dans le centre

- introduire une fonction commerciale en centre bourg pour le revitaliser, apporter un service à la population, créer un lieu de rencontre des habitants, bénéficier de l'effet de passage de la route départementale
- assurer la mise en œuvre des objectifs de production de logements inscrits dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes Barrès Coiron
- poursuivre la politique de diversification du parc de logement : densité et mixité sociale
- modérer la consommation d'espace en organisant les développements urbains futurs par des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- engager une réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation ou non des zones d'urbanisation future notamment le secteur de Charnareilles dédié à une opération d'habitat mixte
- maîtriser l'urbanisation dans les secteurs plus éloignés du village ou plus exposés aux risques et aux nuisances (activité industrielle)
- soutenir le développement de l'économie locale en maintenant les petites zones d'activités autour des entreprises existantes pour leur permettre un développement modéré
- prendre en compte le bon fonctionnement des exploitations agricoles et la préservation des continuités entre espaces agricoles et naturels.

Par délibération en date du 20 septembre 2016, le conseil municipal a décidé, conformément aux dispositions du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 d'intégrer au PLU les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme entrées en vigueur au 1er janvier 2016. A ce titre, le nouveau Règlement du PLU est restructuré à partir de la nomencalture de la loi ALUR en trois grands chapitres :

1. l'affectation des zones et la destination des constructions
2. les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères
3. les équipements et les réseaux.

Conformément au décret 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'**évaluation environnementale** des documents d'urbanisme, une demande d'**examen au cas par cas** a été sollicitée auprès de l'autorité environnementale. Par décision rendue le 17 janvier 2017, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Enfin, après une concertation menée avec les partenaires institutionnels et avec les habitants ; le conseil municipal a arrêté le projet de PLU le 24 avril 2017.

Objectifs

Les **orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) du PLU ont été débattus et approuvés par délibération du conseil municipal en date du 20 juin 2016.

Le développement futur souhaité par la commune pour les 10 – 12 ans à venir repose sur les quatre orientations suivantes :

- Orientation n° 1 : « renforcer la centralité villageoise »
  1. Améliorer la visibilité du centre-bourg par un projet d'urbanisme ambitieux s'appuyant sur les équipements et espaces publics.
     - Annoncer /marquer le centre village
     - centrer le développement communal sur le village

- développer une centralité villageoise capable d'assurer la progression démographique future et renforcer le pôle de vie du centre village.

2. Poursuivre la politique de diversification du parc de logements :
   - agrandir et diversifier le parc de logements
   - assurer à la commune une réelle maîtrise du développement communal
   - modérer la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

- Orientation n° 2 : « concilier développement économique et cadre de vie qualitatif »
  1. Pérenniser une agriculture dynamique et structurante pour les paysages
  2. Prendre en compte l'activité industrielle dans les choix d'aménagement du territoire
  3. Diversifier l'économie locale
  4. Privilégier l'accés aux communications numériques

- Orientation n° 3 : « préserver les paysages, le patrimoine et le cadre de vie»
  1. Pérenniser et affirmer l'identité rurale de la commune
     - préserver les paysages traditionnels porteurs de l'identité rurale locale
     - mettre en valeur et entretenir les éléments du petit patrimoine local
     - faire des efforts d'intégration de l'urbanisation nouvelle au territoire : garantir la qualité urbaine et architecturale des extensions urbaines
  2. Offrir un cadre de vie qualitatif aux résidents :
     - prendre en compte les risques, les nuisances et les pollutions dans le choix d'urbanisation de la communes
     - tendre vers un habitat durable conciliant bien être de l'habitant et protection de l'environnement.

- Orientation n° 4 : Maîtriser la consommation d'espace
  1. un souci de préservation des espaces non urbanisés
  2. Une recherche de diversification des formes urbaines au sein d'un paysage construit plus identitaire.

La mise en œuvre opérationnelle des orientations ainsi définies est prévue en matière d'urbanisation à travers les cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles suivantes :

- Secteur de « Charnareilles » : avec 12 à 18 logements diversifiés avec une obligation de production de 6 logements collectifs ou intermédiaires minimum et 6 logements individuels (isolé ou accolé) maximum sur un tènement d'environ 11.000 m2
- Secteur « la Source » : permettant l'implantation d'une activité économique sur une surface d'environ 3.800 m2
- Secteur « Dianoux/Mounard » : avec la construction prévue de 4 logements sur 2 tènements d'environ 3.000 m² de surface
- Secteur « La Treille » : avec la réalisation au minimum de 2 logements individuels isolés ou groupés sur une superficie d'environ 2.000 m²
- Secteur « Les Chalets » : avec 6 constructions de type individuel (isolé ou accolé) prévues sur un tènement de 6.000 m² environ

A ce potentiel en opérations d'ensemble, il faut ajouter le résiduel constructible en zone Uc de 5 logements neufs en « dents creuses » et de 4 logements neufs en division foncière.

A noter, dans ce secteur, l'absence de vacance sur la commune.

Contexte

La commune de Saint Bauzile fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de **Gestion des Eaux** (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée entré en vigueur le 20 décembre 2015 pour une période de 6 ans.

En matière de périmètres d'inventaires et de protection du patrimoine naturel, la commune de Saint Bauzile est concernée par la zone naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « *plateaux et contreforts du Coiron* » (0709).

A contrario, la commune de Saint Bauzile n'est pas concernée par la ZNIEFF type 1 « partie centrale du plateau du Coiron » ; aucun milieu naturel protégé n'est présent sur la commune : site Natura 2000, Arrêté de protection de biotope ; aucune zone humide de plus de 1 ha n'a été identifiée sur la commune.

Cependant, même si la commune n'est pas concernée par des milieux naturels remarquables, elle participe fortement au fonctionnement écologique du territoire à plus grande échelle grâce à sa **Trame verte et bleue**.

S'agissant des risques et nuisances, la commune est concernée par de multiples aléas liés à l'eau et à des mouvements de terrains. Elle est aussi concernée par le plan départemental de protection des forêts contre les incendies de l'Ardèche (PDFCIA) et par le plan particulier d'intervention (PPI) du centre nucléaire de production d'électricité de Cruas/Meysse approuvé en décembre 2013.

Depuis la fin des années 1960, la commune de Saint Bauzile accueille une usine de traitement de terre diatomée (Ex CECA devenue CHEMVIRON CARBON) établissement classé ICPE (Installation Classée Pour l'Environnement) qui exploite un gisement de diatomite sur le site de la montagne d'Andance.

Enfin, la commune est traversée par deux canalisations de transport de gaz déclarées d'utilité publique.

Dispositions du dossier d'enquête par rapport aux textes législatifs et réglementaires

Les textes et règlements concernés par l'enquête publique sont :

- Le Code des communes
- Le Code de l'urbanisme notamment ses articles L123-10 et suivants
- Le Code de l'environnement en particulier les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

Par ailleurs, le PLU doit être compatible avec des documents de portée supérieure :

- Le Schéma de Cohérence Territorial **(Scot)** Rhône Provence Baronnies qui est en cours de lancement
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux **(SDAGE)** qui définit une gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin hydrographique Rhône – Méditerranée,
- Le Programme Local de l'Habitat **(PLH)** de la communauté de communes Barres Coiron.

Déroulement de l'enquête

J'ai été désigné commissaire enquêteur titulaire pour cette enquête le 15 juin 2017 par décision de M. le Président du tribunal administratif de Lyon suite à la demande de Mme le maire de Saint Bauzile.

Les modalités de l'enquête publique ont été fixées par arrêté municipal du 10 juillet 2017.

L'enquête a été ouverte du lundi 4 septembre au mercredi 4 octobre 2017 inclus ; le dossier d'enquête ainsi que le registre ont été présents en mairie de Saint Bauzile du 4 septembre au 4 octobre 2017 inclus ; le registre d'enquête publique a été côté et paraphé par moi même.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, je suis allé retirer et prendre connaissance du dossier à la mairie de Saint Bauzile le 17 juillet où j'ai pu en discuter avec Mme le maire.

Par la suite, j'ai été amené à effectuer un certain nombre de visites de terrain pendant l'enquête publique.

Publicité et information du public

Elle s'est faite de la manière suivante :

- Affichage d'un avis sur les panneaux municipaux habituels et en entrées d'agglomération
- Information de la population par courrier
- Première publication officielle faite dans :
  - L'Avenir agricole de l'Ardèche dans l'édition du jeudi 10 août 2017
  - Le Dauphiné Libéré du mercredi 16 août 2017
- Seconde publication officielle faite dans :
  - L'Avenir agricole de l'Ardèche du jeudi 7 septembre 2017
  - Le Dauphiné Libéré du mercredi 6 septembre 2017.
- Ouverture d'une messagerie électronique : ep-plu.saintbauzile@orange.fr
- Mise en ligne du dossier sur le site internet : http://www.saint-bauzile-ardeche.fr

Organisation et tenue des permanences

Pour les besoins de l'enquête, la mairie a mis une salle à ma disposition. Trois permanences y ont été tenues par mes soins les :

- lundi 4 septembre 2017 de 13 h 30 à 17 h
- mercredi 13 septembre 2017 de 9 h à 12 h
- mercredi 4 octobre 2017 de 9 h à 12 h

Permanence du 4 septembre 2017 :

Trois personnes se sont présentées :

- M. et Mme CHASTAN, habitant Chomérac qui m'ont remis, à l'issue de notre échange, une note de synthèse de leur demande.
- M. MEUNIER, habitant Saint Bauzile. A l'issue de notre échange, M. MEUNIER a souhaité prendre le temps de la réflexion avant de consigner ses observations sur le registre de l'enquête.

Permanence du 13 septembre 2017 :

- Personne ne s'est présenté.
- M. CARTE Maxime a consigné ses observations sur le registre de l'enquête en date du 6 septembre.

Permanence du 4 octobre 2017 :

Sept personnes se sont présentées :

4. Mme LEVEQUE Claudine et ses frères Marc et Daniel qui ont consigné leurs observations sur le registre et m'ont remis, à l'issue de notre échange, un plan cadastral concernant leurs parcelles.
5. M. VIGNAL Philippe qui n'a pas souhaité consigner d'observations sur le registre d'enquête.
6. M. CARTE Maxime avec qui j'ai échangé longuement et qui a porté de nouvelles observations sur le registre de l'enquête.
7. Mme LAFFONT Christiane qui, à l'issue de notre échange m'a remis un courrier.
8. M. LAFFONT Didier, son fils, qui m'a remis un courrier à l'issue de notre échange.

Il est à noter que m'a été remis au cours de la réunion, une lettre recommandée en date du 3 octobre avec avis de réception du cabinet CHAMPAUZAC, avocat intervenant pour Mme LAFFONT Christiane.

Il est également à noter qu'aucun courrier électronique sur la messagerie créée à cette occasion n'a été reçu au cours de cette enquête.

Clôture de l'enquête :

Elle s'est terminée le 4 octobre. Le registre d'enquête publique a été clos par mes soins.

A l'issue de l'enquête et en application de la réglementation, j'ai transmis un procès verbal de synthèse à Mme le maire en l'invitant à me faire parvenir son mémoire en réponse dans un délai de 15 jours, ce qu'elle a fait. Le procès verbal de synthèse et le mémoire en réponse sont joints au présent dossier.

Considérations générales

L'enquête s'est déroulée dans un climat satisfaisant.

La pièce mise à ma disposition par la mairie m'a permis de rencontrer le public individuellement et en toute confidentialité.

L'équipement informatique mis à disposition sur place par la mairie a permis à la population de pouvoir consulter le dossier d'enquête publique et le projet de PLU.

L'affluence aux permanences a été relativement modérée, sauf le dernier jour.

IV.- OBSERVATIONS DEPOSEES – ANALYSE ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

1 - Observations de M. et Mme CHASTAN (permanence du 4 septembre 2017 et note):

M. CHASTAN est propriétaire de la parcelle 501 située secteur le Grangette, à l'ouest de la zone pavillonnaire des Lucanes dont elle est séparée par une voie communale et bordée d'arbres.

M. et Mme CHASTAN souhaitent que le classement de leur parcelle soit revu afin de la rendre « constructible ». Ils estiment que la parcelle 501 répond aux objectifs du nouveau PLU :

- continuité avec le lotissement existant,
- classement de sa bordure en espace vert
- parcelle non cultivée depuis longtemps,
- présence de réseaux à proximité,
- absence de vue sur le site industriel.

Par ailleurs, ils indiquent avoir signé un compromis de vente avec un lotisseur lors du précédent projet de PLU.

Observations du commissaire enquêteur :

A travers le présent projet de PLU, la Commune de Saint Bauzile exprime le projet global de développement de son territoire pour les 10 à 12 années à venir.

L'objectif affiché de la Commune est d'optimiser le foncier dédié à l'urbanisation en cohérence avec la logique d'économie de la ressource sol portée par les évolutions réglementaires récentes.

Par ailleurs, le programme de production de logements porté par le PLU doit être en adéquation avec le PLH fixé par la Communauté de communes.

Dans ce cadre, le projet de PLU classe la parcelle 501 et tout l'espace situé de ce côté de la voie communale en zone agricole et la rangée d'arbres en espace boisé (éléments de paysage identifiés à protéger)

La Commune, dans son mémoire en réponse aux questions qui lui ont été posées, indique que ce secteur est une terre agricole, actuellement cultivée et non desservie par le réseau public d'assainissement. Elle ajoute que le secteur AUa La Grangette d'une superficie totale d'environ 7000 m² défini au précédent PLU comme secteur à urbaniser permettait la construction d'environ 6 logements, ce qui dépassait largement les objectifs de production de logements assignés à ce nouveau PLU.

Compte tenu de ces éléments, le classement de la parcelle 501 et le secteur environnant en zone A est tout à fait cohérent avec les objectifs d'urbanisation du projet de PLU.

En conséquence, dans le cadre du présent projet, la demande de M. et Mme CHASTAN n'est pas susceptible de recevoir une réponse favorable.

2 - Observations de M. CARTE (consignées le 6 septembre sur le registre d'enquête et lors de la permanence du 4 octobre):

M. CARTE est propriétaire des parcelles 508, 511 et 186 et son père des parcelles 509 et 512 situées quartier de la Grangette. Avec les parcelles 446, 447, 506, et 507, elles forment un ensemble où sont implantées 3 maisons.

M. CARTE souhaite que les parcelles ci dessus indiquées soient classées « constructibles » dans le projet de PLU ou tout le moins que leur statut permette la réalisation de travaux d'extension de l'existant ou même de construction neuve à minima dans les limites permises par l'ancien classement en zone Agricole Habitée (Ah) du précédent projet de PLU .

Dans cet ordre d'idées, il suggère le passage en STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) de cette zone afin de « *conserver le droit à agrandir sa maison, à avoir une ligne fixe, à avoir un réseau mobile (zone blanche)* » Son objectif « à terme » étant d'agrandir les maisons existantes et de construire une nouvelle propriété à usage ou non de gîtes (environ 80 à 100 m²)

Le classement en zone agricole lui paraît incohérent avec les travaux effectués ces dernières années dans le secteur (réfection routes). Le classement en zone A dévaloriserait ses terrains, ce qui devrait faire l'objet d'une *compensation* et entrainera l'obligation pour la commune de mettre la parcelle *en état agricole* avec *droit de passage.*

Le renforcement du centre village lui paraît être une bonne chose mais il souhaiterait que la « constructibilité » en général soit davantage permise afin d'assurer le développement de la commune et la valorisation de l'existant.

En sa qualité de trésorier de l'association « *Bien être et thérapie* » dirigée par son père, M. CARTE indique qu'il a prévu début 2018 d'étendre ces activités associatives au commerce (vente de produits de bien être) et en entreprise de services qui nécessitent d'agrandir les locaux actuellement utilisés. Il craint que le classement en zone A ne lui interdisent ces possibilités compte tenu des dispositions applicables à la zone édictées à l'article 1.1.1 du règlement écrit du projet de PLU selon lesquelles « *sont interdits les commerces et activités de services* » dans cette zone.

Enfin, M. CARTE souhaite savoir si le futur PLU prévoit un « volet » panneaux d'affichage pour des entreprises/commerces et associations.

Observations du commissaire enquêteur :

Le secteur dont parle M. CARTE est constitué de 3 maisons dont 2 appartiennent à Messieurs CARTE. Le projet de PLU classe ce groupe d'habitations ainsi que le large secteur qui l'englobe en zone agricole, A la dénomination Ah (zone agricole habitée) n'existant plus.

Ainsi que le rappelle la Commune dans son mémoire en réponse, ces constructions sont isolées, déconnectées du bourg et ne constituent pas un hameau. De plus, ce secteur est en assainissement individuel ce qui nécessite un minimum de surface.

Par ailleurs, le territoire communal relève de la loi « Montagne » qui impose de « réaliser l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et avec les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ». Or, ce secteur ne répondant pas aux principes de la loi « Montagne », en particulier ne constituant ni un hameau, ni un groupe de constructions traditionnelles, ne peut pas être « classé en zone constructible ».

La possibilité de réaliser des constructions destinées à l'habitation existe cependant, sous certaines réserves, dans cette zone – extension de constructions à usage d'habitation

existantes, annexes non accolées, piscines – au terme de l'article 2.1. du Réglement écrit relatif aux dispositions applicables à la zone agricole dite A.

Compte tenu de ces éléments, le classement du secteur concerné en zone A est tout à fait cohérent avec les règles en vigueur et les objectifs d'urbanisation du projet de PLU.

En conséquence, dans le cadre du présent projet, la demande de M. CARTE n'est pas susceptible de recevoir une réponse favorable.

S'agissant des STECAL, la Commune dans son mémoire en réponse indique que ces secteurs, qui ne peuvent être délimités qu'à titre exceptionnel ne correspondent pas à la demande d'agrandir des constructions ou d'en créer de nouvelles en zone agricole.

Pour ce qui concerne le classement en zone agricole, la Commune rappelle que peuvent être classés dans cette zone les secteurs de la commune même s'ils sont équipés (article R151-22 du code l'urbanisme)

D'autre part, comme indiqué à l'article 1.1 du règlement relatif à la zone agricole, il est rappelé que sont interdits dans cette zone « les commerces et activités de services ». Ce type d'activités est cependant autorisé dans le bourg ou peut être réalisé au domicile des demandeurs.

Enfin, le PLU ne comporte pas à ce stade de « volet panneaux d'affichage pour des entreprises/commerces ou associations ».

3 - Observations de Mme LEVEQUE et ses frères (permanence du 4 octobre 2017):

Mme LEVEQUE Claudine et ses frères Marc et Daniel sont propriétaires en indivision des parcelles 180, 184 et 254.

Ils souhaitent que les parcelles 184 et 254 soient classées « constructibles » et prévoient, le cas échéant de créer un chemin d'accès depuis la voie communale à ces futures constructions à travers la parcelle 180 sur lequel est implanté depuis de nombreuses années un bâtiment sur 2 niveaux.

Par ailleurs, ils considèrent que le secteur Unc du Dianoux présente un caractère plus agricole que leurs 2 parcelles alors qu'il est « constructible ».

Observations du commissaire enquêteur :

La demande de Mme LEVEQUE et ses frères concerne les parcelles 184 et 254 classées en zone agricole dite A.
Après examen, il apparaît que cette demande n'est pas susceptible de recevoir une réponse favorable dans le cadre du présent projet. En-effet :
- d'une part, le PLU a pour ambition de relier les secteurs Dianoux et Mounard en continuité urbaine et non pas d'étoffer Dianoux sur des parcelles classées en zone agricole, dénués de réseaux publics et sans accès direct à la voirie communale,
- d'autre part, le PLH limite les possibilités d'extension du potentiel de logements sur la commune.

4 - Observations de M. VIGNAL Philippe (permanence du 4 octobre 2017):

M. VIGNAL Philippe dont la mère est propriétaire de la parcelle 386, située au dessus des Chalets, souhaitait se renseigner sur la « constructibilité » de cette parcelle pour laquelle il a fait des demandes depuis de nombreuses années.

Observations du commissaire enquêteur :

La parcelle 386 appartenant à la mère de M. VIGNAL est classée en zone naturelle dite N au titre du projet de PLU. Elle est isolée de toute construction et séparée du hameau des Chalets par la voie communale n° 7 qui constitue une limite.

En conséquence, cette demande n'est pas susceptible de recevoir une réponse favorable dans le cadre du présent projet.

5 - Observations de Mme LAFFONT Christiane (permanence du 4 octobre 2017, courrier de son avocat en date du 3 octobre et courrier remis le 4 octobre):

Mme LAFFONT Christiane, à travers le courrier de son avocat, souhaite savoir si la commune a déjà négocié l'aménagement des parcelles 348 et 214, dont elle est propriétaire, avec un opérateur sachant que ces parcelles classées en zone Aua font l'objet dans le projet de PLU d'une OAP.

Par ailleurs, le projet de PLU mentionnant (plan du PADD) la reconversion d'un bâtiment d'élevage lui appartenant situé parcelle 416, Mme LAFFONT s'y oppose fermement sachant que ce bâtiment est actuellement utilisé par son fils, exploitant agricole, comme stockage pour le foin, le matériel et les animaux.

Mme LAFFONT conteste le projet « *d'aménagement et de mise en sécurité de l'entrée sud du village* » que constitue *l'emplacement réservé n° 6*. Elle considère que ce projet va procurer encore plus de nuisances sonores et olfactives pour les habitations à proximité et souhaiterait qu'il soit déplacé vers la parcelle d'implantation de la CECA.

Mme LAFFONT conteste également le projet « *voie nouvelle : amélioration de la desserte au quartier de la Grangette* » que constitue *l'emplacement réservé n° 5*. Elle considère que la desserte Grangette est favorisée une nouvelle fois au détriment du quartier Grandval. Elle regrette que le projet prévoit de « prendre » sur la parcelle 358 (cultivée par son fils) et suggère de « prendre » plutôt sur la parcelle 226 qui appartient à la commune.

Observations du commissaire enquêteur :

La Commune, dans son mémoire en réponse, indique qu'à ce jour aucun opérateur n'a été choisi pour l'aménagement des parcelles 348 et 214.

S'agissant du bâtiment d'élevage situé parcelle 416 qu'un schéma du projet de PLU mentionne comme devant être reconverti en salle communale, la Commune indique qu'il s'agit d'une erreur matérielle graphique qui sera corrigée.

Pour ce qui concerne l'emplacement réservé n° 6 situé à l'entrée sud du village, les travaux ont déjà été réalisés : la Commune indique que cet emplacement réservé sera supprimé sur le PLU finalisé.

Enfin, s'agissant de l'emplacement réservé n° 5, la Commune indique que le secteur de la Grangette ayant été revu, cet emplacement réservé sera, lui aussi supprimé lors de la finalisation du PLU.

6 - Observations de M. LAFFONT Didier (permanence du 4 octobre et courrier remis):

M. LAFFONT Didier est agriculteur sur la commune de Saint Bauzile depuis 1998 ; il conteste les choix faits par les élus au travers du PLU car ils impactent fortement les parcelles qu'il exploite (1,3 hectares environ) Il pointe les éléments suivants :
- OAP « Charnareilles » : la construction de 12 à 18 logements dans ce quartier risque de poser des problèmes de sécurité d'accès,

- OAP « Dianoux et Mounard » : l'infrastructure routière risque d'être insuffisante compte tenu d'une limitation du trafic à 3,5 t. De plus, l'impossibilité de se raccorder au réseau d'assainissement collectif du secteur pose interrogation,
- emplacement réservé n° 6 : nul besoin de prendre encore du terrain pour de nouveaux aménagements inutiles,
- emplacement réservé n° 2 : extension du bâtiment technique communal : pourquoi ne pas utiliser le terrain communal situé au dessus du lagunage ?
- emplacement réservé n° 5 : la voirie existante est largement suffisante pour le peu de circulation qui l'utilise. Pourquoi ne pas l'aménager plutôt que « prendre » des m2 sur une parcelle exploitée ?
- contrairement à ce qui est dit dans le tome 1 du rapport de présentation, « le bâtiment d'élevage à l'entrée du village » est actuellement utilisé et sert à l'activité de M. LAFFONT,

Enfin, M. LAFFONT regrette profondement de ne pas avoir été sollicité lors de l'élaboration du projet de PLU alors que ce dernier impacte fortement de nombreuses parcelles sur lesquelles il exerce jusqu'à présent son activité agricole.

Dans la mesure où le projet de PLU repose largement sur du foncier privé, il s'interroge sur son devenir au cas où les propriétaires ne voudraient pas vendre et dans le cas contraire, si des parcelles de substitution de qualité équivalente à celles qu'il exploite lui seront proposées ?

Observations du commissaire enquêteur :

Dans son mémoire en réponse, la Commune indique que l'aménagement du secteur Charnareilles sous forme d'une opération d'ensemble permettra de traiter les questions de sécurité par des aménagements adaptés.

S'agissant d'éventuels problèmes de VRD au secteur Dianoux et Mounard dans le cadre de l'OAP prévue, la Commune estime que le potentiel de constructions prévu n'est pas de nature à poser de problèmes d'infrastructure routière.

Pour ce qui concerne les emplacements réservés n° 5 et 6, la réponse a été donnée (cf supra) à Mme LAFFONT.

S'agissant de l'emplacement réservé n° 2 qui concerne l'extension du bâtiment technique communal, l'utilisation pour ce faire du terrain communal situé au dessus du lagunage n'a pas été retenue dans la mesure où l'objectif de l'opération est de rassembler plutôt qu'éparpiller sur le territoire.

A propos de la concertation avec la population lors de l'élaboration du projet de PLU, la Commune souligne qu'elle a eu lieu et en rappelle les différentes étapes dans son mémoire en réponse.

Enfin, s'agissant des parcelles destinées à être vendues dans le cadre des OAP prévues dans le projet de PLU, la Commune indique qu'elle n'a pas l'intention d'imposer la vente des terrains à des propriétaires non vendeurs. Elle rappelle enfin que lorsqu'un terrain perd sa vocation agricole dans un document d'urbanisme, l'exploitant perd ses droits agricoles à faire obstruction.

Avis des Personnes Publiques Associées

Les Personnes Publiques Associées ont été régulièrement consultées en date du 26 avril 2017.

1/ La **Chambre d'agriculture de l'Ardèche** considère le projet de PLU conforme aux aspirations de sa charte et donne un avis favorable sous réserve de la prise en considération

d'un certain nombre de remarques de forme : correction de diverses pages du rapport de présentation. Elle souhaite également, dans le règlement écrit :
- que soit prévu un plafond à la surface de plancher pour les habitations de la zone Ue,
- que soit ouverte la possibilité de construction, sous conditions, de bâtiments d'exploitation agricole en zone N.

2/ Le **Centre régional de la Propriété Forestière Auvergne Rhône Alpes (CRPF)** émet un avis favorable sous réserve que dans les secteurs N, soient explicitement autorisées les installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation forestière.

3/ L'**Institut National de l'Origine et de la Qualité** n'a pas de remarque à formuler sur le projet.

4/ **GRT gaz** formule un certain nombre de réserves dont elle souhaite qu'il soit tenu compte :
- intégrer dans le rapport de présentation les prescriptions relatives aux servitudes d'utilité publique (SUP) d'effet pour la maîtrise de l'urbanisation conformément à l'arrêté préfectoral du 2 mars 2016,
- rappeler dans le PADD que l'orientation n° 3 « Dianoux » est impactée par la présence de la canalisation gaz et les conditions et limites de l'urbanisation qu'elle impose pour cette OAP,
- revoir la rédaction du règlement au regard des nouvelles fiches d'information sur les SUP :
    1. incompatibilité de l'ouvrage et sa bande de servitude d'implantation avec les espaces boisés classés,
    2. mise à jour des annexes des SUP : plans, listes,
    3. emplacement réservé n° 6 à valider techniquement.

5/ **Le Conseil départemental de l'Ardèche** donne un avis favorable assorti de la remarque suivante : intégrer dans le règlement du PLU pour toutes les zones, un article 3 définissant précisément les conditions de desserte et d'accès aux terrains.

6/ **La Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron** donne un avis favorable assorti des observations suivantes :
- fixer à 2 (et non 2 minimum) le nombre de logements prévus sur le secteur de l'OAP « Dianoux Mounard » afin de permettre l'implantation de dispositifs d'assainissement non collectifs,
- préciser le nombre maximal de logements à prévoir dans les secteurs « Dianoux » et « la Treille ».

7/ La **Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement** (DREAL) Rhône Alpes donne un avis favorable assorti de l'observation : mettre à jour toutes les pièces du PLU afin d'y intégrer les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 2 mars 2016 relatif aux SUP des canalisations gaz.

8/ La **Direction départementale des Territoires** donne un avis favorable assorti des réserves suivantes :
- *clarifier les dispositions relatives aux éléments protégés*,
    1. compléter la liste des éléments protégés (terrasses) et les désigner sur le règlement graphique,
    2. mettre en cohérence règlements graphique et écrit pour ce qui concerne les zones humides,
    3. supprimer le rappel relatif à la procédure d'autorisation d'urbanisme pour les éléments protégés.
- *modifier la rédaction* des OAP des Charnareilles et des Chalets afin de renforcer la part du logement collectif afférent.

- *corriger ou adapter le règlement écrit, graphique et les SUP du PLU,*
  Dans le règlement écrit :
  1. mettre à jour le chapitre 2 à la lumière de l'arrêté préfectoral du 2 mars 2016,
  2. règlementer en zone A et N la hauteur des annexes et reprendre la rédaction des stipulations relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics,
  3. interdire en zones A et N, toute construction de part et d'autre des berges des cours d'eau et ravins sur une distance de 10 mètres en vue de la préservation de la bioddiversité,

  Modifier le règlement graphique afin d'y indiquer les informations relatives à la mixité sociale, corriger les informations relatives aux lignes électriques et mettre à jour les documents relatifs à la servitude gaz.
- *compléter le rapport de présentation pour ce qui concerne* :
  1. l'impact de l'urbanisation (« Charnareilles ») sur le fonctionnement des activités agricoles
  2. justifier les règles relatives à la limitation de l'imperméabilisation (chapitre 1. 4 du tome 2).

L'avis de la DDT est par ailleurs assorti de recommandations relatives à la correction /modification de divers éléments concernant le règlement graphique, le règlement écrit, les OAP, le rapport de présentation, la prise en compte de la charte paysagiste du pays d'art et d'histoire du Vivarais méridional.

§

Enfin, il est à noter que la **Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels, agricoles et forestiers** émet un avis favorable tacite.

Observations du commissaire enquêteur :

L'ensemble des Personnes publiques Associées ou consultées ayant répondu portent un avis favorable sur le projet de PLU de la commune assorti d'un certain nombre de réserves et d'observations.

Globalement, les Personnes publique estiment que les orientations du PLU sont compatibles avec les principes énoncés aux articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme.

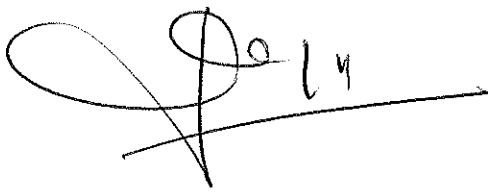
En outre, le projet démontre une réelle volonté d'optimisation du foncier dédié à l'urbanisation, en cohérence avec la logique d'économie de la ressource sol portée par les évolutions réglementaires ainsi que le souci d'inscription dans le contexte réglementaire récent :

- *réalisation de 33 à 39 logements en adéquation avec les objectifs du PLH qui fixe pour la commune, 3 logements neufs par an et 1 logement en réhabilitation,*
- *maintien d'un résiduel constructible en zone Uc de 5 logements neufs en « dents creuses » et de 4 logements neufs en division foncière*
- *développement d'équipements et d'aménagements publics : entrées sud et nord du village, extension de l'école, création d'un multi-services,...*
- *création de liaisons douces dans le cadre des OAP*
- *mise en place d'un zonage spécifique Ui dédié aux activités industrielles et artisanales avec possibilité d'implantation d'activités nouvelles au sein du tissu urbain sous réserve de compatibilité avec la fonction résidentielle,*
- *préservation des grands ensembles paysagers et leur protection vis à vis du mitage urbain ainsi que la présevation des éléments de petit patrimoine.*
- *classement en zone naturelle de l'ensemble de linéaire de cours d'eau et de ruisseaux*

L'analyse concordante des différents partenaires institutionnels ci-dessus résumée me semble tout à fait pertinente. Les enjeux essentiels du projet de PLU en terme d'urbanisation de la commune – optimisation du foncier en particulier - sont relevés et la cohérence des choix opérationnels faits par la Commune avec les objectifs du PLU soulignée.

La Commune dans son mémoire en réponse indique que l'ensemble des remarques, observations et réserves émises seront prises en compte dans la finalisation du projet. Elle indique par ailleurs, en réponse à une question de la DDT, le très faible impact, en terme de surface, de l'urbanisation (OAP de Charnareilles) entraînée par le projet de PLU sur le fonctionnement des activités agricoles.

Fait le 27.10.2017
Le Commissaire Enquêteur
Luc LEROY



Pièces jointes :

Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse