

Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Voulte-sur-Rhône

Rapport du commissaire-enquêteur

Du mardi 3 janvier 2017 au vendredi 3 février 2017 inclus

Henri BONNEFONT

Commissaire-enquêteur désigné

Dont photocopie à :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon,

Monsieur le Préfet du département de l'Ardèche,

Le commissaire-enquêteur (archives)

SOMMAIRE

- <u>GENERALITES</u>	p 3
1 - <u>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>	p 3
1/1 – Objet de l'enquête :	
1/2 - Cadre juridique de l'enquête et dispositions administratives :	p 5
1/3 - Le respect des dispositions administratives et le déroulement de l'enquête publique :	p 7
2 - <u>PRESENTATION ET ANALYSE DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC.</u>	p 9
2/1 - La présentation du dossier mis à disposition du public :	
2/2 - L'analyse du dossier par le commissaire-enquêteur :	p 12
<u>Sur la forme :</u>	
<u>Sur le fond :</u>	
➤ La procédure de consultation préalable à l'enquête publique	
➤ L'analyse du dossier d'enquête publique proprement dite	
○ Le Rapport de Présentation (RP)	p 13
Le constat de l'existant,	
Les enjeux de développement et les objectifs,	p 16
L'évaluation environnementale « Eviter, réduire, compenser ».	
○ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),	p 22
○ Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),	p 24
○ Les annexes	
3 - <u>L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).</u>	p 27
4 - <u>LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.</u>	p31
4/1 – Synthèse des observations orales et écrites, les courriers et mails :	p 32
4/2 – Les réponses de Monsieur le Maire et l'analyse du commissaire-enquêteur :	

I – Généralités

La commune de La Voulte-sur-Rhône est une commune située en Rhône-Alpes, sur le département de l'Ardèche, dans la vallée du Rhône en aval de Valence. Le territoire communal s'étend sur 970 ha et regroupe 5133 habitants (données 2012).

Actuellement sous régime POS (Plan d'Occupation des Sols), entré en application en novembre 1982, objet de plusieurs ajustements pour s'adapter aux orientations spatiales du développement urbain et aux nouvelles dispositions imposées par la loi sur l'eau et la prise en compte des risques naturels, sa révision a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 15 février 2012.

- Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 153-19 et R.153-8 relatifs à la procédure d'enquête publique dans le cadre de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU),
- Vu le code de l'environnement, et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 relatifs à la procédure d'enquête publique,
- Vu la délibération du Conseil Municipal précitée prescrivant la révision du Plan d'Occupation des sols (POS), valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Vu le débat au sein du Conseil Municipal du 4 juillet 2016 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 septembre 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Vu les pièces du dossier du projet de PLU soumis à l'enquête publique,
- Vu la décision en date du 9 novembre 2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon me désignant en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Mme BOUDAY Dominique en qualité de commissaire-enquêtrice suppléante,

Monsieur le Maire de la commune de La Voulte-sur-Rhône prescrit l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme et ses modalités de déroulement, par arrêté subséquent n° 2016-12-00741 du 8 décembre 2016.

1 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1/1 – Objet de l'enquête :

La commune de La Voulte-sur-Rhône, en territoire ardéchois mais à proximité immédiate de la ville drômoise de Valence située plus au nord, est traversée par le fleuve Rhône en s'étendant de part et d'autre des deux rives avec :

- Au nord, la vallée de l'Eyrieux,

- A l'ouest, des coteaux boisés et vallons ainsi que l'éperon rocheux sur lequel est érigé le château du XVème siècle en contrebas duquel s'est développé le vieux bourg,
- A l'est, et de l'autre côté du fleuve la plaine agricole du Rhône que borde l'ancien bras du petit Rhône.

Cette commune bénéficie tout à la fois des atouts d'une ruralité « périurbaine », cette dernière se caractérisant par un fort potentiel agricole et arboricole à préserver, de sa proximité d'avec la ville drômoise de Valence (60.000 habitants environ) tout en évoluant elle-même dans un contexte intercommunal riche et varié, qui la rend très attractive. La commune s'inscrit ainsi dans différents projets, savoir :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) : que sous-tendent huit orientations fondamentales toutes justifiant de la mise en œuvre de programmes de mesures et reprenant en les intégrant la législation européenne concernant plus particulièrement les enjeux environnementaux liés aux politiques de gestion de l'eau en milieu urbain,
- Le Schéma de Cohérence Territoriale Centre Ardèche(SCOT) en cours d'élaboration : qui regroupe 4 intercommunalités sur 100 communes comptant 64000 habitants en notant que la moitié des communes appartient au Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche et de la Montagne Ardéchoise,
- La Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche : comptant 35 communes,
- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de l'Ardèche : en application de la loi 2000-614 du 5 juillet 2000, obligeant la commune à mettre à disposition 20 places d'accueil permanentes pour cette population.

La commune peut faire valoir un patrimoine historique très riche mais qui reste à mettre en valeur, comme l'est également son site paléontologique parmi les plus importants au monde.

En contrepartie, la ville qui s'est construite autour d'une mono industrie aujourd'hui disparue en reste largement marquée dans sa structure démographique : population plutôt vieillissante, majorité de salarié(e)s dépendant d'entreprises artisanales ou commerciales, fonctionnaires d'état ou des collectivités territoriales, peu de cadres moyens/supérieurs, taux de chômage restant relativement marqué.

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en lieu et place du Plan d'Occupation des Sols (POS) vise donc à accompagner la commune ;

- dans son développement futur en cohérence d'avec les obligations posées par la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi SRU, la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite Engagement National pour l'Environnement, Grenelle II, renforçant la prise en compte de l'environnement dans le cadre d'une démarche de développement durable et à ce titre,
 - créer les conditions favorables à l'accueil de nouvelles populations,

- renforcer l'attractivité de la vieille ville et permettre une urbanisation mesurée et choisie,
- accueillir de nouvelles activités économiques grâce à la promotion de modèles de développement durable,
- préserver la qualité et la quantité des ressources naturelles et mettre en valeur la promotion du patrimoine naturel,
- Dans le respect d'obligations fortes liées aux contraintes que lui valent sa situation géographique et sa topologie géologique complexe.
 - mise en place d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 02.09.2013 à reprendre dans le PLU, puisque valant servitude d'intérêt public à annexer au document d'urbanisme, s'il existe – article L 126-1 du code de l'Urbanisme),
 - respect du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Rhône-Alpes (zones ZNIESS et Natura 2000, trames vertes et bleues),
 - la prise en compte du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) intégrant les risques de glissement de terrain et tassement de terrain existant sur la commune,
 - la prise en compte des risques miniers et le projet de règlement et zonage présenté à la DDT en septembre 2015,

1/2 - Cadre juridique de l'enquête et dispositions administratives :

- **15 février 2012** : - Par délibération, le Conseil Municipal décide ;

1- de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de La Voulte-sur-Rhône, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément à la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi SRU, la loi n° 2010-788 du 12 juillet dite Engagement National de l'Environnement, Grenelle II et en coordination avec l'Agenda 21 local, et sur le fondement des articles L.151-4 et suivants, R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme,

2- de la mise en œuvre de la concertation prévue à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme,

- **4 juillet 2016** : - le Conseil Municipal informe que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont été débattues,
- **12 septembre 2016** : - par délibération, le Conseil Municipal tire le bilan de la concertation et arrête le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme et communication subséquente aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées par les termes des articles L.132-7, L.132-9 et L.153-11 dudit code,
- **9 novembre 2016** : par ordonnance n° E16000303/69 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon, M. Henri BONNEFONT est désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire pour l'enquête publique relative au projet du Plan Local d'Urbanisme

(PLU), Madame Dominique BOUDAY étant désignée en qualité de commissaire-enquêtrice suppléante,

- **8 décembre 2016** : - Arrêté n° 2016-12-00741 prescrivant l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de sa mise en place et de son déroulement, savoir :
- Durée de l'enquête publique fixée à 32 jours à compter du 3 janvier 2017 à 8h30 jusqu'au 3 février 2017 à 12h00,
- Le commissaire-enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie de La Voulte-sur-Rhône les :
 - Mardi 3 janvier 2017 de 8h30 à 12h00,
 - Mercredi 18 janvier 2017 de 13h30 à 17h00,
 - Vendredi 27 janvier 2017 de 8h30 à 12h00,
 - Vendredi 3 février 2017 de 8h30 à 12h00.
- Pendant la durée de l'enquête, du 3 janvier 2017 à 8h30 au 3 février 2017 à 12h00, tous les jours de 8h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés, seront tenus à disposition du public en mairie de La Voulte-sur-Rhône :
 - les pièces du dossier et un registre d'observations à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur seront tenues à disposition du public,
 - un poste informatique permettant de consulter le dossier d'enquête au format numérique,
 - une consultation possible également sur le site internet de la commune : www.lavoultessurrhone.fr,
 - Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre ouvert à cet effet mais également par voie électronique à : enquete.publique.plu@lavoulte.fr ou par courrier adressé à Monsieur le commissaire Enquêteur, Mairie de La Voulte-sur-Rhône.
- Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents dans deux journaux locaux diffusés dans le département quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci : l'avis d'enquête sera affiché en mairie et sur le territoire communal ainsi que publié en ligne sur le site internet de la commune : www.lavoultessurrhone.fr
- Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête publique.
- A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'observations sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur. Un rapport, les conclusions motivées et avis seront établis par le Commissaire-Enquêteur et transmis au Maire de la commune, au Préfet du département de l'Ardèche ainsi qu'à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon.

- Le rapport et les conclusions et avis du Commissaire-Enquêteur seront tenus à disposition du public à la mairie de La Voulte-sur-Rhône aux jours habituels d'ouverture et à la Préfecture de l'Ardèche aux jours et heures habituels pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.
- Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'y apporter des modifications en vue de cette approbation.

1/3 – Le respect des dispositions administratives et le déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée sans incident. Conformément à l'arrêté n° 2016-12-00741 du 8 décembre 2016 prescrivant les modalités de l'enquête, les dispositions propres à sa mise en œuvre ont été respectées, tant pour ce qui concerne les règles de publicité, la mise en place des permanences, la réception du public et la prise en compte des observations (orales ou écrites sur le registre d'observations ou transmises par voie mail sur la boîte créée à cet effet et annexées au registre d'observations), enfin la clôture de l'enquête publique.

Les règles de publicité :

L'avis faisant connaître l'ouverture et les modalités de l'enquête a été diffusé et porté à la connaissance de la population par plusieurs moyens et supports.

J'ai contrôlé personnellement la bonne disposition des affichages – et le respect des exigences de forme très précises y afférant – qui étaient visibles et accessibles de la voie publique, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du code de l'environnement.

- Affichages sur le panneau lumineux d'information locale situé sur la place centrale du bourg, ainsi que celui situé à l'entrée principale de la mairie,
- Affichage de l'arrêté ordonnant l'ouverture de l'enquête publique placé sur 2 panneaux réglementaires, situés sur la place du marché et en sortie Nord de la commune, sur des passages visibles de l'ensemble de la population (lieux de passage habituel),
- Une publication en ligne sur le site internet de la commune : www.lavoultesurrhone.fr
- Publication dans deux organes de presse, 15 jours avant le début de l'enquête et par même voie 8 jours après le début de l'enquête :
 - Dauphiné Libéré du mercredi 14 décembre 2016,
 - Hebdo-Ardèche du jeudi 15 décembre 2016
 - Dauphiné Libéré du 5 janvier 2017
 - Hebdo-Ardèche du 5 janvier 2017

Les permanences :

Elles se sont tenues conformément à l'article 3 de l'arrêté n° 2016-12-00741 du 8 décembre 2016 de monsieur le maire de la commune les :

- Mardi 3 janvier 2017 de 8h30 à 12h00,
- Mercredi 18 janvier 2017, de 13h30 à 17h00,
- Vendredi 27 janvier 2017, de 8h30 à 12h00,
- Vendredi 3 février 2017, de 8h30 à 12h00.

De même suite, j'ai conformément à l'arrêté précité ouvert et paraphé le registre d'observations en la présence de Madame HAZEBROUCQ Fanny, responsable du service urbanisme à la mairie de La Voulte-sur-Rhône et paraphé également l'ensemble des documents mis à disposition du public la veille, soit le lundi 2 janvier de 14h00 à 15h0 avant l'ouverture de la première permanence fixée au mardi 3 janvier 2017 de 8h30 à 12h00,

Les quatre permanences que j'avais fixées, en accord avec cette responsable, se sont déroulées sans incident et avec une bonne fréquentation. Les locaux mis à ma disposition étaient spacieux et agréables : chacune des personnes reçues a pu prendre connaissance des dossiers et des cartes graphiques largement dépliées sur une grande table.

Certaines personnes ont toutefois fait valoir un manque d'information concernant l'enquête publique, notamment dans sa phase de concertation.

Pour faire suite à certaines des observations, j'ai tenu à me déplacer pour visiter les zones concernées et me rendre compte personnellement de l'impact éventuel des projets (cf. infra), apprécier plus justement les remarques ou demandes particulières des administrés de la commune qui s'étaient déplacés au cours des différentes permanences , plus généralement analyser les problématiques soulevées par les nouveaux zonages.

Réunions et visites

Elles ont permis de mieux connaître la réalité des éléments du dossier et d'avoir une approche plus objective des observations des particuliers.

Le 23 novembre 2016 de 14h00 à 15h00, j'ai rencontré Mme HAZEBROUCQ Fanny, responsable du service de l'urbanisme à la mairie de La Voulte-sur-Rhône, dans une première prise de contact pour fixer les dates de début et de fin de l'enquête publique, ainsi que les jours et heures de permanence. Je demande également à ce que le dossier me soit transmis le plus vite possible.

Le lundi 5 décembre de 14h00 à 16h00, je parcours le territoire communal après avoir pris connaissance des plans de zonage et identifié les zones concernées par le classement,

Le 2 janvier 2017 de 14h00 à 15h00, avant le début de la première permanence fixée le 3 janvier 2017 à 8h30, nouvelle réunion avec cette responsable pour « balayer » le dossier, évoquer les enjeux et objectifs de la révision du PLU, le dossier m'étant parvenu rapidement conformément à ma demande. Je sollicite également un rendez-vous avec Monsieur le Maire de la commune.

Le 20 janvier 2017 à 11h00, entretien avec le Maire de la commune en milieu d'enquête publique

Le 27 janvier 2017 de 14h00 à 15h00, visite de la commune accompagné par un responsable des services de l'urbanisme,

le mardi 31 janvier 2017 de 14h00 à 15h00, déplacement sur la zone concernée par l'OAP des « Revols », et à leur demande, rencontre avec les résidents de la zone.

La clôture de l'enquête publique :

J'ai clôturé le registre d'observations à l'issue de la dernière permanence, le vendredi 3 février 2017 à 12h00 – lequel a été laissé à disposition du maire pour prise de connaissance après avoir pour moi-même demandé au secrétariat de mairie photocopie des observations et documents annexés.

Le mardi 7 février 2017, soit dans la huitaine de la clôture de l'enquête publique, j'ai rencontré Monsieur le Maire de la commune de La Voulte-sur-Rhône pour lui remettre en main propre le procès-verbal de synthèse des observations- lui en expliquer la teneur, à charge pour lui de me remettre ses observations dans les quinze jours suivant cette remise.

2 / PRESENTATION ET ANALYSE DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC.

Le lundi 2 janvier 2017, soit la veille de la première permanence au siège de la mairie, un dossier destiné au public m'a été remis par la représentante de Monsieur le Maire, que j'ai paraphé intégralement en sa présence. Il est constitué des pièces suivantes :

2/1 - La présentation du dossier mis à disposition du public :

Le dossier est constitué des éléments d'informations suivants :

- **1/- les délibérations du Conseil Municipal** , dont :
 - La prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de La Voulte-sur-Rhône, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du 15 février 2012,
 - Le compte-rendu in extenso du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable intervenu le 4 juillet 2016,
 - L'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2016 informant que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU en cours d'élaboration) ont été débattues,
 - La délibération tirant le bilan de la concertation publique et l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 12 septembre 2016,
 - L'arrêté n° 2016-12-00741 prescrivant l'enquête publique et fixant les modalités de celle-ci en date du 8 décembre 2016
- **2/ - L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**,

- Préfecture de l'Ardèche (Direction Départementale des Territoires – DDT)
- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturel, Agricole et Forestier (CDPENAF)
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale,
- Conseil Départemental de l'Ardèche,
- Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes,
- Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ardèche,
- Chambre des Métiers de l'Ardèche,
- Communauté d'Agglomération Privas-Centre-Ardèche, Syndicat Mixte Centre Ardèche,
- Communes de Beauchastel, Saint-Laurent du Pape, Rompon, Etoile-sur-Rhône, Livron-sur-Drôme, Le Pouzin,
- Syndicat Mixte Eyrieux Clair,
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO),
- Centre Régional de la Propriété Forestière Rhône-Alpes,
- Service Départemental des Services d'Incendie et de Secours de l'Ardèche,
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ardèche,
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL),
- Direction Régionale des Affaires Culturelles Auvergne-Rhône-Alpes,
- Agence Régionale de Santé,
- Armée de Terre,
- Réseau Transport Electricité (RTE),
- GRT Gaz,
- SNCF Réseau Rhône-Alpes Auvergne,
- Ardèche Habitat, ADIS S.A. HLM, Habitat Dauphinois,
- Compagnie Nationale du Rhône (CNR),
- Voies Navigables de France,
- FRAPNA Ardèche,
- CAUE de l'Ardèche,

- ENEDIS ,
- **3/ - Les comptes-rendus des réunions publiques organisées par la mairie pendant la phase de concertation dont,**
 - Le compte-rendu de la réunion de lancement du PLU en date du 10 janvier 2013 ayant pour ordre du jour la méthodologie/planning/points sur les projets communaux,
 - Le compte-rendu de la réunion thématique du jeudi 21 février 2013 ayant pour ordre du jour le paysage urbain/habitat/patrimoine/architecture, les déplacements, les activités économiques/emploi/foncier,
 - Le compte-rendu de la réunion thématique du jeudi 21 mars 2013, centré autour des deux thèmes de l'agriculture/paysage rural et l'environnement/assainissement,
 - Le compte-rendu de la réunion publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentés le 30 mars 2016 à la population ,
 - Le compte-rendu de la réunion du lundi 18 juillet 2016 concernant la présentation du projet communal, ayant pour objet le rappel des phases PADD et OAP, la présentation du zonage et du règlement, le point sur le planning et échanges avec le public,
 - Le compte-rendu concernant la restitution de la phase « Diagnostic » et la présentation de ce diagnostic à la population en date du 20 juin 2013,
- **4/ - un exemplaire photocopié du cahier de doléances mis à la disposition du public pendant la phase dite de concertation**
- **5/ - Un rapport de présentation de 281 pages, coté 1 dans le dossier,** établi dans un premier temps par un groupement formé par Atelier de la Gère (mandataire), Eco-Stratégie, Indiggo et Mabo Paysage, puis suite à la fermeture du mandataire, au changement de l'équipe municipale en 2014, et une phase d'interruption de l'élaboration pendant deux années, repris en 2015 et finalisé avec Eco-Stratégie comme mandataire.
- **6/ - Le projet d'aménagement et de Développement durable (P.A.D.D) de 25 pages et d'une carte de synthèse des orientations du PADD, coté 2 dans le dossier,** exposant les orientations générales de la commune pour les années à venir,
- **7/ - Un document relatif aux orientations d'aménagement (OAP) de 16 pages, coté 3 dans le dossier,** décrivant les dispositions particulières et précisant les conditions d'aménagement des zones à urbaniser,
- **8/ - un plan de zonage global au 1/5000^{ème} coté 4a,**

- **9/ - un plan de zonage de la partie centrale au 1/2500^{ème}, coté 4b,**
- **10/ - Un document relatif aux emplacements réservés de 5 pages **côtés 4c** dans le dossier exposant ces emplacements sous forme graphique,**
- **11/ - Le Règlement du PLU de 88 pages **coté 5** dans le dossier, complété d'annexes ayant trait à la stabilité des pentes du quartier des REVOLS-OUEST (BRGM), d'une coupe géologique des sondages effectués, de l'arrêté préfectoral relatif à la lutte contre l'ambroisie,**
- **12/ - La liste des servitudes d'utilité publique de 28 pages **coté 6a** dans le dossier,, dont le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et le plan de zonage qui l'accompagne,**
- **13/ - La pièce graphiques cotée **6b** dans le dossier, comprenant le plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000^{ème},**
- **14/ - Les différents arrêtés de classement sonore, coté **6c** dans le dossier,**
- **15/ - Le Plan des réseaux d'assainissement, coté **7** dans le dossier au 1/5000^{ème},**
- **16/ - Le Plan du réseau d'alimentation en eau potable, coté **8** dans le dossier au 1/5000^{ème}.**

2/2 - L'analyse du dossier par le commissaire-enquêteur :

Je m'attacherai principalement à l'analyse des 3 documents que sont le Rapport de Présentation (RP), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1/- Sur la forme :

Le dossier dont les différentes pièces ont été listées supra a été accessible au public tout au long de l'enquête publique, soit du 3 janvier au 3 février 2017 inclus.

- soit par consultation du dossier « papier » régulièrement paraphé par le commissaire-enquêteur et déposé à l'accueil des services de la mairie pendant les jours et heures ouvrables de celle-ci,
- lors des différentes permanences tenues par le commissaire-enquêteur,
- soit par consultation du site de la commune de La Voulte-sur-Rhône www.lavoultesurrhône.fr

Les différents supports à disposition du public ont en conséquence permis la bonne information de ce dernier tout au long de l'enquête publique.

2/ - Sur le fond du dossier traité :

Le dossier tel qu'il a été constitué a permis au public de « remonter » toute la phase de préparation dès lors qu'avait été prescrite la révision du POS par délibération du Conseil Municipal du 15 février 2012 et mises en place les différentes procédures visant à l'information de celui-ci pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU et des axes de réflexion qui le soutendaient.

La concertation publique préalable :

Elle a été organisée conformément aux objectifs identifiés pour associer pendant l'élaboration du projet de PLU, les habitants, les professionnels agricoles, les professionnels concernés, les associations et autres personnes concernées, en favorisant les débats, les échanges et la confrontation des points de vue ».

Un « cahier de doléances » destiné aux observations/propositions des habitants, des exploitants, des professionnels concernés, des associations locales et des autres personnes concernées a été mis à disposition pour permettre au conseil municipal de se tenir informé et tenir compte desdites observations ou propositions.

Plusieurs réunions publiques ont été organisées, à mesure de l'avancement du dossier, toutes suivies d'un débat et d'une phase de questions/réponses. L'ensemble des réunions a fait l'objet d'un compte-rendu exhaustif à disposition du public et annexé au dossier d'enquête publique.

- Le compte-rendu concernant la restitution de la phase « Diagnostic » et la présentation de ce diagnostic à la population en date du 20 juin 2013,
- Le compte-rendu de la réunion publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentés le 30 mars 2016 à la population ,

Commentaire du commissaire-enquêteur :

On peut estimer comme tout à fait satisfaisant le niveau d'information recherché par les responsables du projet lors de sa phase d'élaboration.

Le dossier d'enquête publique proprement dit :

➤ [Le rapport de présentation](#) :

Rappel du commissaire-enquêteur :

- Le rapport de présentation (RP) doit contenir une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, mise en perspective d'avec les dynamiques démographiques, les dispositions de la loi ALUR/LAAAF imposant au Rapport de Présentation (RP) une analyse de la consommation de l'espace portant sur les dix dernières années. De même manière, le diagnostic est établi notamment au regard des besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles, avec obligation d'avoir à analyser les possibilités de densification et de mutation des espaces bâtis. Enfin, le rapport de présentation se doit d'aborder les moyens seuls à mêmes d'assurer la préservation et la restauration éventuelles des continuités écologiques (trames vertes et bleues).

Lorsque l'application du PLU a des effets sur l'environnement, il doit également faire l'objet d'une évaluation environnementale, conformément à l'article R104-9 et R.123-2-1 du code de l'urbanisme

et reprendre les mesures qui pourraient être proposées pour « éviter, réduire, et compenser les conséquences dommageables du PLU » ainsi qu'assurer le suivi des résultats de son application.

L'analyse du dossier de présentation se complétera des observations émises par les Personnes Publiques Associées (cf. infra : 3/ - L'avis des PPA page 27 et suivantes)

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de La Voulte-sur-Rhône, entré en application en novembre 1982 a fait l'objet de plusieurs ajustements et révisé pour permettre l'adaptation du document d'urbanisme aux orientations spatiales du développement urbain et aux nouvelles dispositions imposées par la loi sur l'eau et par la prise en compte des risques naturels. Il a été successivement modifié en 2003, 2005 et 2008 et fait l'objet de trois révisions simplifiées en 2008 et 2009.

Suite à l'obligation pour les communes de s'aligner sur le nouveau régime régissant les documents d'urbanisme, induite des documents de planification urbaine visant à remplacer les Plans d'Occupation des Sols par les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) – Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi SRU, la loi n° 2010-788 du 12 juillet dite Engagement National pour l'Environnement – Grenelle II – la commune de La Voulte-sur-Rhône s'est engagée dans une démarche de développement durable avec l'adoption d'un Agenda 21 à partir de 2010.

Elle acte aujourd'hui son souhait d'« aller plus loin dans la transcription de son engagement en la matière par la mise en révision de son POS, valant élaboration de son PLU » (Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal en date du 15 février 2012).

Une réflexion d'ensemble a été menée portant sur les conditions de développement de la commune au regard :

- de son passé historique, son patrimoine architectural et paléontologique,
- de l'exiguïté constatée du vieux bourg et d'une ville limitée en surface et confinée géographiquement par la présence du fleuve Rhône sur sa partie Est, imposant la mise en œuvre d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et de coteaux sur la partie Ouest identifiés comme étant à risques, donc incompatibles avec toute forme d'urbanisation,
- des contraintes posées par la présence de voies à grande circulation et d'une voie ferrée la traversant, vécues comme autant d'éléments propres à créer des effets de coupure préjudiciables à l'attractivité de la ville et de son rôle fédérateur,
- des évolutions constatées des activités présentes sur son périmètre (disparition de l'industrie, développement des zones artisanales et commerciales),
- des milieux agropastoraux en régression mais dont il faut protéger les intérêts et le développement par valorisation des activités qui y sont liées,
- l'obligation posée d'y intégrer pour l'avenir la préservation de la qualité et de la diversité des ressources naturelles tout en mettant en valeur le milieu naturel (grands ensembles écologiques, corridors écologiques, ZNIESS et zone Natura 2000).

- Le corps du rapport de présentation reprend en conséquence l'ensemble de l'argumentaire développé supra : dans une première partie le diagnostic socio-économique et l'état initial du site (contexte intercommunal, démographie, activités économiques, habitat et urbanisation, services et équipements, , état initial de l'environnement,)), dans une partie seconde, les objectifs retenus dans le PLU et l'explication des choix retenus, en troisième lieu, l'évaluation des incidences du Plan sur l'environnement (l'évaluation environnementale - « Eviter, réduire, compenser »).

- Les différentes parties prennent en compte les évolutions constatées en dégagant les grandes tendances observées, justifiant des axes de réflexion plus particulièrement retenus pour la définition des enjeux et la fixation subséquente des objectifs à retenir dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

• **1/ - Le constat de l'existant (atouts et faiblesses)**, au travers d'une présentation de son territoire, de la situation urbaine, des évolutions socio-économiques, de l'analyse paysagère et patrimoniale, enfin de l'état environnemental.

Selon les élus de la commune, le projet du PLU s'appuie sur la déclinaison d'arguments propres à justifier de sa mise en œuvre, tels :

L'obligation d'avoir à repenser la zone urbaine en maîtrisant son étalement afin de rendre le PLU compatible avec le projet de SCOT en cours et le PLH à venir,

- La présence d'un bourg présentant un intérêt architectural certain (présence d'un château historique XVe et XVIe et la Chapelle des Prince XVIe , également quatre hauts fourneaux de 1825-1845 témoignant du passé industriel de la ville), mais « pénalisé » par la présence d'une route à grande circulation et en parallèle la voie de chemin de fer (D 86 ex-RN86 à requalifier en zone urbaine du nord au sud, constitutive de coupures physiques rendant difficiles les déplacements), oblige à reconsidérer les modalités de sécurisation des espaces et des liaisons piétonnes,
- En parallèle, l'habitat récent s'étant développé en zone périurbaine sur la partie nord-ouest / ouest a participé de la création de zones de coupures pour les habitants, amplifiées encore de ce que du bâti traditionnel s'est implanté peu à peu sur les coteaux, réparti sur plusieurs zones plus ou moins bien définies géographiquement et de nombreuses constructions isolées (anciens chemins ruraux ayant servi de points d'appui à cette forme d'urbanisation) , toutes ces zones urbanisées résidentielles ayant été prises sur les espaces naturels et agricoles. La commune ne disposant pas de PLU, les constructions nouvelles ont été réalisées au coup par coup, sans réflexion d'ensemble, ni maîtrise de la part des élus.

Intensifier pour cela la réflexion engagée pour repenser le développement de l'offre nouvelle de logements en « *reconstruisant la ville sur la ville* » (RP p 95), par mobilisation du parc de logements vacants, restructuration urbaine, dents creuses... et permettre à terme :

- d'enrayer une tendance constatée au vieillissement de la population
- Permettre une diversification des offres de logements en direction des ménages actifs et d'une population plus jeune,

Réfléchir à l'élargissement de l'offre économique alors que les activités industrielles sont largement fragilisées, voire inexistantes,

- La commune de La Voulte-sur-Rhône, marquée par un passé industriel principalement bâti autour d'une mono-industrie (fonderies), se caractérise aujourd'hui par une dynamique d'implantations économiques à vocation commerciale et artisanale principalement implantées sur trois zones d'activités de qualité paysagère relativement médiocre (zone industrielle Jean Jaurès, zones d'activités de la Vignasse et de Grangeneuve) alors que le « cœur de ville », concentrant les commerces de proximité et les services et équipements administratifs, souffre des coupures physiques identifiées comme autant de freins aux déplacements et liaisons piétonnières au sein du bourg historique.

La nécessité d'avoir à protéger les activités arboricoles et agricoles fortes,

- Le constat est fait d'un recul de l'agriculture du fait de la pression foncière et du développement de l'emprise urbaine. Le respect de la Charte de gestion durable des territoires, établie à l'échelle du département impose de reconnaître la place et le rôle de l'espace agricole, l'économie à faire de cet espace agricole, d'en garantir la pérennité et d'en préserver l'aspect multifonctionnel. La commune de La Voulte-sur-Rhône tient compte de cette directive pour que l'activité agricole participe au maintien du caractère rural et naturel du territoire communal, contribuant tout à la fois à la qualité de vie des habitants et à valorisation d'activités connexes (tourisme et loisirs verts),

A cet égard, la nécessité de porter un effort plus soutenu en direction de l'activité touristique alors que de véritables atouts de développement existent, sommairement identifiés comme suit :

- Nombreux sites d'intérêt possible en raison de la richesse du patrimoine historique ou archéologique,
 - Présence d'itinéraires de déplacements doux avec la Via Rhona (voie verte du Léman à la mer) et la Dolcevia sur l'ancienne voie ferrée départementale de La Voulte-sur-Rhône à Saint-Agrève par la vallée de l'Eyrieux dite du « petit Nice »,
 - La Charte du territoire VALDAC élaborée et validée par la région en 2006 ayant pour principal objectif la réappropriation du fleuve Rhône et de ses berges par la population locale et par les touristes,
 - La mise en valeur et la préservation de la biodiversité que constituent ces mêmes berges (ZNISS et Natura 2000, voie vertes et bleues),
- **2/ - les enjeux de développement et les objectifs posés du PLU :**

Après le constat fait de l'existant et son adéquation d'avec les contraintes réglementaires posées par les documents d'urbanisme (PADD, OAP, etc...) ou la mise en place d'outils réglementaires spécifiques, ces enjeux ont été identifiés et transcrits par les élus communaux, lesquels peuvent se résumer ainsi qu'il suit :

Globalement, mise en place d'un projet d'urbanisation sans nuire à la capacité de production des exploitations agricoles ou à leur intégrité. Pas de création de nouveau pôle urbain mais travailler à

retrouver une cohérence du territoire communal. A ce titre, l'enjeu urbain sera d'atténuer l'effet de coupure entre le Nord et le centre-bourg en consolidant les pôles secondaires par le maintien d'une diversité des activités (commerces et services, artisans), en rendant le bourg plus attractif par l'amélioration de conditions de l'habitat et la qualité de l'espace public.

Pour cela,

Accueillir de nouveaux habitants (jeunes ménages, jeunes actifs) mais de façon plus maîtrisée,

Favoriser la diversification de l'habitat, locatif et social, afin d'accueillir des jeunes et permettre un renouvellement de la population

redynamiser le centre historique et le « cœur de ville »,

Améliorer en conséquence les voies de desserte, les futures zones urbaines en lien avec le centre du village, prévoir une ouverture de ces zones en fonction de la réalisation et de la capacité des équipements,

Protéger et aider les résidents permanents (, les nombreux exploitants agricoles mais également les artisans locaux),

Préserver l'espace agricole, indispensable au bon fonctionnement des exploitations et gage du maintien de ces activités,

La délimitation des zones et le plan de zonage :

○ Le zonage proposé fait ressortir l'évolution qu'entendent suivre les élus de la commune en matière de consommation foncière , du PLU par rapport au POS :

Il s'inscrit ainsi dans le respect des lois Engagement National pour l'Environnement, de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche relative à la maîtrise de la consommation foncière, la préservation des espaces naturels et la préservation du foncier agricole, de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR).

En terme de pourcentage, l'évolution se traduit par les données chiffrées suivantes :

	POS		PLU	
	ha	% du territoire communal	ha	% du territoire communal
Zones U (ex zones U et NB du POS)	213,09	21,54	217,08	21,94
Zones AU (ex zones NA du POS)	29,27	2,96	3,00	0,30
Zones A (ex zones NC du POS)	267,94	27,08	283,06	28,61
Zones N (ex zones ND du POS)	479,14	48,42	486,32	49,15

TOTAL	989,44		989,47	
--------------	---------------	--	---------------	--

Pour reprendre le rapport de présentation, « ces évolutions de superficies mettent en avant un recentrage de l'urbanisation par une densification de l'enveloppe urbaine existante. Ce recentrage se traduit aussi par une diminution importante des zones d'urbanisation future, au profit des zones agricoles et naturelles ».

A terme, l'évolution des superficies se traduit par le tableau synthétique suivant :

Evolution superficies du POS vers PLU	Superficie POS	Superficie PLU	Evolution (ha)
TOTAL zones U	213,09	217,08	+3,99
TOTAL zones AU	29,27	3,00	-26,26
TOTAL zones constructibles (U et AU)	242,36	220,08	-22,28
TOTAL zones A	267,94	283,06	+15,12
TOTAL zone N	479,14	486,32	+7,18
TOTAL zones A et N	747,08	769,38	+22,30
TOTAL GENERAL	989,44	989,46	

Commentaires du commissaire-enquêteur :

On note qu'une véritable « redistribution » des zonages a été travaillée, dans le souci de répondre aux exigences réglementaires et légales.

Chacune des zones fait l'objet d'une déclinaison en « sous-zones » bénéficiant elles-mêmes d'un règlement propre au sein du règlement général du PLU (page 179 du rapport de présentation).

L'ensemble des zones fait l'objet d'une présentation et de la justification de l'évolution constatée du zonage initial (POS) vers le zonage envisagé par le PLU (sous réserve de validation et délibération à suivre).

Le texte s'accompagne de graphiques, plans colorés et photographies de vues aériennes permettant de bien visualiser les évolutions POS/PLU.

- L'évolution du zonage prend en compte les risques :

Conformément à l'article R 123-11b du code de l'urbanisme, il est tenu compte des différents risques répertoriés sur le territoire communal, risques identifiés souvent par l'expérience qu'ont eu à en connaître la population.

Risque inondation :

La commune est désormais dotée d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé le 2 septembre 2013 par arrêté préfectoral, et valant servitude d'utilité publique. Il s'impose donc au PLU dans l'ensemble de ses dispositions : les différentes zones définies au PPRI (zone rouge, bleue et verte) sont représentées sur le documents graphique des servitudes d'utilité publique (pièce n° 6b).

Complémentaire à cela, on note que le risque de ruissellement de bas de versant a été pris en compte dans le PLU en classant les parcelles au-dessus de la route de Montméot et des Revols en zone N (autour du vallon du Rau de Bouchon), justifiant ainsi de la mise en œuvre du principe de précaution et l'application subséquente de prescriptions particulières. Cette remarque particulière vaut de par les observations formulées par les personnes s'étant déplacées lors des permanences et que je reprendrai dans l'analyse des observations du public (OAP « Les Revols »).

Risque mouvement de terrain naturel :

Le rapport de présentation souligne ce risque, plus particulièrement s'agissant d'un secteur au-dessus des « Revols », soumis à un risque de mouvement de terrain qui s'est avéré être la cause d'accident mortels par le passé. Le règlement associé à chacune de ces zones définit des prescriptions particulières, en imposant la réalisation d'une étude géotechnique pour les demandes de permis de construire. Les boisements existants sur le site sont protégés par un classement en Espace Boisé Classé, sensé participer « dans une certaine mesure » à la stabilité des sols (p 117 et 197 du RP).

Une carte graphique colorisée accompagne le texte, où l'on y repère effectivement la zone concernée Nrm (sous-secteur de la zone N) et située en contrebas, la zone UBrm (sous secteur de la zone UB) concernée par les accidents précités.

Risque minier :

Un plan de risque minier (PPRM) est en cours d'élaboration. L'article 3 des dispositions générales du règlement dispose que « *dans l'attente de l'approbation du PPRM, toute nouvelle construction ou toute modification substantielle du bâti dans les zones concernées sont interdites* ».

Le projet de PLU prend en compte le risque minier et devra intégrer les plans et réglementations du PPRM une fois que celui-ci sera approuvé, valant ainsi servitude d'utilité publique. Ce plan a été prescrit par arrêté préfectoral du 15 juin 2015. Les phases de concertation, d'enquête publique ont été réalisées et l'approbation du plan de prévention est attendue.

Dans cette perspective, un certain nombre de modifications devrait être apporté dans le rapport de présentation.

Risque industriel :

Les nuisances et risques technologique sont pris en compte et plus spécifiquement le risque industriel lié à la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), d'anciennes mines (visées supra) et de sites pollués sur le territoire de la commune.

Je reviendrai sur la thématique lors de l'analyse des avis donnés par les PPA, plus particulièrement la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Auvergne-Rhône-Alpes / unité interdépartementale Drôme-Ardèche (DREAL), laquelle demande à ce que les documents PLU

soient complétés et modifiés s'agissant des ICPE, les canalisations de transport, les anciennes mines (cf. supra), les sites et sols pollués (faire apparaître ces sites conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement modifié par l'article 173 de la loi ALUR du 26 mars 2014 qui prévoit que l'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Dans ces zones, le changement d'usage des terrains est désormais soumis à une étude de sols et un plan de gestion validés par un bureau d'études certifié. Est plus particulièrement visé le site SOVADEC, pour lequel un arrêté de restriction d'usage par des servitudes d'utilité publique a été signé le 21 juin 2016 ainsi que l'ancienne mine de fer au sujet de laquelle le rapport de présentation indique la volonté de la commune de changer l'usage de cet ancien site industriel en y implantant une trentaine de logements/ha.

Le projet de PLU prend en compte l'évolution de la démographie locale et les capacités d'accueil :

L'un des points essentiels du PADD est abordé par données chiffrées : une progression démographique de + 7,7%/an, soit une population d'environ 450 habitants. Il en résulte un objectif de production de l'ordre de 216 logements à l'horizon du PLU (2016), soit une production de 22 logements/an. Le PADD « *tablant sur un rythme moyen de 4 réhabilitations/an... il reste à construire 176 logements répartis conformément aux attentes du PLH en cours d'élaboration* » la problématique de la mixité urbaine est traitée avec une prévision de 53 logements collectifs (30%), 53 intermédiaires (30%), et 70 individuels (40%).

Le PLU a été élaboré sur ces bases et les traduit en matière de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain fixé dans le PADD se traduisent dans le projet de PLU.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

La particularité de la commune, qu'elle le soit sur le plan historique (présence d'un patrimoine historique et archéologique), géomorphologique (nature et structure des terres), géographique (présence du fleuve Rhône), richesses écologiques (Natura 2000 et zones ZNIESS), a amené les responsables de la commune à prendre appui sur un ensemble d'outils réglementaires spécifiques, déclinés dans le Rapport de Présentation, tels que les articles L113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme ayant trait aux espaces boisés classés, L 151-16 du code de l'urbanisme s'agissant des linéaires commerciaux, L 151-19 du code de l'urbanisme concernant les éléments paysagers remarquables. Dans cette perspective également, la commune a souhaité la définition d'un périmètre d'inconstructibilité de 5 ans afin d'y réaliser à terme une opération de renouvellement urbain, comportant la réalisation de logements, des aménagements de voirie et la création de stationnement. La mobilisation de ces outils justifient des dispositions du règlement du PLU et la mise en œuvre des objectifs du PADD, par le biais de dispositions générales ou plus particulières.

Le PLU devra se compléter des observations et avis émis par les différentes Personnes Publiques Associées (PPA).

- **3/ - L'évaluation environnementale**

L'obligation en est posée par les termes de l'article R 104-9 du code de l'urbanisme lorsque la commune comporte un site Natura 2000. La commune de La Voulte-sur-Rhône a fait l'objet de cette évaluation, laquelle implique l'obligation pour les rédacteurs du PLU d'avoir à intégrer les mesures de réduction des impacts après l'analyse des enjeux environnementaux les plus significatifs (en particulier les mesures réglementaires proposées dans le paragraphe 5.7.1 du RP) .

La commune est concernée par le périmètre de plusieurs sites Natura 2000 :

La zone spéciale de conservation (ZSC) n° FR8201677 des « milieux alluviaux du Rhône aval »,

Le site d'intérêt communautaire (SIC) n° FR8201658 de la « vallée de l'Eyrieux et de ses affluents »,

L'extension du site d'intérêt communautaire (SIC) n° FR8201669 des « rivières de Rompon-Ouvèze-Payre »,

La zone de protection spéciale (ZPS) de « Printegarde ».

La rédaction de l'évaluation environnementale implique l'évolution du PLU dans sa version finale intégrant :

a/ la prise en compte des documents supra-communaux, savoir :

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Centre-Ardèche dès sa validation,

La Charte de Territoire Valence-Drôme-Ardèche Centre et le Contrat de Développement Durable Rhône-Alpes (CDDRA) Centre-Ardèche 2014/2019,

Le futur PLH de la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche,

b/ les mesures d'impacts liées à la détermination des enjeux tels que limitativement énumérés et spécifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Rhône-Alpes,

c/ les mesures de protection et qualité des milieux par le biais de la mise en conformité du PLU d'avec le Plan Régional de surveillance de la Qualité de l'Air (PRsQA), du Plan Interdépartemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PIPGDND), du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée, du Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) de Rhône-Alpes, du Schéma Départemental des Carrières (SDC) de l'Ardèche,, du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) et autres documents de planification dont le « Plan Ardèche horizon 2020 » s'agissant des plans climats/énergie.

d/ les mesures pour « éviter, réduire, compenser » les conséquences dommageables du PLU : elles sont reprises sous forme d'un tableau synoptique qui décline les différents types de mesure en faveur de l'environnement communal.

e/ le suivi de l'application du PLU : conformément à l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme, le PLU «fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de son approbation ».

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Si chacune des personnes s'étant déplacée lors des permanences comprend l'intérêt d'avoir à assurer la préservation des espèces, des milieux qui leurs sont associés (herbiers, ripisylves, landes et pelouses Etc), cet aspect leur semble tout à fait secondaire et reste l'un des points de crispation lorsque la détermination des zonages qui y est liée a pour conséquence de porter atteinte à l'intérêt patrimonial autant que financier de leurs biens.

L'articulation du Rapport de Présentation a permis une information didactique et pédagogique suffisante (cartes et photographiques permettant d'expliquer par exemple l'utilité des couloirs écologiques – trames vertes et bleues - très utiles lors de mes permanences).

J'ai noté également l'intérêt pour le public d'un paragraphe consacré aux perspectives d'évolution en l'absence de PLU et les effets globaux du POS, s'il n'était pas révisé.

Ce rapport de présentation, détaillé et illustré, m'a permis de garantir une information en lien avec les attentes et les remarques soulevées par le public. Il reste à être amendé par les différentes observations d'ordre technique des PPA.

➤ **Le Projet d'Aménagement et de développement durable :**

Rappel du commissaire-enquêteur

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble des communes concernées ou de la commune si le PLU est communal. C'est un document simple et concis, ayant pour objectif de donner une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD doit fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain : la loi ALUR/LAAAF complète le dispositif en exigeant du PAAD qu'il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies. La politique qu'il édicte est déclinée plus dans le détail au travers des OAP et du règlement et présentée de manière plus exhaustive dans les éléments fournis dans le rapport de présentation.

Sur la forme:

Conformément au terme légal et à l'article L.151- 5 de la loi « Urbanisme et Habitat », le document présenté reste concis dans sa présentation (25 pages) et a permis une information précise des administrés au travers des deux parties qui le composent, savoir :

- Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernant l'organisation générale du territoire communal,
- Les orientations particulières concernant plus spécifiquement des espaces et des quartiers, encadrées dans leurs contenus par les dispositions limitativement énumérées à l'article R.123-3 du code de l'urbanisme.

Sur le fond :

Conformément à l'article 151-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD ont été soumises au débat du conseil municipal : 5 orientations avaient été présentées, articulées comme suit :

- Maintenir et développer l'attractivité communale,
- Assurer le développement économique,
- Répondre aux besoins résidentiels,
- Sécuriser, améliorer et diversifier les modes de déplacement,
- Préserver l'environnement.

Ces orientations ont fait l'objet d'une concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA) lors d'une réunion du 18 mars 2016 et avec la population lors d'une réunion publique le 30 mars 2016.

Les différents enjeux identifiés tout au long de la procédure ont été retranscrits en projet de développement, dans une « volonté politique d'aménagement concerté du territoire communal lié à son développement et dans un souci d'une gestion cohérente de l'espace ».

De façon synthétique, les choix retenus le sont sur le fond des données chiffrées disponibles et déclinées au travers de tableaux synthétiques, qu'il s'agisse de :

- l'évolution démographique constatée (en hausse lors des derniers recensements retenus 2009 et 2013 et projection jusqu'en 2026 avec une population estimée à 5573 habitants d'ici à cette date), impliquant une maîtrise du développement urbain, centrée sur une réhabilitation de logements existants (4 logements/an à partir de 2016 et 176 logements restant à construire répartis conformément aux attentes du PLH en cours d'élaboration : 53 logements collectifs, soit 30%, 53 intermédiaires soit 30% et 70 individuels soit 40% pour une surface limitée à quelques 8,67 ha). Plus spécifiquement, les élus font le constat d'avoir à adapter l'offre pour « capter » une population plus jeune et active sur la commune.
- Des objectifs de modération de la consommation de l'espace par analyse des capacités foncières théoriques avec le futur zonage du PLU, en revenant sur la politique suivie sous

régime POS. Le PLU a pour objectif de promouvoir pour les zones futures d'urbanisation des formes urbaines moins consommatrices d'espace, en proposant une densité moyenne de l'ordre de 12 à 65 logements/ha selon les secteurs (dents creuses laissant apparaître une réceptivité restante d'environ 9,23 ha auquel s'ajoute 2,71 ha correspondant au site des Fonderies à réhabiliter). In fine, il est précisé que cette modération dans la consommation foncière s'opérera « *par l'optimisation des surfaces utilisées et par la préconisation de densités adaptées au sein de l'enveloppe urbaine afin de proposer des typologies d'habitat diversifiées et ainsi d'offrir un parcours résidentiel complet aux habitants et aux nouveaux arrivants* ».

- Des objectifs de préservation de l'environnement susceptibles d'en favoriser le développement durable : si la commune de La Voulte-sur-Rhône bénéficie d'espaces naturels de grande qualité, avec des secteurs à enjeux écologiques forts, elle est également contrainte par une structure géomorphologique complexe concentrant une multitude de risques, lesquels ont été identifiés dans le Rapport de Présentation (RP). Les objectifs passent ainsi par la préservation du milieu naturel et la biodiversité, la mise en œuvre d'un principe de prudence en limitant l'exposition des populations aux risques naturels, miniers et technologiques, la préservation et la mise en valeur des ressources naturelles sans créer de nouvelles pollutions, en protégeant l'activité agricole. Un certain nombre de cartes de schématisation accompagnent le texte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le Projet d'Aménagement et de Développement durable répond aux exigences réglementaires, tant pour ce qu'il s'agit de la lettre que de l'esprit qui doit prévaloir. Les objectifs qui y sont déclinés répondent aux enjeux tels qu'identifiés dans le Rapport de Présentation (RP) en le complétant par un ensemble de données chiffrées objectivant ainsi la démarche des élus dans la mise en œuvre du PLU.

➤ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Rappel du commissaire-enquêteur :

Les OAP doivent permettre la diversité des fonctions rurales et la mixité sociale, en accentuant la dimension de programmation en matière d'habitat, de transports et déplacements, de performances énergétiques.

Ainsi, les zones à enjeux doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation définissant les conditions d'aménagement des secteurs visés par la mise en place du PLU et en cohérence d'avec les objectifs fixés en matière d'économie foncière.

Il s'agit du document coté 3 dans le dossier présenté au public. Sa définition en est rapportée par référence à l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et plus généralement par la loi portant

Engagement National pour l'environnement (ENE) qui transforment les orientations d'aménagement, jusque-là facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires.

A noter que ce caractère obligatoire n'est pas toujours compris des administrés, notamment lorsque la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction porte atteinte à leur droit de propriété (projet de réalisation sur des parcelles identifiées comme autant de « dents creuses » et susceptibles d'une valorisation).

S'agissant de la commune de La Voulte-sur-Rhône, plusieurs secteurs ont été repérés, soit :

- Le secteur des Fonderies,
- Les secteurs de densification des réserves foncières,
- Le secteur centre-ville, circulations et espaces publics.

L'ensemble des orientations se présentent sous forme littérale accompagné d'un document graphique et de photographies.

Le secteur des Fonderies :

Secteur situé à proximité immédiate du centre-ville où ont été identifiés plusieurs constructions susceptibles de répondre aux besoins de requalification urbaine, complété d'un projet de réalisation de constructions limitativement énumérées. Il y est noté que le *« plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi d'énergie solaire »*. De même manière, l'opération intègre la réalisation d'espaces verts collectifs dans le cadre d'une démarche environnementale et des modes de circulation doux. Enfin, une restructuration du parc de stationnement permettra de répondre aux nouveaux besoins induits par cet aménagement.

Le Rapport de Présentation (RP) soumet toutefois son développement à la levée des contraintes d'accessibilité et d'intégration paysagère. (page 177 du RP).

Les secteurs de densification des réserves foncières

Il s'agit des secteurs des Bâteliers, des Revols et de Rivoly.

L'orientation d'aménagement les concernant précise que *« chaque schéma d'orientation doit prendre en compte le tissu urbain existant, en s'adaptant à la morphologie et la typologie du bâti environnant et du parcellaire. Etant situés dans le périmètre de protection des monuments historiques, les secteurs à densifier doivent prendre en compte les enjeux paysagers et patrimoniaux, et notamment l'intégration paysagère des futures constructions »*.

Le projet de PLU s'inscrivant dans une logique de diversification des formes de logements pour répondre à l'objectif de mixité générationnelle, ces secteurs intègrent des principes d'aménagement visé par le PADD tant au niveau de la typologie des constructions que de l'aménagement des espaces collectifs et paysagers, de la végétalisation et de l'aménagements des voies de circulation

- Le secteur des Bâteliers bénéficie d'une capacité d'accueil de 16 logements collectifs et 10 logements intermédiaires.
- Le secteur des Revols bénéficie d'une capacité d'accueil de 20 logements intermédiaires et 4 logements collectifs. Il est toutefois noté dans le rapport de présentation (RP page 173) que « l'urbanisation pourrait être envisagée si l'on a une intégration urbaine de qualité du fait de ses vues sur la plaine, mais les dessertes semblent supporter difficilement un accroissement de transit et l'assainissement individuel est peu favorable » (cf. analyse des observations du public – secteur des Revols).
- Le secteur de Rivoly bénéficie d'une capacité d'accueil de 6 logements individuels.

Le secteur centre-ville, circulations et espaces publics.

Secteur du centre-ville dont le réaménagement commande une réflexion globale afin d'accompagner le développement d'aménagements cohérents notamment s'agissant des espaces publics et des espaces de circulation. Il s'agit pour le PLU de prendre en compte les trames vertes dans l'emprise du tissu urbain tout en permettant la sécurisation (traitement de la RD 86), l'amélioration des liaisons et des déplacements.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

A noter que le projet d'OAP de Chaléac a été abandonné en juillet 2016. Le terrain difficile d'accès (route étroite et sinueuse) n'était pas équipé en réseaux.

J'ai noté que le projet d'OAP des « Revols » a quant à lui suscité de nombreuses observations de la part du public, lors des différentes permanence tenues en mairie. (cf. infra page 37 du rapport: observations du public, réponse de M. le Maire au procès-verbal des observations et analyse du commissaire-enquêteur).

➤ **Le règlement :**

Il est la traduction, tant dans ses dispositions écrites que graphiques, des objectifs posés du PLU au travers d'une division du territoire en zones urbaines, à urbaniser, zones agricoles et naturelles, chacune d'entre elles faisant l'objet d'une déclinaison propre aux particularités et spécificités visées et recherchées. Il se complète de dispositions plus spécifiques tenant compte des risques, nombreux sur la commune en raison d'une géomorphologie complexe et de la proximité du fleuve Rhône.

A cet égard, la commune de La Voulte-sur-Rhône est soumise au risque d'inondation et a obligation d'intégrer dans son PLU les dispositions réglementaires posées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé le 2 septembre 2013 par arrêté préfectoral n° 2013-245-0007. Le plan de zonage et le règlement du PPRI sont annexés à la liste des Servitudes d'Utilité Publique (pièce cotée 6a du dossier de PLU) complétés d'annexes ayant trait à la stabilité des pentes du quartier des REVOLS-OUEST (BRGM), d'une coupe géologique des sondages effectués, de l'arrêté préfectoral relatif à la lutte contre l'ambrosie.

➤ Les annexes :

Elles se composent plus particulièrement d'une liste des servitudes d'utilité publique, conformément à l'article R.123-14 du code de l'urbanisme, lesquelles sont reportées en annexe des PLU, conformément à l'article L.151-43 du même code, ainsi que :

un plan de zonage global au 1/5000^{ème},

un plan de zonage de la partie centrale au 1/2500^{ème}, coté 4b,

un document relatif aux emplacements réservés,

la liste des servitudes d'utilité publique_ dont le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et le plan de zonage qui l'accompagne.

la pièce graphique, comprenant le plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000^{ème},

les différents arrêtés de classement sonore,

le Plan des réseaux d'assainissement au 1/5000^{ème},

le Plan du réseau d'alimentation en eau potable au 1/5000^{ème}

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Les personnes s'étant déplacées lors des permanences ont fait remarquer la difficulté qu'il y avait à se repérer sur les plans de zonage du PLU en raison de l'impossibilité de s'orienter (pas d'indication des points cardinaux) d'identifier les rues (dont le nom n'était pas reporté) et les numéros de parcelles (en zone A et N). Difficulté de repérer les routes d'entrée et de sortie du bourg. Voie ferrée peu repérable.

3 - L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).

Conformément au code de l'urbanisme, avant sa mise à l'enquête publique, le projet de PLU a fait l'objet d'une transmission aux différentes personnes publiques associées (PPA) listées en page 10 du présent rapport, lesquelles avaient un délai de 3 mois à compter de la réception du courrier pour donner un avis écrit sur le projet, le défaut de réponse valant avis favorable.

Les courriers reçus ont été tenus à disposition des personnes venues consulter le dossier d'enquête publique .

L'ensemble des avis a permis la formulation d'un certain nombre de remarques, soit de forme, soit de fond, sans qu'aucune d'elles n'aient motivé d'avis défavorable.

Le Réseau de Transport d'Electricité - (Rte) : courrier envoyé le 15.09.2016, et réponse en date du 21 septembre 2016 par laquelle ce service fait valoir que le service gestionnaire des servitude I4 est RTE et non la DREAL et la mise à jour qu'il convient d'en faire.

La compagnie Nationale du Rhône – (CNR) : courrier envoyé le 15.09.2016 et réponse en date du 30 septembre 2016. Pas de remarque particulière.

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Auvergne-Rhône-Alpes – Unité Interdépartementale Drôme-Ardèche : - (DREAL) : courrier envoyé le 15.09.2016 et réponse en date du 7 novembre 2016. L'avis de la DREAL porte sur l'ensemble des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), la présence d'anciennes mines, de canalisations de transport de gaz et de sites pollués sur le territoire de la commune de La Voulte-sur-Rhône.

A cet égard, un certain nombre de rectificatifs sont demandés dans les différents documents (rapport de présentation, zonage, règlement) qui prennent en compte :

- les changements intervenus au niveau des ICPE (nombre de sociétés classées concernées et installations situées en zone de danger sortant des établissements industriels),
- l'évolution des textes réglementaires entrés en vigueur s'agissant des canalisations de transport (arrêté préfectoral du 2 mars 2016),
- des adaptations relatives à la mise en œuvre du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) qui concerne l'ancienne mine de fer (notamment faire figurer les zones d'aléas miniers dans le zonage du PLU),
- l'obligation posée par l'article L.125-6 du code de l'environnement modifié par l'article 173 de la loi ALUR du 26 mars 2014 qui impose la soumission d'un changement d'usage des terrains à une étude de sol et un plan de gestion validés par un bureau d'étude certifié. **A cet égard, je note « qu'aucune étude des sols n'a été réalisée sur le site des anciennes fonderies et hauts-fourneaux. Le rapport de présentation indique à plusieurs reprises la volonté de la commune de changer l'usage de cet ancien site industriel en implantant une trentaine de logements à l'hectare. Le rapport de présentation montre que la problématique de sol pollué est bien identifiée. Nous ne pouvons que confirmer que cet ancien site minier... a toutes les chances de présenter une pollution significative en métaux lourds notamment, et qu'un plan de gestion réalisé par un bureau d'études certifié dans le domaine des sols devrait être réalisé avant tout changement d'usage de ce site ».** Des annexes cotées 1 à 4 viennent compléter en les précisant les présentes observations.

Etat-major de Zone de Défense de Lyon (gendarmerie nationale) : - courrier envoyé le 15 septembre 2016 et réponse par voie mail le 16 novembre 2016 – Pas de remarque particulière.

Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) : - courrier envoyé reçu le 19 septembre 2016 et réponse en date du 21 novembre 2016. Cet organisme rappelle que la commune de La Voulte-sur-Rhône est située dans l'aire géographique de l'AOP « Picodon » et différentes aires de productions IGP ainsi que la présence d'un producteur enregistré en agriculture biologique (AB). Aucune autre remarque n'est formulée.

La Chambre d'Agriculture de l'Ardèche : - courrier reçu en mairie le 2 décembre 2016. La chambre d'Agriculture reprend pour rappel les grandes orientations de la Charte de gestion durable des territoires signée en juin 2010 par Monsieur le Préfet de l'Ardèche et dans cette perspective est amenée à apporter des remarques de forme et de fond s'agissant des documents proposés à l'enquête publique.

- S'agissant de l'évaluation des Incidences Environnementales, elle rappelle que le Schéma Régional de cohérence Ecologique (SRCE) n'impose pas l'inconstructibilité pour de nouveaux bâtiments dans la zone agricole, notamment dans les corridors « fuseaux » et **s'oppose en conséquence** à la proposition du règlement qui va selon elle au-delà des prescriptions du SRCE.
- S'agissant du STECAL pour lequel la Chambre d'Agriculture demande à ce que la formulation en soit modifiée (remplacer gîte par structure d'accueil) ainsi que revu son positionnement sur le règlement graphique. **Cette modification vaut d'être notée par l'observation écrite du propriétaire, sa transcription sur le PV de compte-rendu établi par le commissaire-enquêteur et réponse apportée par Monsieur le Maire.**
- Le sous-zonage Aco : même remarque que pour l'Evaluation des Incidences Environnementales. Selon la Chambre d'Agriculture, les éléments d'analyse pouvant justifier de l'inconstructibilité du corridor ne sont pas pertinents ou insuffisamment établis ... sauf «à définir l'emprise exacte liée à sa fonctionnalité – notion de corridor « axe ».

GRT Gaz – Direction des Opérations : - courrier reçu le 20.09.2016 et réponse apportée par même voie le 25 novembre 2016.

La réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel n'est que partiellement pris en compte dans le PLU et commande ainsi d'apporter un certain nombre de rectificatifs, voire d'éléments à intégrer dans les différents documents, de manière à « concilier les enjeux de densification urbaine et la sécurité des personnes et des biens. **GRT Gaz rappelle qu'il est obligatoire d'informer ses services de tous permis ou certificat d'urbanisme délivrés dans les SUP1 de ses ouvrages, et ce dès le stade d'avant-projet sommaire.**

Plusieurs fiches sont transmises par ces services pour permettre l'adaptation des documents du PLU aux obligations qui en découlent (article L.151-43 et L.152-7, R.151-51 , R.151-34 du code de l'urbanisme).

J'ai noté également que l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que «l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre... l'équilibre entre... la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature » ... « invitant ainsi à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zone ».

ENEDIS l'électricité en réseau : - réponse transmise en mairie le 12 décembre 2016.

Remarques et propositions de rédaction portant sur l'article 11 du règlement : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords. A prendre en compte les éléments d'ordre technique, conformément à l'article 23 du cahier des charges de concession pour la distribution d'énergie électrique.

Conseil du Département – direction des routes : - courrier du 19 septembre 2016 et réponse le 14 décembre 2016.

Avis favorable : deux aspects sont toutefois abordés dont l'un implique de facto la remise en cause de l'OAP Les « Revols » dans la configuration présentée à l'enquête publique.

- S'agissant des bâtiments de la collectivité : le projet de PLU prévoit une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au quartier des « Revols ». Le Département est propriétaire de la parcelle section AL n°53 qui est à l'usage de service pour la collectivité. Un projet de regroupement sur ce site de ses services sociaux et routiers est en cours d'élaboration par le Département, aussi le projet d'OAP présenté doit être modifié.

Cette observation se complète d'une demande de dérogation concernant le projet de construction d'un collège (maître d'ouvrage : département) pour lequel les prescriptions posées par le règlement du PLU sont difficilement applicables.

- Au titre des routes départementales : L'article 3 intitulé « Accès et voirie » doit être inscrit pour toutes les zones sous la rédaction suivante et au titre de l'article R.111.5 du code de l'urbanisme : « le projet (d'urbanisation) peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leurs configurations ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire ».

Le Préfet de l'Ardèche / DDT / service urbanisme et territoires : - réponse en date du 9 décembre 2016.

Avis favorable sous réserve des observations formulées par les services de la DDT, dont certaines relèvent d'obligations réglementaires obligatoires pour assurer la légalité du document.

Je note ainsi sans les reprendre in extenso :

- Que le projet de STECAL n'appelle pas de remarque particulière, notamment au regard des contraintes découlant de la servitude liée à la présence d'une ligne électrique contraignant l'aménagement (à mettre en regard de l'observation formulée sur ce point par les services de la Chambre d'Agriculture de l'Ardèche),
- Retranscrire par une trame (sur le règlement graphique définitif) le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ainsi que le paragraphe y afférant dans le règlement écrit de chacune des zones, (PPRI validé par arrêté préfectoral du 2 septembre 2013 valant servitude d'utilité publique opposable au PLU),
- Risques miniers ; nécessité d'adapter le règlement écrit et graphique et d'annexer cette nouvelle servitude au PLU avant approbation,
- Reclassement de la zone de La Boissine en (N) concerné par l'aléa minier,

- L'adaptation demandée des documents du PLU s'agissant des installations classées pour la protection de l'environnement et risques technologiques : les précisions apportées par les services de la préfecture corroborent l'avis donné par la DREAL.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Aucun des avis n'est défavorable au projet soumis à l'examen des Personnes Publiques Associées : toutefois, la ville de La Voulte-sur-Rhône, située au bord du fleuve Rhône, soumise à 4 risques naturels majeurs justifie de la mise en œuvre d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS), d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), d'un Plan de Protection des Forêts contre les incendies sur le département de l'Ardèche (DFCI), d'un risque mouvement de terrain particulièrement sensible sur le territoire communal, auxquels s'ajoutent des risques liés à la présence d'installations et sites classés (ICPE, canalisations de transport, anciennes mines de fer, sites et sols pollués.

De même manière, la commune bénéficiant d'un milieu naturel et écologique très riche oblige au respect de mesures de protection renforcées (PADD) dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.

Les différents avis tendent à rappeler ces exigences et précisent en conséquence un certain nombre de dispositions réglementaires pour assurer la légalité des documents. Les responsables de la commune devront donc s'attacher à la prise en compte des différents avis des PPA.

4 – LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Conformément à l'article 3 et 4 de l'arrêté n° 2016-12-00741 du 8 décembre 2016 , chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser, soit par mail à l'adresse mail suivante – enquete.publique.plu@lavoulte.fr , soit par voie postale au siège de l'enquête - Monsieur le Commissaire-Enquêteur – Mairie de La Voulte-sur-Rhône – 9, rue Rampon CS 50017, 07800 La Voulte-sur-Rhône.

Les observations du public ont été consultables et communiquées à celles et ceux qui en ont fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le vendredi 3 février 2017, à 12h00, j'ai procédé à la clôture du registre d'observation: le registre a été laissé à votre disposition pour prise de connaissance. De même manière, la boîte mail mise à disposition du public a été retirée, l'ensemble des observations ayant été répertorié sur le registre lui-même.

Les observations photocopiées par mes soins ont été reprises et dactylographiées par moi-même sur le procès-verbal de synthèse des observations transmis à Monsieur le Maire le 7 février 2017, soit dans les 8 jours de la clôture de l'enquête publique (3 février 2016) et les réponses apportées dans les 15 jours qui ont suivi.

Les observations ont été regroupées par thème pour en faciliter la lecture et peuvent se résumer ainsi :

4-1/- Synthèse des observations orales, écrites et mails :

1/ Observations portant sur l'aménagement du quartier dit « Les Revols » :

Elles sont les observations les plus nombreuses et les plus argumentées: 3 thèmes sont abordés sur lesquels je reviendrai infra lors de l'exposé détaillé de ces observations, des réponses de Monsieur le Maire et de l'analyse que j'aurai à en faire:

- les conditions de la mise en œuvre de l'OAP « Les Revols »,
- l'argumentaire en contestation du projet tel que présenté au public,
- les contres-propositions.

Observations des personnes suivantes :

- **M. Denis SADETIAN,**
- **M. et Mme Mathieu et Emilie TROUVE,**
- **M. Jacques LAOT**
- **Mme Anne-Marie TERRAS,**
- **Mme Blandine CRUMIERE,**
- **M. DUPUIS Damien,**
- **Mme GLEIZES-DEBOUCHAUD**
- **M. G.ANGELLA**
- **M. Jean-Louis LAURIER**
- **Mme LALLEMAND**

2/ Observations ou courriers de personnes sur le déclassement de leurs terrain jusqu'alors constructibles sous régime POS en « zone A » ou « zone N » dans le projet de PLU:

- **M. Lucien RIFFARD**
- **Mme Marie Reine GRUAS**
- **M. Paul GOURDOL**
- **Indivision AVON : Emmanuel AVON**

3/ Observations portant sur des demandes de classement en zone constructible :

- **M. Frédéric DUBORJAL**
- **M. Bernard RIOU**
- **M. François BRAVAIS**
- **M. Sébastien WALTERSKI**
- **Mme SALVA Charlène**
- **M. GERLAND Philippe**

4/ Observations portant sur la modification de l'article UB 12 du règlement de PLU :

- **Centre Hospitalier Sainte-Marie,**
- **M. et Mme MARTINENT**

5/ Divers :

- **M. Marc VEZIAN**
- **Mme Maryse LALLEMAND**

4-2 / - Réponse de Monsieur le Maire et analyse des observations :

1/ Observations portant sur l'aménagement du quartier dit « Les Revols » :

Elles sont les observations les plus nombreuses et les plus argumentées: 3 thèmes sont abordés :

- les conditions de la mise en œuvre de l'OAP « Les Revols »,
- l'argumentaire en contestation du projet tel que présenté au public,
- les contre-propositions.

➤ Les conditions et les moyens de mise en œuvre de l'OAP,

Les conditions de publicité : - Les intéressés regrettent les conditions par lesquelles ils ont été informés du projet d'OAP des « Revols »... « dans aucun bulletin municipal il n'a été question d'un projet d'OAP » (observations de M. Denis SADETIAN, Mathieu et Emilie TROUVE, M. Jacques LAOT), alors qu'une réunion publique avait été organisée pour évoquer le problème de circulation et d'aménagement de la rue Ventadour, concernée par l'OAP.

Réponse de Monsieur le Maire :

Les projets d'OAP n'ont pas fait l'objet d'articles spécifiques dans le bulletin municipal. Néanmoins, la réunion publique relative aux projets de PADD et d'OAP du 30 mars 2016 a fait l'objet des publicités suivantes : avis dans Le Dauphiné Libéré du 26 mars 2016, affichage dans les lieux publics, sur le car municipal, sur le panneau lumineux et sur le site internet. D'autre part, le compte-rendu de cette réunion ainsi que le support de présentation ont été publiés sur le site internet de la commune à compter du 14 avril 2016.

Les moyens : - Les personnes propriétaires des parcelles sur lesquelles sont prévus les bâtiments s'inquiètent des moyens par lesquels ils pourraient être amenés à perdre leur bien – jeu du droit de préemption, voire éventualité d'une procédure d'expropriation. J'ai précisé aux intéressés que les procédures évoquées sont strictement encadrées dans leurs conditions de mise en œuvre. (observations orales puis écrites lors de la première permanence de M. Denis SADETIAN, M. et Mme Mathieu et Emilie TROUVE). Ces personnes me disent vous avoir rencontré le 17 janvier suivant pour évoquer cette problématique.

Réponse de Monsieur le Maire :

La commune n'a aucunement l'intention de procéder à une expropriation des propriétaires concernés afin de réaliser cette OAP. En effet, la commune n'a pas vocation à se substituer à un aménageur. D'autre part, l'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique. Or, la création de logements ne saurait être interprétée comme étant d'utilité publique. A cela s'ajoute le fait que la commune, dans un contexte national de baisse budgétaire, a d'autres investissements prioritaires à effectuer.

➤ l'argumentaire en contestation du projet tel que présenté au public,

L'aménagement de l'OAP de la zone dite des « Revols » cristallise une opposition forte de la part des personnes directement concernées mais également des proches riverains, fondée sur l'argumentaire suivant:

Le manque de communication sur le projet d'OAP (évoqué supra), notamment dans la phase de concertation. Aucune concertation n'aurait été mise en place avec les personnes concernées, lesquelles avaient pourtant informé les services de l'urbanisme de leur volonté d'aménager l'une de leur parcelle dans le cadre d'un projet professionnel, susceptible de redynamiser le quartier - un

centre paramédical avec 4 thérapeutes limité à une seule construction en raison de la faible superficie du terrain. Pourquoi ne pas avoir averti ces jeunes du projet d'OAP lors de leur propre demande ? (**observations de M. et Mme Mathieu et Emilie TROUVE**),

Réponse de Monsieur le Maire :

Le projet de PLU, dans sa globalité, a fait l'objet d'une concertation, dont le détail est précisé dans la délibération du 12 septembre 2016 dressant le bilan de la concertation. Comme évoqué ci-dessus, les projets d'OAP n'ont pas fait l'objet d'articles spécifiques dans le bulletin municipal. Néanmoins, la réunion publique relative aux projets de PADD et d'OAP du 30 mars 2016 a fait l'objet des publicités suivantes : avis dans Le Dauphiné Libéré du 26 mars 2016, affichage dans les lieux publics, sur le car municipal, sur le panneau lumineux et sur le site internet. D'autre part, le compte-rendu de cette réunion ainsi que le support de présentation ont été publiés sur le site internet de la commune à compter du 14 avril 2016.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, Madame HAZEBROUCQ est en charge du service urbanisme. Elle a pris connaissance du projet de Monsieur et Madame TROUVÉ lors d'une rencontre le 14 décembre 2016, soit bien après que le projet d'OAP n'ait été conçu (mars 2016). Sauf à ce que Monsieur et Madame TROUVÉ aient exposé oralement leur projet à Madame SCHELLE-HEBERT, son prédécesseur, le service urbanisme représentée par Madame HAZEBROUCQ n'avait pas connaissance de leur projet. Il est à noter qu'aucun courrier présentant le projet n'a été envoyé à Monsieur le Maire ou Monsieur PICCOTTI, adjoint à l'urbanisme.

Le projet surdimensionné au regard des surfaces : foncier à prendre sur des parcelles privées de petites surfaces constituées de jardins potagers, d'agréments et pour certaines ayant bénéficié d'autorisations ayant permis la réalisation d'aménagements qui seraient inutilisables et à refaire dans l'hypothèse des aménagements prévus (bâtiments venant en quasi-accolement de la maison des époux TROUVE) – projet également dommageable en terme de densité d'habitants pour un réseau viaire limité et des zones de stationnement non adaptées (**observations de M. Denis SADETIAN, Mathieu et Emilie TROUVE, M. Jacques LAOT, Mme Anne-Marie TERRAS, Blandine CRUMIERE, M. DUPUIS Damien, Mme GLEIZES-DEBOUCHAUD**)

Réponse de Monsieur le Maire :

L'enquête publique a permis de mettre en exergue le fait que cette OAP est surdimensionnée pour le secteur et notamment au vu de ses caractéristiques : réseau viaire étroit, problématique de stationnement, morcellement parcellaire, etc. Elle prévoit 24 logements pour 5000 m² environ, soit une densité de 48 logements/ha. Cette OAP reflète néanmoins une volonté municipale, exacerbée par les exigences de la Préfecture en matières de consommation de l'espace, d'urbaniser en priorité les dents creuses plutôt que les coteaux.

Projet en front de route et en front « bâti » et dont l'orientation est contestable : Pourquoi imposer des bâtiments en « front bâti », projet selon eux contraire à l'esprit du PADD, sans prise en compte de l'orientation (comme sur le secteur des fonderies) et de part et d'autre de rues (la rue Ventadour – 4 mètres de largeur et rue des Revols – 7 mètres de largeur), sans possibilité de chemin piéton et de possibilité de sécurisation – mise en place de trottoir par exemple? (**observations de M. et Mme Mathieu et Emilie TROUVE, Mme Anne-Marie TERRAS, M Jacques LAOT, M. Denis SADETIAN**).

Réponse de Monsieur le Maire :

Le choix d'un front bâti apparaît contestable mais pas en opposition avec les orientations du PADD. Cette forme urbaine permet d'optimiser la surface d'un terrain tout en permettant à chaque logement de bénéficier d'un espace extérieur (et donc de densifier « qualitativement »). Il s'agissait également de prolonger l'esprit de voie urbaine (front bâti) que l'on retrouve au début de la Rue des Révols et de la Rue Ventadour. Néanmoins, il est vrai que cette forme urbaine est dans le cas présent

peu compatible avec une circulation principalement automobile. Elle pourrait néanmoins, assortie d'aménagement routier, inciter les conducteurs à adapter leur conduite et de ce fait favoriser les déplacements piétons et cyclistes.

Mauvais état des rues Ventadour et des Revols : Le très mauvais état du revêtement des rues desservant le quartier des Revols a pour conséquence de fortes infiltrations dans les caves des maisons donnant sur les rues et sur les terrains attenants (**Mathieu et Emilie TROUVE, Mme Anne-Marie TERRAS, G.ANGELLA**).

Réponse de Monsieur le Maire :

Il est indéniable que les voies de ce secteur ne sont pas en bon état. Néanmoins, dans le cas d'une opération, il apparaît évident que cette voie fera l'objet de travaux d'amélioration. La corrélation entre le mauvais des routes et l'inondation des caves reste toutefois à démontrer.

Réseaux d'évacuation des eaux usées et eaux de pluie très abîmés et insuffisants : - L'implantation de nouveaux immeubles impliquerait à terme de gros problèmes alors que les travaux de rénovation des réseaux, planifiés par l'ancienne municipalité ont été gelés par les nouveaux élus en raison du montant excessif des emprunts et que cette situation constatée n'a que peu de cohérence d'avec les objectifs du PADD. La vétusté et le faible diamètre des buses du collecteur des eaux de récupération ne permet pas actuellement d'absorber le débit lors des forts afflux de précipitation, provoquant une remontée des eaux par capillarité. Pourquoi engager des projets de ce type sans avoir planifié préalablement des travaux de voiries et de gestion des eaux usées ? (**observations de M. Denis SADETIAN, M Jacques LAOT, Jean-Louis LAURIER, G. ANGELLA**),

Réponse de Monsieur le Maire :

L'assainissement ne relève plus de la compétence communale depuis le 1^{er} janvier 2015. Ainsi l'abandon de la rénovation des réseaux, si tant est qu'elle ait été prévue, n'est pas imputable à la nouvelle municipalité mais tout simplement au transfert de compétence en matière d'assainissement. Le redimensionnement des canalisations est en grande partie de la responsabilité de la CAPCA. Des travaux de séparation des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales vont être réalisés au cours des années à venir. Néanmoins, pour toute nouvelle construction, les eaux de pluie ne doivent plus être rejetées dans le réseau unitaire mais gérées par puits d'infiltration.

Terrains situés en zone inondable : dont les résidents s'étonnent de son déclassement lors de la mise en œuvre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) : ils s'étonnent de cette décision alors qu'eux-mêmes ont été dans l'obligation d'avoir à procéder aux aménagements liés à ces risques – mise en place de pompes de relevage par exemple – obligation de relèvement des assises de maisons. (**observations de M. Denis SADETIAN, Mathieu et Emilie TROUVE, Jean-Louis LAURIER, G.ANGELLA**),

Réponse de Monsieur le Maire :

Le Plan de Prévention des Risques Inondation a été approuvé le 2 septembre 2013. Ce document relève de l'autorité directe de Monsieur le Préfet, dont l'élaboration a fait l'objet d'une enquête publique du 17 juin au 16 juillet 2013. Les prescriptions aux aménagements et constructions des personnes concernées relevées donc des anciens Plan de Prévention des Risques Inondation. La commune n'est pas responsable de ce « déclassement » et se doit d'appliquer le règlement qui s'impose.

Problèmes de sécurisation des accès : - L'augmentation de la population (passant d'une surface de 1800m²/habitant à 300 m²/habitant) représente une gêne dans une zone desservie par des rues étroites avec des problèmes de stationnement déjà existants. Et comment justifier d'une accessibilité

aux nouvelles constructions par création de nouvelles voiries alors même que la rue Ventadour est difficile de circulation, sauf à créer un parking de stationnement (imperméabilisation des zones de parking dans un lieu sujet à remontée des eaux) qui en soi va à l'encontre de ce que recherche le PLU et le PADD ? (photos annexées à l'un des courriers) (**observations de Mathieu et Emile TROUVE, Mme Anne-Marie TERRAS**)

Réponse de Monsieur le Maire :

Comme évoqué précédemment, l'enquête publique a mis en exergue la problématique de l'étroitesse de la voirie et des stationnements. C'est d'ailleurs en cela que l'OAP nécessite d'être redimensionnée. Pour ce qui est des stationnements, l'OAP en prévoit et cela n'induit pas nécessairement une imperméabilisation des sols puisque ceux-ci peuvent tout à fait être végétalisés.

Risques d'éboulements et de glissement de terrain sur la partie sud-ouest de la zone : une partie du secteur de l'OAP est contigu à une zone classée inconstructible par le BRGM, ayant provoqué l'intervention des pompiers à de nombreuses reprises et le constat d'un passif très lourd (plusieurs morts dont un enfant) : le choix de construire en front bâti, sous l'aplomb de cette zone très instable, semble totalement « *inconsidérée* » (**observations de M. LAURIER Jean-Louis, Mathieu et Emilie TROUVE, Mme LALLEMAND, G. ANGELLA**),

Réponse de Monsieur le Maire :

Cette problématique est réelle et sera prise en compte en cas de redimensionnement de l'OAP des Révols, à défaut d'abandon.

Remise en cause du patrimoine et de sa protection : zone classée ABF en raison de son patrimoine architectural, incompatible avec un projet de cette envergure et dans la configuration actuelle (**G. ANGELLA**).

Réponse de Monsieur le Maire :

Le secteur des Révols est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques (périmètre de 500 mètres autour d'un immeuble inscrit ou classé). L'Architecte des Bâtiments de France ainsi que la Direction Régionale des Affaires Culturelles ont tous deux été consultés à l'issue de l'arrêt du PLU. Ils n'ont cependant pas émis d'avis. Cela induit donc un avis favorable tacite.

➤ **les contre-propositions.**

Abandon du projet en raison des éléments soulevés ci-dessus (importance des travaux préalables à la mise en œuvre du projet – mise aux normes, travaux de sécurisation, etc...) ou redimensionnement de celui-ci en tenant compte des contraintes (travaux de mise en conformité des réseaux, rénovation des rues des Revols et Ventadour, sécurisation..... etc) que cela implique pour les résidents actuels. Dans l'hypothèse d'un redimensionnement, solliciter personnellement les propriétaires de terrains privés à l'élaboration des projets de constructions,
Urbaniser des zones du domaine public : Rivoly, ancienne maison de retraite parcelle AM 121, et rue du Gaz parcelle AK 54, destiner une partie de l'espace du site des Fonderies à de l'habitat, réflexion à porter sur le site de l'usine CHAMBON/KOMRI,
Réhabilitation de logements vétustes et fermés,
Retravailler au projet de l'éco-lotissement initié par l'ancienne municipalité... liste non exhaustive. (**observations de M. Mathieu et Emilie TROUVE, Anne-Marie TERRAS, Mme LALLEMAND**),

Réponse de Monsieur le Maire :

Au vu des arguments soulevés lors de l'enquête publique, l'OAP des Révols nécessite d'être abandonnée.

Les propositions de substitution ne sont pas pertinentes puisque :

- l'ancienne maison de retraite Rivoly fait l'objet d'une réflexion de la part du Conseil Départemental pour l'aménagement d'un service médical ;
- la parcelle située Rue du Gaz est polluée (cf. avis de la DREAL et de la Préfecture) ;
- le site des Fonderies est dédié entièrement aux services publics ou d'intérêt collectif en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France ;
- l'usine KOMORI CHAMBON est une entreprise phare de la commune et elle n'a pas pour intention de déménager pour le moment ;
- la réhabilitation des logements a d'ores et déjà été prise en compte de manière optimiste dans le PADD (4 logements/an sur 10 ans) ;
- le projet d'éco-lotissement a été abandonné par l'équipe municipale en exercice de par l'instabilité du sol qui induirait un coût de construction trop élevé ainsi que par rapport à sa situation sur les coteaux.

Commentaire et analyse du commissaire-enquêteur :

On ne peut imputer à l'équipe municipale un défaut d'information ; l'ensemble des moyens a été utilisé pour assumer cette obligation, tant pendant la période de consultation préalable que lors de la mise en œuvre de l'enquête publique en elle-même. Plusieurs personnes ont noté pour leur part la qualité de cette information et des moyens mis en œuvre.

Pendant le cours de l'enquête, j'ai rappelé succinctement aux personnes s'étant déplacées les conditions limitativement énumérées par le terme légal de la procédure d'expropriation ainsi que celle concernant l'exercice du droit de préemption, savoir pour l'expropriation – l'utilité publique du projet reconnue et justifiée sans qu'il n'y est d'autres solutions que la mise en œuvre de cette procédure. J'ai rappelé que l'expropriation est généralement considérée comme étant d'utilité publique lorsqu'il s'agit de projets concernant : la création de lotissements communaux, la création d'espaces verts, la création d'établissement d'enseignement ou hospitaliers, l'amélioration de la voirie.

La réponse de Monsieur le maire corrobore cette analyse en ce que la commune laisse au soin d'un aménageur la création de ces logements, exclusive d'une prise en charge par la mairie d'un lotissement communal au sens strict du terme. Il est également précisé que dans un contexte national de baisse budgétaire, d'autres investissements restent prioritaires.

S'agissant de la préemption, une commune peut effectivement définir, par délibération motivée, les zones à préempter en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain d'intérêt général (différent donc de l'intérêt public), notamment dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain. M. le Maire et son équipe ont insisté sur la volonté d'avoir à tenir compte de l'avis des résidents et pour cela de les associer pleinement à la réflexion à venir sur une éventuelle « refonte » du projet.

S'agissant du projet lui-même :

Hors les observations formulées et commentée infra, je note que le projet n'est que partiellement réalisable en ce que le département propriétaire de la section AL n°53 a fait connaître sont intention d'un regroupement sur ce site de ses services sociaux et routiers et demande en conséquence une modification de l'OAP des «Revol» (cf. avis des PPA).

L'OAP des Revol nécessite a minima un redimensionnement en ce que les 4 logements collectifs prévus dans le bâtiment existant (propriété du département) et les 5 logements intermédiaires dans la partie Est du terrain propriété du département ne sont plus d'actualité et qu'il y faut trouver une solution de substitution.

Pour ma part, j'ai noté la pertinence de plusieurs des réflexions apportées par les personnes concernées par le projet, s'agissant notamment de ses caractéristiques : réseau viaire étroit, problématique de stationnement, morcellement parcellaire, réseau d'assainissement vieillissant (page 142 du RP) et nécessitant un effort de rénovation préalable important avant toute mis en

œuvre (et dont la décision échappe pour partie à la commune), problèmes de sécurité liés au risque d'éboulement, d'effondrement et de glissement, autant de problèmes bien identifiés dans les réponses apportées par Monsieur le Maire de la commune qui laissent se poser la question de savoir si le projet ne soulève pas plus de problème qu'il n'est sensé en résoudre.

Il me semble important d'avoir à noter en le précisant qu'il est écrit en page 266 du rapport de présentation que le secteur au-dessus des Revols est « classé au PLU en zone Nrm du fait de risques de coulées et présence de cavités naturelles » et que « l'exposition de la population à ce risque localisé est maîtrisé » tout en relevant qu'il est écrit en page 197 du même rapport de présentation ... « *Les boisements existants sur le site sont protégés par un classement en Espace Boisé Classé, « participant dans une certaine mesure à la stabilité des sols »...* termes suffisamment imprécis, voire inappropriés, pour suffire à ouvrir le champ à une véritable inquiétude que peuvent corroborer les événements tragiques qu'ont eu à connaître les habitants de la commune de La Voulte-sur-Rhône (éboulement et glissement de terrain importants de la partie boisée située au-dessus et écoulement des boues tout au long de la rue des « Revols », au niveau de la maison de M LAURIER/BELLEVEGUE, dont la porte d'entrée avait été selon eux défoncée). Sur le plan de zonage au 1/2500, je note d'ailleurs que la zone naturelle de protection stricte soumise au risque de mouvement de terrain Nrm tient compte de ce risque jusqu'à la maison précitée (cf. aplat de couleur verte rayée rouge), laquelle se situe très exactement de l'autre côté de la rue, en contrebas du talus boisé. Dans le projet d'OAP, cette maison serait enserrée par deux immeubles le long de la rue des « Revols ». Sans être en mesure d'apprécier les conclusions émises par la BGRM (annexe dans le dossier d'enquête publique) et remettre en cause le classement de la zone, je souligne toutefois que la potentialité des risques se doit d'être assumée avec toute la transparence nécessaire pour s'éviter les conséquences dommageables d'un accident du type de ceux qu'a eu à connaître la commune.

A cet égard, j'ai fait remarquer (dans un souci de logique) à Monsieur le Maire qu'il pouvait être difficile à la population d'admettre la constructibilité du projet d'OAP « les Revols » alors que le projet d'éco-lotissement sur le site voisin de Mont Méot mis à l'étude par l'ancienne municipalité, a été abandonné par sa propre équipe municipale pour ces mêmes raisons (instabilité et glissement de terrain/cf infra : réponse à Mme Maryse LALLEMAND).

Je me suis transporté sur les lieux pour vérifier de la cohérence des observations portées sur le registre d'observation et complétées par différents courriers.

J'ai constaté effectivement l'étroitesse de la rue des Revols et de la rue Ventadour, dont le revêtement et la sécurisation nécessiteraient une réfection importante préalable à tous travaux de construction, au regard de l'accroissement attendu de la circulation automobile ainsi que des aménagements à adapter (stationnements, contre-buttage éventuel par enrochements du talus situé à l'aplomb de la rue des « Revols » et au-dessus de la maison LAURIER/BELLEVEGUE... la présence d'un espace boisé me semblant insuffisant pour justifier d'une forme réelle de sécurisation, trottoirs permettant la circulation piétonne dans de bonnes conditions).

Je constate également qu'il est précisé en page 11 des Orientations d'Aménagement et de Programmation que « les voies devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles distincts hors les chaussées. Comment concilier cette obligation d'avec le constat fait de l'étroitesse des rues ?

Je rappelle à cet égard les dispositions de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme qui énonce :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la

position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

De même façon et pour être constructibles, les zones du PLU devront être en cohérence avec le schéma d'assainissement. En effet, depuis 2014, la communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche gère la collecte des eaux usées et pluviales. – il y est noté que le réseau d'assainissement de la commune demeure « *toutefois vieillissant et principalement non séparatif* ». (page 244.p263).

J'ai noté que des pompes de relevage ont été mis en place par certains des propriétaires pour permettre l'évacuation des eaux de pluies et de ruissellement qui inondent périodiquement leurs caves, garages et les jardins situés en-contrebas du niveau de la rue « Ventadour » pouvant ainsi justifier de la corrélation à faire entre le mauvais état des routes et les inondations récurrentes par ruissellement constatées.

Comment faut-il enfin comprendre le principe d'une opération visant à la qualité environnementale avec un plan de composition des ensembles établi avec le souci d'éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions alors que dans le même temps les résidents actuels se verraient opposés, pour les uns l'édification d'un immeuble en quasi-adossement de leur terrasse (les obligeant d'ailleurs à la destruction de leur escalier d'accès pour lequel ils ont bénéficié d'un permis – M. et Mme TROUVE), pour d'autres (M. LAURIER) la perte de partie de leur terrasse sur jardin pour permettre la réalisation d'un accès sur l'arrière de sa maison de bâtiments générateurs d'ombres pour lui-même.

S'il n'est pas contestable que la mise en œuvre du PLU oblige à suivre une démarche de cohérence (PADD et OAP, notamment s'agissant des objectifs posés par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme), il reste que l'opération se doit de veiller également au bien-être et à la qualité de vie des résidents actuels. **Il me semble utile de prendre en considération certaines des observations fortes de ces derniers, passant par une participation réelle aux débats que nécessitera le redimensionnement de ce projet dans le cadre d'un redimensionnement du projet.**

Les quelques photographies jointes au présent peuvent justifier de leurs inquiétudes.



vue de la rue Ventadour et de la mauvaise qualité de son revêtement actuel : sa déclivité provoque des ruissellements le long des maisons par fortes pluies, s'infiltrant dans les caves et inondant partie des jardins.



l'escalier d'accès des époux TROUVE serait appelé à être démolé puisque l'un des immeubles prévus vient en quasi-accolement de son mur (0,80 m de séparation)



la terrasse des époux TROUVE serait de la même manière complètement occultée par l'immeuble venu en quasi-accolement, le privant tout à la fois de soleil et de la vue sur le château et le vieux bourg.



vue du talus classé en zone Nrm (zone boisée) « participant dans une certaine mesure à la stabilité des sols » tel qu'écrit en page 197 du RP. On y distingue toutefois le front très abrupt des terres, en surplomb de la rue des Revols.



vue de la rue des Revols : en fond, la maison dite Jouanard, qui avait subi de gros dégâts lors d'un glissement de terrain : à gauche et face au garage de premier plan, la maison de M. LAURIER qui aurait elle-même été concernée par un glissement de terrain : dans le projet, cette maison devrait être « enserrée » entre deux immeubles en front bâti.

2/ Observations ou courriers de personnes sur le déclassement de leurs terrain jusqu'alors constructibles sous régime POS en « zone A » ou « zone N » dans le projet de PLU:

- M. Lucien RIFFARD, 21, rue Colomb, 69500 Bron

« Je laisse à disposition du commissaire-enquêteur un dossier : propriétaire des parcelles n° 766 et 112, constructibles sous régime POS, avec assurance donnée par l'ancien maire (décédé) qu'elles le resteraient, je constate ce jour qu'elles sont classées en zone naturelle (N). Ces deux parcelles sont accessibles par une route desservant le quartier pavillonnaire adjacent – assainissement collectif en périphérie.

Pour de graves raisons de santé (personne greffée – hernie discale et problème cardiaque), nous souhaitons vendre ces terrains (766 et 112) pour constructions. (*M. RIFFARD me précise oralement qu'il n'a pas eu les moyens de gérer la cession éventuelle de ses lots en raison de l'état de santé de son épouse et de lui-même, l'ayant empêché de se déplacer. Il me montre des certificats d'hospitalisation qui attestent de ce qu'il rapporte*).

Les propriétaires des parcelles 965, 966 et 967 sont intéressés pour l'achat du terrain contigu aux leur ».

Réponse de Monsieur le Maire :

Les problèmes rencontrés par Monsieur RIFFARD sont compréhensibles. Néanmoins, la commune n'était pas au courant des promesses orales de Monsieur BOLOMEY, ancien maire. Malheureusement, en 2016, sous le régime du POS, la commune disposait d'environ 21 ha constructibles alors que les objectifs démographiques du PADD induisent un besoin de 8,67 ha constructibles. Nous avons dû faire des choix et réduire les zones constructibles. Cela n'a pas été aisé. Les critères de « déclassement » se sont portés sur les terrains situés sur les coteaux ou en frange de l'urbanisation ce qui est le cas des terrains de Monsieur RIFFARD. Le terrain de Monsieur RIFFARD pourrait être reclassé en zone UD avec éventuellement une obligation de créer des logements intermédiaires pour compenser la perte due à l'abandon de l'OAP des Révols. Cela ne pourra se faire qu'avec l'aval de la Préfecture.

- Mme Marie Reine GRUAS, 1 impasse de Beauregard

Depuis 2010, la famille GRUAS a échangé avec la mairie de La Voulte-sur-Rhône pour que leurs terrains en zone constructible mais sur lesquels existait un droit de préemption soient, ou libérés de cette préemption, ou que celle-ci soit définie plus précisément. Différents courriers attestent de ce

fait ; or, à ce jour, ces parcelles sont classées en zone (N) malgré les assurances qui leur avaient été données.

Par ailleurs, alors qu'une autre partie de leurs terrains figuraient déjà en zone verte, Mme GRUAS me fait constater sur le plan de zonage que celle-ci s'est encore élargie et englobe désormais la totalité de leurs terrains. Or la vente de ces terrains est jugée essentielle car étant propriétaires d'un parc locatif ancien, le produit de ces ventes servirait pour une grande part au financement de leur amélioration.

Mme GRUAS et sa famille me disent oralement se réserver le droit d'ester en justice, sur le fondement de l'abus de pouvoir, estimant ce nouveau classement totalement injustifié.

J'ai accusé réception d'un mail assorti d'un dossier, en date du 3 février 2017, à 11h15, dont extrait suivant :

« Depuis 2010, nous sommes en relation avec les différentes équipes municipales afin de faire modifier le POS et de préciser des droits de préemption de la commune qui nous ont obligé à différer la ventes de terrains constructibles.

Avec le POS nous avons:

18 ha 74 a 63 ca de terrain classé en zone ND (parcelles C n° 15 - 16 - 17 - 20 - 23 - 100 - 103 et 107, des parcelles constructibles attenantes à des zones vertes pour lesquelles nous voulions un aménagement afin de favoriser l'accès, des parcelles non constructibles et des parcelles sur lesquelles le droit de préemption de la commune était mal défini (AN 478 et AN 280).

En contrepartie, nous souhaitions régulariser la situation foncière de terrains appartenant à notre famille mais utilisés voire aménagés par la commune.

Malgré nos différents échanges, nous avons eu la désagréable surprise de constater que le PLU classe à ce jour l'ensemble de nos parcelles en zone non constructible ».

Je note également que cette personne a été reçue par vos soins pendant le cours de l'enquête publique.

Réponse de Monsieur le Maire :

Il convient de préciser que les terrains de Monsieur et Madame GRUAS sont concernés par un droit de préemption urbain, tout comme l'ensemble des terrains situés en zone U et NA du POS. Le droit de préemption évoqué par ceux-ci n'est autre qu'un emplacement réservé dédié à la réalisation d'une déviation. Ce projet ayant été annulé, l'emplacement réservé a été retiré du projet de PLU.

Les parcelles concernées par l'emplacement réservé était d'ores et déjà situées en zone ND du POS. Les projets de vente de Monsieur et Madame GRUAS n'ont donc pas pu être ralentis par cet emplacement réservé. De plus, les propriétaires auraient très bien pu mettre en demeure la commune d'acquérir leur bien (droit de délaissement). A défaut d'acquisition, l'emplacement réservé aurait de fait été annulé.

Tout comme le cas de Monsieur RIFFARD, la commune a dû faire des choix pour les raisons expliquées ci-dessus. Le terrain de Monsieur et Madame GRUAS pourrait être reclassé en zone UD avec éventuellement une obligation de créer des logements intermédiaires pour compenser la perte due au redimensionnement de l'OAP des Révols. Cela ne pourra se faire qu'avec l'aval de la Préfecture.

- M. Paul GOURDOL, 19, rue de la Blache – 07800 La Voulte-sur-Rhône.

Propriétaire d'un terrain à Grange Neuve Section AB 354, M. Paul GOURDOL s'oppose à ce que son terrain jusqu'alors classé en zone artisanale NAiri, en raison d'un risque d'inondation sur près d'un tiers du terrain, soit classé en zone naturelle (N) dans le projet de PLU et alors même que les terrains contigus AB 114 et AB 298 de M. Garcia longeant la route de Beauchastel et situé au même niveau que le sien sont maintenus en zone artisanale. Les 2/3 de son terrain peuvent être maintenus à vocation d'activités artisanales (NAIih soumis à des prescriptions spécifiques).

Réponse de Monsieur le Maire :

La parcelle cadastrée AB 354 a été classée en zone Nco dans le projet de PLU. En effet, à l'issue de l'évaluation environnementale, il a été fortement conseillé à la commune de procéder ainsi car le terrain est situé en zone inondable (zone B du PPRI) et en bordure d'un corridor écologique (cf. rapport de présentation, p. 273-274). Les terrains contigus cadastrés AB 114 et AB 298 ne sont pas situés au même niveau que le terrain de Monsieur GOURDOL, ce dernier étant fortement en contrebas et donc plus vulnérable au risque inondation.

- Indivision AVON : Emmanuel AVON, quartier du château, 07400 Rochemaure.

Maintien en zone constructible de la parcelle AK 286. Propriétaire de cette parcelle, attenante au lotissement Roffy, au-dessus du cimetière de la montée des Celles, bénéficiant de l'accès à tous les réseaux (routier, électricité, eau, assainissement), déclaré I NAb dans le POS, ce terrain n'aurait pas été viabilisé suite à une erreur reconnue des responsables de la commune (courrier du 7 avril 2016 joint à l'observation écrite). Il est précisé dans ce courrier l'assurance qu'un examen attentif sera porté à sa demande et « l'opportunité d'y accéder ».

Réponse de Monsieur le Maire :

La modification n°3 du POS approuvée le 10 avril 2008 portait en partie sur la facilitation d'une opération de logements au profit de l'indivision AVON. En effet, cette modification crée un emplacement réservé afin d'aménager un accès au terrain concerné. D'autre part, le POS prévoyait initialement une opération d'ensemble sur les parcelles AK 285, AK 286, AK 287, AK 288, AK 289 et AK 290. La modification du POS a divisé en deux les terrains afin de favoriser la faisabilité d'opérations d'ensemble. Ainsi, l'indivision AVON devait uniquement réaliser une opération d'ensemble avec les propriétaires de la parcelle AK 285.

La viabilisation des terrains aurait été réalisée par la commune néanmoins cela nécessitait qu'un permis d'aménager ou de construire ait été accepté. Or, aucun permis n'a été déposé sur ce terrain. Le courrier du 7 avril 2016 n'expose en aucun cas que la viabilisation aurait dû être effectuée, cela ne relève absolument pas d'une erreur. L'erreur dont il est fait référence relève d'un zonage informatique erroné qui ne fait pas apparaître la division des terrains précitée pour réaliser deux opérations distinctes et non pas une comme le prévoyait initialement le POS.

Il apparaît également nécessaire de préciser que l'indivision AVON déplore la non-réalisation de la viabilisation, alors comment peut-elle affirmer que son terrain bénéficie de l'accès à tous les réseaux ? Seul le réseau d'eau potable est situé au droit de leur parcelle.

Au vu des éléments exposés ci-dessus, à savoir le besoin de réduire les surfaces constructibles sur le territoire communal, et considérant que le terrain, de par sa situation sur les coteaux, nécessiterait des extensions de réseau (électrique et viaire notamment), il apparaît pertinent que le tènement de l'indivision AVON soit déclassé en zone naturelle. De plus, la commune va devoir agrandir son cimetière dans les années à venir et le terrain de l'indivision AVON est situé en prolongation du cimetière D.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les demandes de M. RIFFARD et de Mme Marie-Reine GRUAS me semblent recevables, ouvrant à la possibilité de trouver une solution posée par le redimensionnement de l'OAP des Revols mais aux conditions posées par la municipalité. Si cette solution ne me semble pas incompatible avec le fond du droit, elle doit permettre de conserver les objectifs posés par le PADD et le schéma d'orientation et d'aménagement, savoir permettre « une opération d'ensemble de logements intermédiaires et collectifs » en compensation de celle initialement prévue quartier des Revols mais à cette seule condition.

S'agissant de la demande de la famille AVON: au-delà de l'aspect proprement administratif du dossier, lequel relève de la responsabilité de la mairie, je retiens pour ma part que le terrain, de par sa situation sur les coteaux, nécessiterait des extensions de réseaux (électrique et viaire) trop

onéreuses pour le seul intérêt d'un particulier. Pour compléter, j'ai noté dans le rapport de présentation (page 142) la difficulté qu'il y avait d'obtenir une pression d'eau suffisante sur le haut des coteaux. La décision d'un déclassement en zone naturelle correspond à une situation « objective » justifiant de la volonté d'avoir à éviter toute forme de mitage sur les coteaux. Toute forme de dérogation à ce principe serait pour l'avenir source de contentieux.

S'agissant de la demande de M. Paul GOURDOL, j'ai constaté par moi-même en m'y déplaçant de ce que, contrairement à ses affirmations, les terrains contigus cadastrés AB 114 et AB 298 ne sont pas situés au même niveau que son terrain, ce dernier étant effectivement en contrebas et donc plus vulnérable au risque d'inondation : une partie seulement pourrait justifier de sa demande, mais elle me paraît peu adaptée à l'aménagement d'un bâtiment de type industriel ou artisanal (accès notamment puisqu'obligation d'en passer par la partie inondable).

3/ Observations portant sur des demandes de classement en zone constructible :

- M. Frédéric DUBORJAL, 1 rue Victor Hugo – 13530 Trets, assortie d'un courrier/dossier.

L'intéressé sollicite le changement de zonage des parcelles n° 72, 75, 76 et 77, actuellement en zone (N), pour les rendre constructibles, ces parcelles étant proches d'un secteur urbanisé bénéficiant de l'ensemble des réseaux.

Un courrier est joint à sa demande ainsi que des pièces complémentaires pour explications. Un courrier a également été adressé à Monsieur le Maire à ce sujet.

Réponse de Monsieur le Maire :

Les parcelles cadastrées D 72, D 75, D 76 et D 77 sont situées en zone ND du POS, sur les coteaux, et relativement éloignées des zones urbaines. Leur classement en zone urbaine apparaît impertinent.

- M. Philippe GERLAND, 2299 route de Saint-Laurent-du-Pape à La Voulte-sur-Rhône

Propriétaire d'un terrain de 2250 m², il souhaite transformer une partie de son terrain (800 m²) en zone constructible, classé actuellement en zone naturelle boisé : le dossier est resté sans réponse à ce jour. M. GERLAND s'étonne d'être le seul à ne pas bénéficier de cette possibilité, tous les terrains autour du sien ayant bénéficié de cette possibilité.

Réponse de Monsieur le Maire :

La parcelle cadastrée AB 63 est concernée par un EBC dans le POS. Cet EBC est supprimé dans le projet de PLU néanmoins la parcelle n'est pas ouverte à l'urbanisation. Monsieur GERLAND bénéficie d'ores et déjà d'un reclassement de ses parcelles cadastrées AB 698 et AB 699 (de zone artisanale NAIhg à zone urbaine UD).

- M. Bernard RIOU, les Cabanes 07800 La Voulte-sur-Rhône

L'intéressé demande pourquoi la zone en bordure de la route RD 86 est classée en (N) alors qu'il s'agit d'anciennes terres agricoles, bénéficiant de l'ensemble des réseaux (égouts, eau, électricité) : il demande que cette zone soit déclarée constructible.

Réponse de Monsieur le Maire :

Cette requête n'est pas pertinente puisqu'elle va à l'encontre du PADD. Ouvrir ces terrains à l'urbanisation revient à inciter à l'étalement urbain. D'autre part, le conseil départemental ne donnera jamais l'autorisation de créer des accès directs sur la RD 86. Cela induit la création d'une route, investissement coûteux financièrement et pour l'environnement.

- M. François BRAVAIS (illisible)

Après prise de connaissance du PLU sur le projet en zone (A), l'intéressé demande la possibilité de rendre ces terrains constructibles – parcelles 79 (il s'agit de la parcelle AB709 et 251 (difficilement lisible sur le plan de zone) ».

Réponse de Monsieur le Maire :

La parcelle cadastrée AB 711 de Monsieur fait déjà l'objet d'un maintien en zone urbaine induit par l'obtention d'un permis d'aménager. L'ouverture à l'urbanisation des parcelles AB 251 et AB 709 l'urbanisation revient à inciter à l'étalement urbain et au grignotage des terres agricoles.

- M. Sébastien WALTERSKI, 17 rue Hannibal – La Voulte-sur-Rhône, assortie d'un dossier. Propriétaire des parcelles AN83 (maison), AN 985 (chemin d'accès) et AN 983 (terrain). La parcelle AN 983 serait classée N alors que le reste est en zone urbanisée, sans liaison avec d'autres zones N. L'intéressé sollicite le classement de la parcelle AN983 en zone constructible comme les autres parcelles de sa propriété ».

Réponse de Monsieur le Maire :

La parcelle cadastrée AN 983 est d'une superficie de 111 m². Son classement en zone naturelle ne représente pas une contrainte forte pour Monsieur WALTERSKI qui dispose d'un terrain de 1655 m² (accès exclu) classé en zone UD. L'enjeu d'un tel classement est donc très faible pour le propriétaire mais représente un impact incontestable dans la procédure d'élaboration du PLU (deuxième saisine de la CDPENAF et du SCoT, tenue d'une seconde enquête publique induisant un coût non négligeable et un retardement de plus de 6 mois). De plus, le rapport de présentation précise qu' « au sein de l'enveloppe urbaine, le POS comportait quelques secteurs imbriqués de zone naturelle. Dans le cadre de la volonté de densifier l'urbanisation, ces dents creuses ont été intégrées à la zone UD. Seul un secteur situé à Lentier est conservé en zone N du fait de la topographie marquée et de la proximité d'un petit cours d'eau. » (p. 191)

- Mme SALVA Charlène, 11 résidence « Le Rely » à Beauchastel. L'intéressée projette l'installation d'une activité d'élevage canin accompagné d'un projet équin sur les parcelles AB137 et AB134, propriétés de ses parents, classées en zone (A). A ce titre, elle envisage la construction d'une maison d'habitation à côté du bâtiment destiné à l'élevage. Les services du département sans s'opposer à cette démarche (réponse téléphonique), conditionnent la constructibilité de la maison d'habitation à la pérennité rapportée de l'élevage sur une période préalable d'activité (3 ans). Mme SALVA qui comprend les arguments qui lui sont opposés estime toutefois impossible de gérer son activité professionnelle sans être présente à côté de ses animaux. Elle indique avoir le soutien de M. PICOTTI, adjoint en charge de l'urbanisme.

Réponse de Monsieur le Maire :

Le projet de Madame SALVA est connu des élus et du service urbanisme. Les parcelles cadastrées AB 134 et AB 137 sont situées en zone NC du POS (zone agricole). Le règlement de cette zone stipule que les bâtiments d'élevage sont interdits. Afin de permettre à Madame SALVA de réaliser son projet, le règlement du PLU ne prévoit pas une telle disposition et autorise les activités agricoles d'élevage.

Toute construction en zone agricole est soumise à l'accord des services de la Préfecture. La commune, même si celle-ci est favorable au projet, ne peut aller à l'encontre de cet accord.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Les réponses apportées par Monsieur le maire me semblent répondre à la lettre et l'esprit du PADD.

4/ Observations portant sur la modification de l'article UB 12 du règlement de PLU :

- **Centre Hospitalier Sainte-Marie** - 07002 Privas (Un courrier avec AR).

Demande de modification du PLU portant sur l'article UB 12 (obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement) et plus spécifiquement l'article 12.1 dont il est proposé qu'il y soit supprimé la référence aux « équipements collectifs et de services publics », un projet étant à l'ordre du jour portant sur un ouvrage de 1927 m² SDO. « La réalisation de près de 400 m² de parking supplémentaires seraient redondante avec les places de parking déjà présentes et se feraient au détriment des aménagements paysagers ».

- **M. et Mme MARTINENT**, 38 avenue Mathieu Misery 69160 Tassin (courrier en mairie et mail adressé au CE).

Propriétaire d'un bien situé dans le centre ville de La Voulte-sur-Rhône, les époux MARTINENT demande un rectificatif de l'article UB12 du PLU et la suppression de l'autorisation pour le constructeur de «*pouvoir aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ...etc* »

Réponse de Monsieur le Maire :

Les remarques du Centre Hospitalier Sainte-Marie et de Monsieur et Madame MARTINENT sont pertinentes. Il conviendrait de rédiger l'article UB 12 ainsi :

« Pour les nouvelles constructions, les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation, pour les changements de destination des constructions existantes, le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques selon les conditions définies ci-après.

12.1. STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Le nombre de places de stationnement affecté au stationnement des véhicules est à minima de :

- 1 emplacement par logement ;

- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Le constructeur est cependant autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.2. STATIONNEMENT DES VELOS

Le nombre de places de stationnement affecté au stationnement des vélos est à minima de :

- 1 emplacement par logement ;

- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération. »

Ces dispositions relatives aux équipements d'intérêt collectif et de services publics nécessiteraient également d'être appliquées à l'ensemble des articles 12 du règlement. D'autre part, le paragraphe

de l'article UA 12 relatif aux cas d'impossibilité architecturale ou technique pourrait également être rédigé comme la proposition ci-dessus.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

5/ Divers :

- **M. Marc VEZIAN**, 1 chemin du Bois Saint-Michel – 07800 La Voulte-sur-Rhône (observation sur le registre d'observation complétée d'un mail en date du vendredi 20 janvier 2017).

M. Marc VEZIAN émet deux observations : l'une concernant le STECAL et la formulation de la Chambre d'Agriculture concernant sa structure qui ne lui convient pas, l'autre porte sur le règlement graphique du STECAL et la constructibilité de la parcelle AB 529 ».

L'intéressé, agriculteur à La Voulte-sur-Rhône exploite plusieurs parcelles et a également développé avec son épouse une activité de tourisme à la ferme par la création de deux gîtes ruraux classés « 3 étoiles » et labellisés « Gîtes de France Ardèche 3 épis ». Le couple souhaite développer cette activité par création d'un nouveau gîte rural, la situation de celui-ci, situé en zone As du projet de PLU (STECAL) le permettant.

M. et Mme VEZIAN pensent que l'avis de la chambre d'Agriculture – (PPA) – proposant la modification de la formulation « gîte » pour la remplacer par « structure d'accueil » - pourrait si celle-là était suivi, être préjudiciable à leur activité mais surtout à l'éventualité possible d'une perte de qualification « gîtes ruraux » dont le cahier des charges impliquent un hébergement de type habitation (ce que ne laisse pas entendre « structure d'accueil » trop imprécise et généraliste).

S'agissant du règlement graphique, l'aménagement de la parcelle AB529 actuellement en vergers ne peut être envisagée compte-tenu de la présence d'une ligne électrique haute tension, ce qui implique une emprise sur AB 528.

M. VEZIAN fait ressortir également l'absence de remarques s'agissant des autres PPA saisies pour avis, notamment les services de la préfecture de l'Ardèche ainsi que celui de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Réponse de Monsieur le Maire :

La proposition de renomination de la Chambre d'agriculture ne va pas à l'encontre du projet de Monsieur VEZIAN. Au niveau du code de l'urbanisme, une structure d'accueil peut tout à fait se référer à un gîte. Cette dénomination n'est pas en opposition avec une labellisation « Gîtes de France ».

Monsieur le Maire a défendu devant la CDPENAF le projet de Monsieur VEZIAN pour l'implantation d'un gîte sur la parcelle AB 528. Les arguments qu'il a avancé sont les mêmes que ceux de Monsieur VEZIAN. Ceux-ci seront repris afin de justifier le maintien du projet de STECAL comme tel.

- **Mme Maryse LALLEMAND**, 1363, rue du Bouchon – 07800 La Voulte-sur-Rhône, assorti d'un courrier et d'un dossier de 7 pages en date du 26.01.2017.

L'intéressée fait remarquer la difficulté que présente la rue du Bouchon qu'elle emprunte quotidiennement pour se rendre à son domicile et revient au projet abandonné par la nouvelle municipalité de « l'éco-lotissement » qui aurait permis selon elle de rendre l'accès plus faciles aux résidents situés dans ces secteurs par le biais de la rue de Font Neuve construite spécialement pour ce projet. Elle n'en comprend pas les motivations, notamment son classement en zone (N) sur la partie haute, en raison du risque de glissement et Nt1 en partie basse pour réalisation d'une aire de

loisirs, ce classement et l'aménagement prévu laissant présager à terme d'un reclassement à l'occasion d'une éventuelle modification du PLU.

Elle demande que les observations écrites sur le registre mis en place lors de la consultation préalable des administrés soient suivies d'effet.

Réponse de Monsieur le Maire :

Des projets d'élargissement de la Rue de Bouchon sont prévus dans les années à venir, en témoignent les emplacements réservés inscrits au projet de PLU dans le but d'élargir la voirie. La déviation n'avait pas pour but premier de desservir l'ancien projet d'éco-lotissement. Le projet de déviation a tout bonnement été abandonné du fait de son coût et de la difficulté technique et foncière qu'il représentait. Quant au projet d'éco-lotissement, il a été abandonné par l'équipe municipale en exercice de par l'instabilité du sol qui induirait un coût de construction trop élevé ainsi que par rapport à sa situation sur les coteaux. Un reclassement de la zone Ntl1 en zone urbaine n'est absolument pas prévu pour l'heure. Le cas échéant, le PLU devra être révisé de manière justifiée, et les accords de la CDPENAF et du SCoT seront un préalable indispensable.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

S'agissant de la requête de M. Marc VEZIAN, je note qu'effectivement les services de la préfecture et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) n'ont pas émis d'observations particulières : la réponse de Monsieur le Maire devrait assurer à M. VEZIAN de ce que l'activité connexe à son métier d'agriculteur ne devrait pas poser de problème sur un seul fait de vocabulaire. Je note que le projet de M. VEZIAN reste soutenu dans le projet de configuration actuelle.

S'agissant de la requête de Mme Maryse LALLEMAND, réponse est apportée sur l'observation concernant l'étroitesse de la rue du Bouchon. Je note que dans sa réponse de justification, il est souligné que l'abandon du projet d'éco-lotissement se fonde sur le seul fait de l'instabilité des sols et des coûts qu'induiraient les travaux de stabilisation préalables à toutes constructions.

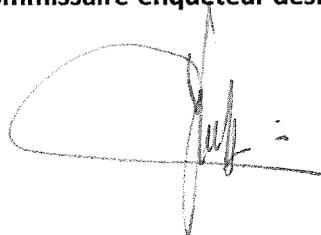


Le présent rapport se complète des mes conclusions et avis par document séparé.

Soyons, le 21 février 2017

Henri BONNEFONT

Commissaire-enquêteur désigné



DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME CONCERNANT LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LA VOULTE-SUR-RHÔNE

du mardi 3 janvier au vendredi 3 février 2017 inclus

CONCLUSIONS ET AVIS

Henri BONNEFONT

Commissaire-enquêteur désigné

Copie à :

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lyon,

Monsieur le Préfet du département de l'Ardèche,

Le commissaire-enquêteur (archive)

Je soussigné, **Henri BONNEFONT**, Commissaire Enquêteur titulaire désigné par le Tribunal Administratif de Lyon le 09/11/2016 par décision n° E16000303/69 , faisant suite à la demande de Monsieur le Maire de la commune de La Voulte-sur-Rhône en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'arrêté subséquent n° 2016-12-00741 en fixant les modalités, **déclare rendre ce jour mes conclusions et avis concernant l'enquête publique ci-dessus référencée, ouverte au public pour une durée de 32 jours, soit du :**

Mardi 3 janvier 2017 au vendredi 3 février 2017 inclus

Après avoir:

- étudié et analysé les pièces du dossier
- vérifié que le dossier mis à la disposition du public en Mairie de La Voulte-sur-Rhône était bien complet et conforme aux textes en vigueur,
- rencontré les responsables du projet,
- demandé des précisions et éclaircissements sur certains points au Maître d'ouvrage,
- visité les lieux à plusieurs reprises et plus particulièrement les zones faisant l'objet d'une OAP, ainsi que de remarques particulières,
- vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique ,
- apprécié l'objet de l'enquête visée à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme,
- paraphé les documents et le registre d'enquête publique,
- vérifié le bon fonctionnement de la boîte mail dédiée à l'enquête publique mise en place par les services techniques de la mairie,
- reçu le public lors des permanences en Mairie,
- analysé les observations émises, les courriers/emails reçus ou les notes explicatives
- obtenu des renseignements complémentaires demandés, et les réponses concernant les observations du public par M. le Maire de La Voulte-sur-Rhône dans son mémoire en réponse,

Vu:

- Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 153-19 et R.153-8 relatifs à la procédure d'enquête publique dans le cadre de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Voulte-sur-Rhône,
- Vu le code de l'environnement, et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 relatifs à la procédure d'enquête publique,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 février 2012 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des sols (POS), valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Pris connaissance du débat au sein du Conseil Municipal du 4 juillet 2016 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 septembre 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Vu les pièces du dossier du projet de PLU soumis à l'enquête publique,

- Vu la décision en date du 9 novembre 2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon me désignant en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Mme BOUDAY Dominique en qualité de commissaire-enquêtrice suppléante,
- Vu l'arrêté subséquent n° 2016-12-00741 du 8 décembre 2016 de Monsieur le Maire de la commune de La Voulte-sur-Rhône prescrivant l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme et ses modalités de déroulement,

De même suite :

- Vu l'avis favorable de Monsieur le Préfet de l'Ardèche – DDT Service Urbanisme et territoires – en date du 09.12.2016, sous réserve de reprendre le dossier sur les points relevant d'obligations réglementaires pour assurer la sécurité juridique du document de PLU,
- Vu les recommandations émises par la Chambre d'Agriculture en date du 25.11.2016, visant à préciser certains points particuliers du RP et du règlement écrit propres à assurer la bonne cohérence des documents soumis à l'enquête publique,
- Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 22.12.2016,
- Vu l'avis favorable de la Commission Départementale du département de l'Ardèche en date du 05.12.2016, sous réserves de prise en compte par la commune des remarques du département,
- Vu les modifications demandées par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Auvergne-Rhône-Alpes (DREAL) – unité interdépartementale Drôme-Ardèche, en date du 07.11.2016, s'agissant des ICPE, des canalisations de transport, des anciennes mines, des sites et sols pollués, plus particulièrement s'agissant du site des anciennes fonderies,
- Vu l'absence de remarques émise par l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), en date du 21.11.2016,
- Vu les remarques formulées par GRT Gaz et les demandes afférentes aux conditions de mise en œuvre des projets d'aménagements ainsi que celles concernant les servitudes d'utilité publique, en date du 25.11.2016,
- Vu les recommandations posées par ENEDIS s'agissant de la desserte par les réseaux, de l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords, en date du 01.12.2016,
- Vu l'avis favorable du Syndicat Mixte Centre-Ardèche, en date du 05.12.2016,
- Vu les observations émises pendant la durée de l'enquête par les administrés de la commune et dont le détail figure dans mon rapport,
- Vu le mémoire en réponse de Monsieur le Maire de la commune de La Voulte-sur-Rhône, en date du 10.02.2017
- Vu l'analyse des commentaires : (développés dans le rapport d'enquête),

Constatant :

Sur la forme :

- Le bon déroulement de l'enquête publique qui s'est effectuée dans des conditions satisfaisantes pour l'information du public, son accueil aisé et en toute discrétion, lui permettant de prendre connaissance du projet et de faire part de ses éventuelles observations, suggestions ou critiques, au travers d'un dossier mis à disposition ainsi qu'un registre d'observations, consultables aux jours et heures ouvrables de la mairie ainsi que lors des permanences tenues par le commissaire-

enquêteur, mais également sur le site de la mairie de La Voulte-sur-Rhône et une boîte mail dédiée aux observations,

➤ La complétude du dossier, dans sa composition, lequel comprend bien l'ensemble des pièces du projet du PLU concernée par la présente enquête et me semble conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme, dossier régulièrement paraphé par mes soins ainsi que le registre d'observations,

➤ Que le dossier présenté m'a paru complet, compréhensif et lisible par le public, sauf à signaler la difficulté d'avoir à lire les plans de zonage.

➤ Que les règles de publicité afférentes à l'enquête publique visée en objet ont été suivies, tant pour ce qui concerne l'affichage que par voie des publications légales, ainsi que les délais respectés, conformément à l'arrêté du maire n°2016-12-00741 du 08.12.2016,

➤ Que les permanences ont été régulièrement tenues, conformément à l'article 3 de l'arrêté précité,

➤ Qu'à l'issue de l'enquête publique, un procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis dans les huit jours à monsieur le maire, lequel m'a fourni un mémoire en réponse dans les 15 jours qui ont suivi,

➤ Qu'un commentaire/analyse du commissaire-enquêteur a été apporté à chacune des réponses de monsieur le maire,

➤ De même manière, j'ai pu constater, préalablement à la présente enquête, que les dispositions du projet de PLU ont fait l'objet, comme détaillé dans mon rapport:

➤ D'une présentation du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA) lors d'une réunion du 18.03.2016,

➤ Ainsi que de plusieurs réunions publiques avec la population en date des 20.06.2013, 30.03.2016 et 18.07.2016, à l'attention des administrés de la commune, des associations et des professionnels, conviés par courrier et affichage d'avis administratif en mairie (cf : extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 12.09.2016,

➤ Que plusieurs articles d'information ont été publiés dans plusieurs bulletins municipaux,

➤ Que la population a bénéficié d'une mise à disposition d'un dossier consultable en mairie, avant l'enquête publique proprement dite (phase dite de consultation préalable),

➤ Qu'un registre leur permettant d'y inscrire leurs observations a été mis à disposition en Mairie, à l'attention des administrés ,

➤ Que chacune et chacun a eu la possibilité d'écrire à M. le Maire et de le rencontrer sur rendez vous,

➤ **Je considère donc que tous les administrés intéressés, tant en amont au cours de la phase de concertation que durant la durée de l'enquête publique ont pu se tenir informés de l'avancement du projet et des documents définitifs.**

L'un des objectifs essentiels de l'enquête publique - rappelé à Monsieur le Maire en début d'enquête et réitéré dans mon rapport, a été satisfait en offrant ainsi la possibilité d'expression des citoyens sur ce projet.

Sur le fond :

➤ Le projet de PLU de la commune de La Voulte-sur-Rhône me paraît conforme aux objectifs du PADD et répond à l'esprit des Lois « Solidarité et Renouvellement Urbain », « Urbanisme et Habitat » et « Engagement National pour l'environnement », l'article 139 de la loi ALUR modifiée par la loi LAAAF du 14 octobre 2014, étant précisé qu'a été recherché prioritairement un équilibre dans la mise en œuvre des différentes composantes de l'urbanisation entre les principaux sites situés en périphérie directe ou dans le bourg (recréer du lien).

➤ Le projet montre à la fois une logique de rupture avec ce qui avait été fait précédemment en terme d'urbanisme, et un nouvel élan qui passe pour les élus dans un rééquilibrage de l'urbanisation autour et dans le bourg – le vieux centre notamment. Le document d'urbanisme actuel (POS) ne

permet pas de prendre en compte les enjeux de territoire du point de vue du paysage et de l'environnement, en accentuant la progression de l'urbanisation résidentielle sur les coteaux, la mise en œuvre du PLU permettant pour sa part la maîtrise des surfaces, qu'elles soient dédiées aux zones urbaines (211,6 ha), zones à urbaniser (3 ha), zones visant à la protection de l'agriculture (268,4 ha) et les zones naturelles (505,5 ha).

➤ Je considère d'autre part que le projet du PLU est à la fois rationnel et responsable en ce que sont bien identifiées les contraintes fortes,

- liées à la situation de la commune, bordée à l'Est par le fleuve Rhône et la validation récente d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI),
- la présence d'une route à grande circulation – la RD86 et de la voie ferrée plus particulièrement affectée au transport de marchandise obligeant à une réflexion d'ensemble pour « gommer » l'effet de fracture des espaces urbains
- les contraintes géologiques naturelles mais aussi contraintes liées à l'activité industrielle de la ville.
- Si ces contraintes peuvent être vécues comme autant d'éléments « fracturants » dans le paysage, le PLU reste ambitieux en ce qu'il vise à conforter l'identité du bourg (présence d'un château du XVème siècle à fort intérêt architectural, d'un site paléontologique remarquable) tout en lui rendant une forme d'animation urbaine, le bourg disposant de moins en moins de commerces de proximité mais pouvant mettre en avant un potentiel touristique non négligeable,

➤ Que le projet définit pour la commune un rythme d'urbanisation considéré comme réaliste par les élus, « ambitieux » pour les services de la préfecture, mais qui révèle une politique de l'habitat équilibrée (opération d'aménagement dans le tissu urbain actuel visant à requalifier le centre-ville), conforme aux prévisions du Scot Centre-Ardèche en cours d'élaboration et intégrant les objectifs posés de Contrat de Développement durable Rhône-Alpes (CCDRA) Centre-Ardèche,.

➤ Qu'à cet égard, la municipalité a fait le choix de ne pas laisser la démographie aller « au fil de l'eau », mais de fixer un objectif de progression maîtrisée de logements individuels ou collectifs par an sur 10 ans, (le PLU détermine un besoin de 216 logements supplémentaires : en comptant sur la réhabilitation de 4 logements/an à partir de 2016, il reste donc 176 logements à construire répartis conformément aux attentes du PLH en cours d'élaboration, 20% restant assurés par du renouvellement urbain : le projet me semble ainsi compatible avec le niveau des équipements de la commune et sa position au sein de l'intercommunalité),

➤ Que ce parti d'aménagement du PLU vise bien à renforcer le bourg par une extension cohérente tout en diversifiant l'offre (30% en collectifs, 30% en habitat intermédiaire, 40% en habitat individuel), ciblant sur l'accueil d'une nouvelle population tout en préservant les activités agricoles encore présentes sur le territoire communal.

➤ Je note pour ma part que les dispositions du Grenelle 2 – assurant l'équilibre entre le développement et la protection, en réduisant la consommation d'espace et en luttant contre l'étalement urbain – sont l'objet d'un contrôle de légalité renforcé sur cette thématique. On retrouve donc cette exigence, tant dans l'avis émis par les services de l'Etat que dans les observations formulées par la chambre d'Agriculture, de la Commission Permanente du Conseil Départemental et les services du département.

➤ Ces informations sont utiles pour le public et permettent de mieux comprendre la traduction du PADD, celui-ci ayant pour objet de fixer les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. A cet égard, la loi ALUR/LAAAF complète le dispositif en exigeant du PADD qu'il fixe des objectifs chiffrés de modération et de consommation des espaces.

En conséquence de ce qui précède :

Je considère :

1/ que le projet du PLU de la commune de La Voulte-sur-Rhône:

- m'apparaît utile et nécessaire en répondant à un besoin collectif et actuel permettant un développement maîtrisé de l'urbanisation, de l'évolution de la population, et du développement économique, même si cette vision sociétale n'est pas partagée par tous car rompant avec l'existant et les habitudes passées en terme d'urbanisation.
- A bien pour objectif premier de préserver l'identité du centre-ville et du bourg castral, préserver les activités agricoles et les paysages, conforter et structurer les pôles d'urbanisation possibles présentant un niveau d'équipement suffisant (eau, électricité, assainissement), Proportionnée en termes d'avantages et inconvénients générés en faisant apparaître la prise en compte du territoire communal sans obérer de façon trop marquée les intérêts particuliers.
- Etant noté qu'aucun avis défavorable n'a été émis soit par un service de l'État, soit par une chambre consulaire ou autre service associé et qu'aucun avis n'est parvenu après le délai.
- Que les difficultés de mise en place réglementaires liées à la complexité du territoire communal, évoquées dans mon rapport (contraintes liées au différents plan de prévention, contraintes naturelles ou liées à la présence de zones industrielles – installations classées, ICPE – sont bien accompagnées par les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) dont il conviendra de tenir compte,

2/ qu'il présente les avantages et points forts suivants :

- Son urbanisation dirigée correspond aux besoins de l'habitat tels qu'ils ont été présentés en tenant compte des perspectives à moyen et long terme. Le projet n'a qu'un impact faible sur l'environnement, sans effet d'emprise sur les zones Natura 2000 et sans couper les corridors écologiques, sans incidence sur la flore et la faune,
- Ce projet de révision générale du P.L.U. ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D., document conforme aux prescriptions des lois SRU, Grenelle, ALUR et LAAAF,
- Il est le fruit d'une réflexion et d'un travail important mené par les élus en collaboration avec les différents partenaires (administrés, agriculteurs, viticulteurs, sociétés, artisans et associations) acté par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2012,
- Il tente de gérer au mieux les surfaces afin d'économiser l'espace foncier en bannissant l'étalement urbain linéaire et le mitage des espaces agricoles.
- Ce projet m'apparaît cohérent dans son ensemble :
 - Constatant une extension raisonnée de l'urbanisation sur des zones en continuité de l'urbanisation existante, qui ne porte pas d'atteinte lourde aux intérêts environnementaux et agricoles mais qui permet un renforcement de la densité permettant d'éviter les gaspillages du foncier disponible, en favorisant la mixité urbaine.
 - Considérant que les zones à urbaniser de la commune, correspondent aux réalités actuelles en terme de développement communal, tout en préservant la silhouette du centre-ville et du bourg castral, le PLU prévoit un foncier de 8,7 ha à prendre sur les dents creuses et les secteur d'OAP.
 - Constatant qu'ainsi les zones consacrées à l'habitat sont l'objet d'une réduction de plus de 22 ha profitant essentiellement à une hausse importante des zones agro-naturelles (zone agricole + 15 ha, zone naturelle + 7 ha),
 - Considérant qu'il fixe des règles de construction permettant la prise en compte de nouvelles technologies, besoins, réalités sociales et économiques (cf : OAP) sans créer de rupture forte avec l'existant,

- Constatant que l'orientation générale de la politique de protection des espaces agricoles , naturels et forestiers est acté, en soutenant une politique volontariste de maintien et de développement des structures agricoles existantes, en protégeant les exploitations et en stoppant l'étalement des zones d'habitat diffus sur les coteaux,
- Constatant que la zone agricole du PLU occupera désormais 283,06 ha, soit une superficie exploitable de + 15,12 %, occupant 28,61% du territoire communal,
- Constatant qu'en regard, les zones naturelles (N) sont quant à elles étendues et donc préservées, qu'aucune zone N n'a été réduite pour permettre des extensions urbaines, occupant désormais une surface totale de 486,32, en hausse de 7,18% ha, soit 49,15% du territoire communal,
- Constatant par conséquent que le PLU répond aux objectifs du PADD et ses principales orientations, savoir :
 - o Préserver l'activité agricole,
 - o Tenir compte des exigences environnementales, conformément à l'article L.104-2 du code de l'urbanisme, en mettant en valeur l'environnement conformément aux exigences posées du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) au travers des zone Natura 2000, zones humides, trames vertes et bleues, corridors d'intérêt régional, continuité écologiques, zones spéciales de conservation, zone de protection spéciale « Printegarde » etc... pour permettre l'intégration au PLU des mesures de réduction des impacts,
- Constatant que dans l'ensemble, le projet du PLU emporte l'adhésion des administrés, même si parfois comme décrit dans mon rapport et ressortant des observations du public, certaines prises de décision ont pu être contestées dès lors que la diminution du foncier à bâtir affectait directement les personnes concernées qui se sont manifestées au cours des permanences, ou que certaines des décisions prises l'ont été pour des raisons de « politique locale » jugée très contestable (ainsi de l'abandon par la nouvelle municipalité du projet d'éco-lotissement porté par la municipalité précédente)
- Constatant en conséquence que le projet de PLU découle de la volonté des élus de réduire l'étalement urbain et le mitage, consommateur d'espace foncier (sans accès à l'assainissement collectif),
- Noté la bonne volonté des élus communaux soucieux de tenir compte des observations des personnes publiques associées en me disant vouloir procéder aux modifications demandées,
- Noté également le souci de monsieur le Maire de prendre en considération certaines des demandes, observations et remarques émanant du public,

Que le projet de PLU présente toutefois les inconvénients et points faibles suivants

- D'une manière générale, la mise en œuvre du projet de PLU n'emporte pas l'unanimité et l'adhésion des administrés qui se sont exprimés durant l'enquête publique, pour les raisons exprimées supra et qui sont toutes d'ordre personnel, certains terrains étant directement adjacents de groupements de maisons pour lesquels ont été accordés les permis de construire sous régime POS (Chaque personne rencontrée souhaitant maintenir cet état de fait pour diverses raisons: édifier une construction pour un membre de la famille, vendre une parcelle pour capitaliser pour le futur, mais surtout pour réaliser au mieux en terme de rapport financier le foncier concerné leur appartenant, aucune de ces personnes ne se souciant vraiment de l'environnement).
- Noté la bonne participation des administrés de la commune aux différentes réunions publiques mises en place par le maître d'ouvrage lors de la concertation préalable dans le cadre des échanges ou propositions à émettre, préalables à l'enquête publique proprement dite, en notant que l'une des question les plus récurrentes a concerné l'OAP « Les Revols »,

- Noté pendant l'enquête publique proprement dite l'opposition des résidents concernés par le projet d'OAP « Les Revols », lesquels ont représenté la majorité des observations et dossiers annexés déposés sur le registre prévue à cet effet, pour les raisons exposées dans mon rapport (cf : analyse des observations),
 - Noté la difficulté d'avoir à se repérer sur les cartes de zonage (règlement graphique difficile à lire par endroit - les parcelles n'étant pas correctement indiquées, cela étant imputable à une mauvaise reprographie),
 - Noté les remarques nombreuses des Personnes Publiques Associées (PPA), que j'estime toutefois logique au regard de la complexité du dossier (problématiques réglementaires liées aux risques notamment / cf. infra), obligeant à une reprise des points réglementaires sur les documents du PLU pour en assurer la sécurité juridique,
 - Noté plus particulièrement dans mon rapport les remarques des services de la préfecture, dans son avis du 9 décembre 2016, valant réserves à lever pour assurer la légalité du document, limitativement énumérées, particulièrement s'agissant de :
 - Reprendre le dossier sur les points relevant d'obligations réglementaires, en transposant la connaissance du risque inondation, du risque minier et du risque technologique et industriel,
 - Corriger ou adapter le règlement graphique, le règlement écrit, les annexes et le rapport de présentation,
 - Noté dans le même sens l'avis en date du 7 novembre 2016 de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes – Unité Inter-départementale Drôme-Ardèche, visant plus particulièrement les modifications à apporter s'agissant,
 - Des ICPE,
 - Des canalisations de transport,
 - Des anciennes mines,
 - Des sites et sols pollués.
 - Noté l'avis de GRT Gaz en date du 25 novembre 2016 demandant à ce que soient intégrés dans les documents d'urbanisme les éléments relatifs à leurs installations afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens conformément à l'article R.123-11b du code de l'urbanisme,
 - Noté également les remarques en date du 15 décembre 2016 du service de la Direction des routes du Conseil départemental de l'Ardèche et les recommandations à suivre s'agissant :
 - De l'Orientation d'Aménagement et de Programmation au quartier des Revols, laquelle doit être modifiée, en raison de la reprise d'une parcelle, propriété du département, et sur laquelle étaient prévues la rénovation d'un bâtiment et la construction d'une nouvelle unité,
 - Du projet d'un collège sur la commune dont les dispositions actuellement prévues dans le règlement proposé sont difficilement applicables au regard des contraintes techniques avancées,
 - De la rédaction à prévoir s'agissant de l'article 3 intitulé « Accès et voiries ».
 - Noté les remarques, propositions et opposition de la Chambre d'Agriculture, plus particulièrement s'agissant de la remarque de la zone A et du STECAL dont il est demandé d'en modifier la formulation (à mettre en rapport d'avec les observations des services de la préfecture et de la CDPENAF), de la prise en compte de leur remarque selon laquelle les « corridors fuseaux » n'imposent pas l'inconstructibilité pour de nouveaux bâtiments situés en zone agricole, tant s'agissant des EIE (Evaluation des Incidences Environnementales) que des sous zonage Aco, estimant que la proposition reprise dans le règlement du principe d'inconstructibilité va au-delà des prescriptions du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique),
 - Noté enfin les remarques des autres PPA dont la prise en compte participent, chacune pour ce qui les concerne, de la cohérence du dossier.

En forme de conclusion, et après avoir entendu les différentes personnes s'étant déplacées aux permanences, pris en compte leurs questionnements et inquiétudes concernant les modifications à intervenir dans la carte de zonage futur et les limites données à la construction en zone A et N, analysé le dossier du PLU dans sa philosophie, sa présentation, ses objectifs, je considère qu'il s'agit d'une évolution à la fois nécessaire et vertueuse, propre à permettre la conservation des patrimoines dans son sens le plus large (architectural, préservation des espaces agricoles et naturels, écologique etc...), en cohérence d'avec le Grenelle de l'Environnement et la législation y afférant.

Pour l'ensemble de ces raisons, auxquelles s'ajoute le fait que les demandes du public – hors les personnes concernées par l'OAP des « Revols » - ont pour la plupart pour objet de maintenir en zone constructible des terrains situés soit dans les zones A et N, en périphérie immédiate du bourg, qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif, et pour beaucoup ayant bénéficié d'autorisations j'estime que devoir accéder désormais à ces requêtes équivaldrait à une perte de cohérence d'avec les objectifs définis du PADD et de l'économie générale du PLU, contrairement à ce qui est souhaité par les élus locaux de la commune de La Voulte sur Rhône.

Compte tenu de tout ce qui précède, et considérant les éléments ci-dessus et ceux contenus dans mon rapport, après avoir analysé les avantages et les inconvénients du dossier présenté à l'enquête publique, entendu les administrés de la commune s'étant déplacés aux permanences prévus à cet effet, j'émet un **avis favorable** accompagné d'une réserve et deux recommandations au projet du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Voulte-sur-Rhône, savoir:

S'agissant de la réserve :

Respecter strictement les avis formulés par les différentes Personnes Publiques Associées en raison des spécificités (analyse des risques) que présente la commune de La Voulte-sur-Rhône :

Les services de la Préfecture de l'Ardèche en reprenant tous les points relevant d'obligations règlementaires, pour assurer la légalité du document de PLU (courrier et son annexe du 9 décembre 2016).

Prendre en compte les observations de la direction des Routes du Conseil Départemental du département de l'Ardèche, s'agissant des dispositions plus particulièrement mentionnées au point I, et notamment l'alinéa premier obligeant à un réexamen de l'OAP « les Revols » et des documents du PLU y afférant (courrier du 15 décembre 2016)

Prendre en compte les dispositions et remarques de la Direction Régionale de l'environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes et les dispositions complémentaires de GRT Gaz, dans leur courrier respectif des 7 novembre 2016 et 25 novembre 2016.

Prendre en compte les remarques de forme concernant le rapport de présentation (RP) et le règlement écrit, tel que le propose la Chambre d'Agriculture du département de l'Ardèche.

S'agissant de la 1^{ère} recommandation :

Conséquence du réexamen de l'Orient d'Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier des Revols imputable à la reprise par le Département de la parcelle section AL n° 53, rendant impossible la mise en œuvre du projet dans ses dispositions prévues par le projet de PLU, je recommande un redimensionnement important de cette opération en tenant compte des remarques que j'ai formulées lors de l'analyse des observations , en y associant les résidents actuels (dont la prise en compte d'un projet professionnel pertinent conforme à la perspective de redynamisation du centre-ville recherché par la municipalité).

S'agissant de la 2^{nde} recommandation : - Dans cette perspective, il ne me semble pas impossible de donner droit aux requêtes de M. RIFFARD et Mme GRUAS sans pour autant remettre en cause les objectifs du PADD (30% en collectifs, 30% en habitat intermédiaire, 40% en habitat individuel), objectifs conformes aux prévisions du Scot Centre-Ardèche en cours d'élaboration et intégrant les

objectifs posés de Contrat de Développement durable Rhône-Alpes (CCDRA) Centre-Ardèche , ce et si possible dans les conditions énoncées par Monsieur le maire (cf : PV du registre d'observations) afin notamment de permettre sur ces parcelles partie des objectifs posés par le projet initial de l'OAP « Les Revols ».

Soyons, le 21 février 2017

Henri BONNEFONT Commissaire-enquêteur désigné

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Henri Bonnefont', written over a horizontal line.

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA VOULTE-SUR-RHÔNE

Annexes

Henri BONNEFONT

Commissaire-enquêteur désigné



Copie à :

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lyon

Monsieur le Préfet du département de l'Ardèche

Le commissaire-enquêteur (archives)

Liste des documents annexés :

1 – L’ordonnance n° E16000303/69 en date du 09/11/2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon,

2 – L’arrêté n° 2016-12-00741 prescrivant l’enquête publique relative au Plan Local d’Urbanisme de la commune de La Voulte-sur-Rhône,

3 – Le certificat de publicité signé de Monsieur le Maire en date du 8 février 2017,

4 – photocopies des publicités légales :

Dauphiné-libéré en date du 14 décembre 2016

Hebdo de l’Ardèche en date du 15 décembre 2016

Dauphiné-libéré en date du 5 janvier 2017,

Hebdo de l’Ardèche en date du 5 janvier 2017.

5 – le procès-verbal du registre des observations et les réponses de Monsieur le Maire de la commune de La Voulte-sur-Rhône.

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON

09/11/2016

N° E16000303 /69

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

VU enregistrée le 09/11/16, la lettre par laquelle le Maire de LA VOULTE-SUR RHÔNE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de plan local d'urbanisme de la commune ;

VU le code de l'environnement ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Henri BONNEFONT est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Dominique BOUDAY est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : La commune de LA VOULTE SUR RHÔNE versera dans le délai de 30 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 1 000 euros.

ARTICLE 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée à la commune de LA VOULTE-SUR RHÔNE, à Monsieur Henri BONNEFONT, à Madame Dominique BOUDAY et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Lyon, le 09/11/2016

Pour le Président et par délégation,

Le Président,

Le premier vice-président,

Guillaume Mulsant

ARRETE n°2016-12-00741
prescrivant l'enquête publique relative au projet de
Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la commune de La Voulte-sur-Rhône,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-19 et R.153-8 relatifs à la procédure d'enquête publique dans le cadre de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement, et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 relatifs à la procédure d'enquête publique ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 février 2012 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Entendu le débat au sein du Conseil Municipal du 4 juillet 2016 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 septembre 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les pièces du dossier de projet de PLU soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision en date du 9 novembre 2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon désignant Monsieur BONNEFONT Henri en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame BOUDAY Dominique en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

ARRETE

Article 1

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Voulte-sur-Rhône pour une durée de 32 jours à compter du 3 janvier 2017 à 8h30 jusqu'au 3 février 2017 à 12h00.

Article 2

Conformément à la décision du Président du Tribunal Administratif de Lyon, Monsieur BONNEFONT Henri est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire. Madame BOUDAY Dominique est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 3

Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie de La Voulte-sur-Rhône les déclarations des habitants et intéressés :

- le mardi 3 janvier 2017 de 8h30 à 12h00 ;
- le mercredi 18 janvier 2017 de 13h30 à 17h00 ;
- le vendredi 27 janvier 2017 de 8h30 à 12h00 ;
- le vendredi 3 février 2017 de 8h30 à 12h00.

Article 4

Pendant la durée de l'enquête, du 3 janvier 2017 à 8h30 au 3 février 2017 à 12h00, tous les jours de 8h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés, seront tenus à la disposition du public en mairie de La Voulte-sur-Rhône :

- les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ;
- un poste informatique permettant de consulter le dossier d'enquête au format numérique.

Les pièces du dossier sont également disponibles sur le site internet de la commune : www.lavoultesurrhone.fr.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre ouvert à cet effet. Il pourra aussi les adresser au commissaire enquêteur par voie électronique à :

enquete publique.plu@lavoulte.fr

ou par courrier à :

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de La Voulte-sur-Rhône
9 Rue Rampon
CS 50 017
07800 La Voulte-sur-Rhône

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique à la mairie de La Voulte-sur-Rhône dès la publication du présent arrêté.

Article 5

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a été intégrée au dossier dans le rapport de présentation.

L'avis de l'autorité environnementale sur le projet de Plan Local d'Urbanisme n'est pas encore connu. A défaut d'être communiqué avant le 19 décembre 2016, il sera réputé sans observation.

L'évaluation environnementale, l'avis de l'autorité environnementale, le cas échéant, ainsi que l'ensemble des avis émis par les personnes publiques associées ont été annexés au dossier d'enquête et seront consultables sous les mêmes modalités.

Article 6

La personne responsable du projet est Monsieur BROTTES Bernard, Maire de la commune de La Voulte-sur-Rhône. Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Madame HAZEBROUCQ Fanny, responsable du service urbanisme, à la mairie de La Voulte-sur-Rhône.

Article 7

Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents dans deux journaux locaux diffusés dans le département, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, le même avis sera :

- affiché en mairie et sur le territoire communal ;
- publié en ligne sur le site internet de la commune : www.lavoultesurrhone.fr.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête publique avant l'ouverture de celle-ci en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde.

Article 8

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'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

Article 9

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Celui-ci examinera les observations consignées ou annexées au registre. Il établira ensuite son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces au Maire dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Monsieur le Maire communiquera copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur au Préfet de l'Ardèche et au Président du Tribunal Administratif de Lyon.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de La Voulte-sur-Rhône aux jours et heures habituels d'ouverture et à la Préfecture de l'Ardèche aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 10

Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'y apporter des modifications en vue de cette approbation.

Fait à La Voulte-sur-Rhône, le 8 décembre 2016,

Le Maire,
Bernard BROTTE



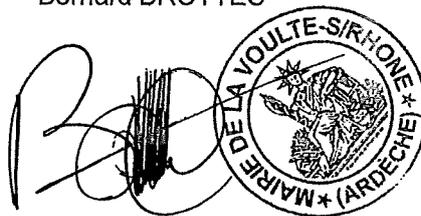
CERTIFICAT DE PUBLICITÉ

Je, soussigné Monsieur Bernard BROTTES, Maire de La Voulte-sur-Rhône, certifie que dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par arrêté du Maire n°2016-12-00741 et qui s'est déroulée du 3 janvier 2017 à 8h30 au 3 février 2017 à 12h, les mesures de publicité suivantes ont été effectuées :

- Affichage de l'avis d'enquête publique en mairie du 8 décembre 2016 au 3 février 2017 inclus ;
- Affichage de l'avis d'enquête publique au croisement de la Rue des Ecoles et de l'Avenue du 11 Novembre du 13 décembre 2016 au 3 février 2017 inclus ;
- Affichage de l'avis d'enquête publique sur le Place Etienne Jargeat du 13 décembre 2016 au 3 février 2017 inclus ;
- Publication de l'avis d'enquête publique dans le journal local L'Hebdo de l'Ardèche du 15 décembre 2016 et du 5 janvier 2017 ;
- Publication de l'avis d'enquête publique dans le journal local Le Dauphiné Libéré du 14 décembre 2016 et du 5 janvier 2017.

Fait à La Voulte-sur-Rhône,
Le 8 février 2017,

Le Maire,
Bernard BROTTES



Enquête publique

COMMUNE DE
LA VOULTE-SUR-RHONE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2016-12-00741 du 8 décembre 2016, le Maire de La Voulte-sur-Rhône a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, Monsieur BONNEFONT Henri a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif de Lyon.

L'enquête se déroulera en mairie du 3 janvier 2017 à 8h30 au 3 février 2017 à 12h00, tous les jours de 8h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie :

- le mardi 3 janvier 2017 de 8h30 à 12h00,
- le mercredi 18 janvier 2017 de 13h30 à 17h00,
- le vendredi 27 janvier 2017 de 8h30 à 12h00,
- le vendredi 3 février 2017 de 8h30 à 12h00.

Le dossier d'enquête, comprenant notamment l'évaluation environnementale ainsi que l'avis de l'autorité environnementale, le cas échéant, peut être consulté sur le site Internet de la commune (www.lavoultesurhone.fr) et en mairie de La Voulte-sur-Rhône sur un poste informatique ou en version papier aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées au commissaire-enquêteur par mail à enquete.publique.plu@lavoulte.fr, ou par courrier à Monsieur le Commissaire-enquêteur - Mairie de La Voulte-sur-

Rhône - 9, rue Rampon - CS 50 017 - 07800 LA VOULTE-SUR-RHONE.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public.

Le Maire,
Bernard BROTTES

DEN - HA029788 - 151216

COMMUNE DE
LA VOULTE-SUR-RHONE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2016-12-00741 du 8 décembre 2016, le Maire de La Voulte-sur-Rhône a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, Monsieur BONNEFONT Henri a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif de Lyon.

L'enquête se déroulera en mairie du 3 janvier 2017 à 8h30 au 3 février 2017 à 12h00, tous les jours de 8h30 à 12h00 et de 13h15 à 17h00, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie :

- le mardi 3 janvier 2017 de 8h30 à 12h00,
- le mercredi 18 janvier 2017 de 13h30 à 17h00,
- le vendredi 27 janvier 2017 de 8h30 à 12h00,
- le vendredi 3 février 2017 de 8h30 à 12h00.

Le dossier d'enquête, comprenant notamment l'évaluation environnementale ainsi que l'avis de l'autorité environnementale, le cas échéant, peut être consulté sur le site Internet de la commune (www.lavoultesurhone.fr) et en mairie de La Voulte-sur-Rhône sur un poste informatique ou en version papier aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées au commissaire-enquêteur par mail à enquete.publique.plu@lavoulte.fr, ou par courrier à Monsieur le Commissaire-enquêteur - Mairie de La Voulte-sur-Rhône - 9, rue Rampon - CS 50 017 - 07800 LA VOULTE-SUR-RHONE.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public.

Le Maire,
Bernard BROTTES

DEN - HA029788 - 050117



**COMMUNE DE
LA VOULTE-SUR-RHÔNE**

Avis d'enquête publique

Par arrêté n° 2016-12-00741 du 8 décembre 2016, le maire de La Voûte-sur-Rhône a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, Monsieur BONNEFONT Henri a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par le président du tribunal administratif de Lyon.

L'enquête se déroulera en mairie du 3 janvier 2017 à 8 h 30 au 3 février 2017 à 12 h 00, tous les jours de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 15 à 17 h 00, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie :

- le mardi 3 janvier 2017 de 8 h 30 à 12 h 00 ;
- le mercredi 18 janvier 2017 de 13 h 30 à 17 h 00 ;
- le vendredi 27 janvier 2017 de 8 h 30 à 12 h 00 ;
- le vendredi 3 février 2017 de 8 h 30 à 12 h 00.

Le dossier d'enquête, comprenant notamment l'évaluation environnementale ainsi que l'avis de l'autorité environnementale, le cas échéant, peut être consulté sur le site Internet de la commune (www.lavoutesurrhone.fr) et en mairie de La Voûte-sur-Rhône sur un poste informatique ou en version papier aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées au commissaire enquêteur par mail à enquete.publique.plu@lavoulte.fr, ou par courrier à Monsieur le Commissaire enquêteur, Mairie de La Voûte-sur-Rhône, 9, rue Rampon, CS 50 017, 07800 La Voûte-sur-Rhône.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public.

Le maire, Bernard BROTTES

782136200

Enquêtes publiques



**COMMUNE DE
LA VOULTE-SUR-RHÔNE**

Avis d'enquête publique

Par arrêté n° 2016-12-00741 du 8 décembre 2016, le maire de La Voûte-sur-Rhône a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, Monsieur BONNEFONT Henri a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par le président du tribunal administratif de Lyon.

L'enquête se déroulera en mairie du 3 janvier 2017 à 8 h 30 au 3 février 2017 à 12 h 00, tous les jours de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 15 à 17 h 00, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie :

- le mardi 3 janvier 2017 de 8 h 30 à 12 h 00 ;
- le mercredi 18 janvier 2017 de 13 h 30 à 17 h 00 ;
- le vendredi 27 janvier 2017 de 8 h 30 à 12 h 00 ;
- le vendredi 3 février 2017 de 8 h 30 à 12 h 00.

Le dossier d'enquête, comprenant notamment l'évaluation environnementale ainsi que l'avis de l'autorité environnementale, le cas échéant, peut être consulté sur le site internet de la commune (www.lavoutesurrhone.fr) et en mairie de La Voûte-sur-Rhône sur un poste informatique ou en version papier aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées au commissaire enquêteur par mail à enquete.publique.plu@lavoulte.fr, ou par courrier à Monsieur le Commissaire enquêteur, Mairie de La Voûte-sur-Rhône, 9, rue Rampon, CS 50 017, 07800 La Voûte-sur-Rhône.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public.

Le maire, Bernard BROTTES

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES EN COURS D'ENQUÊTE.

Projet de révision du POS portant élaboration du projet de PLU de la commune de :
La Voulte-sur-Rhône

Je soussigné, Henri BONNEFONT, commissaire enquêteur titulaire désigné par décision n° E16000303/69 du 09.11.2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon et l'arrêté subséquent de Monsieur le Maire n°2016-12-00741 du 8 décembre 2016, prescrivant l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de celle-ci, vous remet, ce jour mardi 7 février 2017 à 9h00 – soit dans la huitaine suivant la clôture de l'enquête publique le vendredi 3 février 2017 à 12h00 - le présent procès-verbal de synthèse des observations relatives au projet référencé ci-dessus, conformément aux articles R 123-18 et R 123-19 du code de l'environnement.

Conformément à l'article 3 et 4 de l'arrêté précité, chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser, soit par mail à l'adresse mail suivante – enquete.publique.plu@lavoulte.fr , soit par voie postale au siège de l'enquête - Monsieur le Commissaire-Enquêteur – Mairie de La Voulte-sur-Rhône – 9, rue Rampon CS 50017, 07800 La Voulte-sur-Rhône.

Les observations du public ont été consultables et communiquées à celles et ceux qui en ont fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le vendredi 3 février 2017, à 12h00, j'ai procédé à la clôture du registre d'observation: le registre a été laissé à votre disposition pour prise de connaissance. De même manière, la boîte mail mise à disposition du public a été retirée, l'ensemble des observations ayant été répertorié sur le registre lui-même.

Les observations photocopiées par mes soins ont été reprises et dactylographiées par moi-même sur le présent procès-verbal, pour en faciliter la lecture (une photocopie du registre d'observations sera portée en annexe de mon rapport définitif avec mon avis et conclusions), et classées sous nomenclature ainsi qu'il suit :

Obs = observations ou requêtes consignées sur le registre d'enquête publique (16 observations)

C = courriers ou mails reçus et annexés au registre d'enquête (17 courriers ou dossiers annexés au registre d'observations))

Pour une meilleure efficacité, je les ai classées par thèmes et par conséquent, non nécessairement dans un ordre chronologique. Certaines observations ont fait l'objet d'un commentaire plus particulier de ma part.

1/ Observations portant sur l'aménagement du quartier dit « Les Revols » :

Elles sont les observations les plus nombreuses et les plus argumentées: 3 thèmes sont abordés :

- les conditions de la mise en œuvre de l'OAP « Les Revols »,
- l'argumentaire en contestation du projet tel que présenté au public,
- les contre-propositions.

➤ **Les conditions et les moyens de mise en œuvre de l'OAP,**

Les conditions de publicité : - Les intéressés regrettent les conditions par lesquelles ils ont été informés du projet d'OAP des «Revolts »... « *dans aucun bulletin municipal il n'a été question d'un projet d'OAP* » (**observations de M. Denis SADETIAN, Mathieu et Emilie TROUVE, M. Jacques LAOT**), alors qu'une réunion publique avait été organisée pour évoquer le problème de circulation et d'aménagement de la rue Ventadour, concernée par l'OAP.

Réponse de Monsieur le Maire :

Les projets d'OAP n'ont pas fait l'objet d'articles spécifiques dans le bulletin municipal. Néanmoins, la réunion publique relative aux projets de PADD et d'OAP du 30 mars 2016 a fait l'objet des publicités suivantes : avis dans Le Dauphiné Libéré du 26 mars 2016, affichage dans les lieux publics, sur le car municipal, sur le panneau lumineux et sur le site internet. D'autre part, le compte-rendu de cette réunion ainsi que le support de présentation ont été publiés sur le site internet de la commune à compter du 14 avril 2016.

Les moyens : - Les personnes propriétaires des parcelles sur lesquelles sont prévus les bâtiments s'inquiètent des moyens par lesquels ils pourraient être amenés à perdre leur bien – jeu du droit de préemption, voire éventualité d'une procédure d'expropriation. J'ai précisé aux intéressés que les procédures évoquées sont strictement encadrées dans leurs conditions de mise en œuvre. (**observations orales puis écrites** lors de la première permanence de **M. Denis SADETIAN, M. et Mme Mathieu et Emilie TROUVE**). Ces personnes me disent vous avoir rencontré le 17 janvier suivant pour évoquer cette problématique.

Réponse de Monsieur le Maire :

La commune n'a aucunement l'intention de procéder à une expropriation des propriétaires concernés afin de réaliser cette OAP. En effet, la commune n'a pas vocation à se substituer à un aménageur. D'autre part, l'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique. Or, la création de logements ne saurait être interprétée comme étant d'utilité publique. A cela s'ajoute le fait que la commune, dans un contexte national de baisse budgétaire, a d'autres investissements prioritaires à effectuer.

➤ **l'argumentaire en contestation du projet tel que présenté au public,**

L'aménagement de l'OAP de la zone dite des « Revolts » cristallise une opposition forte de la part des personnes directement concernées mais également des proches riverains, fondée sur l'argumentaire suivant:

Le manque de communication sur le projet d'OAP (évoqué supra), notamment dans la phase de concertation. Aucune concertation n'aurait été mise en place avec les personnes concernées, lesquelles avaient pourtant informé les services de l'urbanisme de leur volonté d'aménager l'une de leur parcelle dans le cadre d'un projet professionnel, susceptible de redynamiser le quartier - un centre paramédical avec 4 thérapeutes limité à une seule construction en raison de la faible superficie du terrain. Pourquoi ne pas avoir averti ces jeunes du projet d'OAP lors de leur propre demande ? (**observations de M. et Mme Mathieu et Emilie TROUVE**),

Réponse de Monsieur le Maire :

Le projet de PLU, dans sa globalité, a fait l'objet d'une concertation, dont le détail est précisé dans la délibération du 12 septembre 2016 dressant le bilan de la concertation. Comme évoqué ci-dessus, les projets d'OAP n'ont pas fait l'objet d'articles spécifiques dans le bulletin municipal. Néanmoins, la

réunion publique relative aux projets de PADD et d'OAP du 30 mars 2016 a fait l'objet des publicités suivantes : avis dans Le Dauphiné Libéré du 26 mars 2016, affichage dans les lieux publics, sur le car municipal, sur le panneau lumineux et sur le site internet. D'autre part, le compte-rendu de cette réunion ainsi que le support de présentation ont été publiés sur le site internet de la commune à compter du 14 avril 2016.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, Madame HAZEBROUCQ est en charge du service urbanisme. Elle a pris connaissance du projet de Monsieur et Madame TROUVÉ lors d'une rencontre le 14 décembre 2016, soit bien après que le projet d'OAP n'ait été conçu (mars 2016). Sauf à ce que Monsieur et Madame TROUVÉ aient exposé oralement leur projet à Madame SCALLE-HEBERT, son prédécesseur, le service urbanisme représentée par Madame HAZEBROUCQ n'avait pas connaissance de leur projet. Il est à noter qu'aucun courrier présentant le projet n'a été envoyé à Monsieur le Maire ou Monsieur PICCOTTI, adjoint à l'urbanisme.

Le projet surdimensionné au regard des surfaces : foncier à prendre sur des parcelles privées de petites surfaces constituées de jardins potagers, d'agréments et pour certaines ayant bénéficié d'autorisations ayant permis la réalisation d'aménagements qui seraient inutilisables et à refaire dans l'hypothèse des aménagements prévus (bâtiments venant en quasi-accolement de la maison des époux TROUVE) – projet également dommageable en terme de densité d'habitants pour un réseau viaire limité et des zones de stationnement non adaptées (**observations de M. Denis SADETIAN, Mathieu et Emilie TROUVE, M. Jacques LAOT, Mme Anne-Marie TERRAS, Blandine CRUMIERE, M. DUPUIS Damien, Mme GLEIZES-DEBOUCHAUD**)

Réponse de Monsieur le Maire :

L'enquête publique a permis de mettre en exergue le fait que cette OAP est surdimensionnée pour le secteur et notamment au vu de ses caractéristiques : réseau viaire étroit, problématique de stationnement, morcellement parcellaire, etc. Elle prévoit 24 logements pour 5000 m² environ, soit une densité de 48 logements/ha. Cette OAP reflète néanmoins une volonté municipale, exacerbée par les exigences de la Préfecture en matières de consommation de l'espace, d'urbaniser en priorité les dents creuses plutôt que les coteaux.

Projet en front de route et en front « bâti » et dont l'orientation est contestable : Pourquoi imposer des bâtiments en « front bâti », projet selon eux contraire à l'esprit du PADD, sans prise en compte de l'orientation (comme sur le secteur des fonderies) et de part et d'autre de rues (la rue Ventadour – 4 mètres de largeur et rue des Revols – 7 mètres de largeur), sans possibilité de chemin piéton et de possibilité de sécurisation – mise en place de trottoir par exemple? (**observations de M. et Mme Mathieu et Emilie TROUVE, Mme Anne-Marie TERRAS, M Jacques LAOT, M. Denis SADETIAN**).

Réponse de Monsieur le Maire :

Le choix d'un front bâti apparaît contestable mais pas en opposition avec les orientations du PADD. Cette forme urbaine permet d'optimiser la surface d'un terrain tout en permettant à chaque logement de bénéficier d'un espace extérieur (et donc de densifier « qualitativement »). Il s'agissait également de prolonger l'esprit de voie urbaine (front bâti) que l'on retrouve au début de la Rue des Révols et de la Rue Ventadour. Néanmoins, il est vrai que cette forme urbaine est dans le cas présent peu compatible avec une circulation principalement automobile. Elle pourrait néanmoins, assortie d'aménagement routier, inciter les conducteurs à adapter leur conduite et de ce fait favoriser les déplacements piétons et cyclistes.

Mauvais état des rues Ventadour et des Revols : Le très mauvais état du revêtement des rues desservant le quartier des Revols a pour conséquence de fortes infiltrations dans les caves des

maisons donnant sur les rues et sur les terrains attenants (**Mathieu et Emilie TROUVE, Mme Anne-Marie TERRAS, G.ANGELLA**).

Réponse de Monsieur le Maire :

Il est indéniable que les voies de ce secteur ne sont pas en bon état. Néanmoins, dans le cas d'une opération, il apparaît évident que cette voie fera l'objet de travaux d'amélioration. La corrélation entre le mauvais des routes et l'inondation des caves reste toutefois à démontrer.

Réseaux d'évacuation des eaux usées et eaux de pluie très abîmés et insuffisants : -

L'implantation de nouveaux immeubles impliqueraient à terme de gros problèmes alors que les travaux de rénovation des réseaux, planifiés par l'ancienne municipalité ont été gelés par les nouveaux élus en raison du montant excessif des emprunts et que cette situation constatée n'a que peu de cohérence d'avec les objectifs du PADD. La vétusté et le faible diamètre des buses du collecteur des eaux de récupération ne permet pas actuellement d'absorber le débit lors des forts afflux de précipitation, provoquant une remontée des eaux par capillarité. Pourquoi engager des projets de ce type sans avoir planifié préalablement des travaux de voiries et de gestion des eaux usées ? (**observations de M. Denis SADETIAN, M Jacques LAOT, Jean-Louis LAURIER, G. ANGELLA**),

Réponse de Monsieur le Maire :

L'assainissement ne relève plus de la compétence communale depuis le 1^{er} janvier 2015. Ainsi l'abandon de la rénovation des réseaux, si tant est qu'elle ait été prévue, n'est pas imputable à la nouvelle municipalité mais tout simplement au transfert de compétence en matière d'assainissement. Le redimensionnement des canalisations est en grande partie de la responsabilité de la CAPCA. Des travaux de séparation des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales vont être réalisés au cours des années à venir. Néanmoins, pour toute nouvelle construction, les eaux de pluie ne doivent plus être rejetées dans le réseau unitaire mais gérées par puits d'infiltration.

Terrains situés en zone inondable : dont les résidents s'étonnent de son déclassement lors de la mise en œuvre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) : ils s'étonnent de cette décision alors qu'eux-mêmes ont été dans l'obligation d'avoir à procéder aux aménagements liés à ces risques – mise en place de pompes de relevage par exemple – obligation de relèvement des assises de maisons. (**observations de M. Denis SADETIAN, Mathieu et Emilie TROUVE, Jean-Louis LAURIER, G.ANGELLA**),

Réponse de Monsieur le Maire :

Le Plan de Prévention des Risques Inondation a été approuvé le 2 septembre 2013. Ce document relève de l'autorité directe de Monsieur le Préfet, dont l'élaboration a fait l'objet d'une enquête publique du 17 juin au 16 juillet 2013. Les prescriptions aux aménagements et constructions des personnes concernées relevées donc des anciens Plan de Prévention des Risques Inondation. La commune n'est pas responsable de ce « déclassement » et se doit d'appliquer le règlement qui s'impose.

Problèmes de sécurisation des accès : - L'augmentation de la population (passant d'une surface de 1800m²/habitant à 300 m²/habitant) représente une gêne dans une zone desservie par des rues étroites avec des problèmes de stationnement déjà existants. Et comment justifier d'une accessibilité aux nouvelles constructions par création de nouvelles voiries alors même que la rue Ventadour est difficile de circulation, sauf à créer un parking de stationnement (imperméabilisation des zones de parking dans un lieu sujet à remontée des eaux) qui en soi va à l'encontre de ce que recherche le PLU et le PADD ? (photos annexées à l'un des courriers) (**observations de Mathieu et Emile TROUVE, Mme Anne-Marie TERRAS**)

Réponse de Monsieur le Maire :

Comme évoqué précédemment, l'enquête publique a mis en exergue la problématique de l'étroitesse de la voirie et des stationnements. C'est d'ailleurs en cela que l'OAP nécessite d'être redimensionnée. Pour ce qui est des stationnements, l'OAP en prévoit et cela n'induit pas nécessairement une imperméabilisation des sols puisque ceux-ci peuvent tout à fait être végétalisés.

Risques d'éboulements et de glissement de terrain sur la partie sud-ouest de la zone : une partie du secteur de l'OAP est contigu à une zone classée inconstructible par le BRGM, ayant provoqué l'intervention des pompiers à de nombreuses reprises et le constat d'un passif très lourd (plusieurs morts dont un enfant) : le choix de construire en front bâti, sous l'aplomb de cette zone très instable, semble totalement « *inconsidérée* » (**observations de M. LAURIER Jean-Louis, Mathieu et Emilie TROUVE, Mme LALLEMAND, G. ANGELLA**),

Réponse de Monsieur le Maire :

Cette problématique est réelle et sera prise en compte en cas de redimensionnement de l'OAP des Révols, à défaut d'abandon.

Remise en cause du patrimoine et de sa protection : zone classée ABF en raison de son patrimoine architectural, incompatible avec un projet de cette envergure et dans la configuration actuelle (**G. ANGELLA**).

Réponse de Monsieur le Maire :

Le secteur des Révols est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques (périmètre de 500 mètres autour d'un immeuble inscrit ou classé). L'Architecte des Bâtiments de France ainsi que la Direction Régionale des Affaires Culturelles ont tous deux été consultés à l'issue de l'arrêt du PLU. Ils n'ont cependant pas émis d'avis. Cela induit donc un avis favorable tacite.

➤ **les contre-propositions.**

Abandon du projet en raison des éléments soulevés ci-dessus (importance des travaux préalables à la mise en œuvre du projet – mise aux normes, travaux de sécurisation, etc...) ou **redimensionnement** de celui-ci en tenant compte des contraintes (travaux de mise en conformité des réseaux, rénovation des rues des Révols et Ventadour, sécurisation..... etc) que cela implique pour les résidents actuels. Dans l'hypothèse d'un redimensionnement, solliciter personnellement les propriétaires de terrains privés à l'élaboration des projets de constructions,

Urbaniser des zones du domaine public : Rivoly, ancienne maison de retraite parcelle AM 121, et rue du Gaz parcelle AK 54, destiner une partie de l'espace du site des Fonderies à de l'habitat, réflexion à porter sur le site de l'usine CHAMBON/KOMRI,

Réhabilitation de logements vétustes et fermés,

Retravailler au projet de l'éco-lotissement initié par l'ancienne municipalité... liste non exhaustive.

(observations de M. Mathieu et Emilie TROUVE, Anne-Marie TERRAS, Mme LALLEMAND)

Réponse de Monsieur le Maire :

Au vu des arguments soulevés lors de l'enquête publique, l'OAP des Révols nécessite d'être abandonnée.

Les propositions de substitution ne sont pas pertinentes puisque :

- l'ancienne maison de retraite Rivoly fait l'objet d'une réflexion de la part du Conseil Départemental pour l'aménagement d'un service médical ;

- la parcelle située Rue du Gaz est polluée (cf. avis de la DREAL et de la Préfecture) ;

- le site des Fonderies est dédié entièrement aux services publics ou d'intérêt collectif en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France ;

- l'usine KOMORI CHAMBON est une entreprise phare de la commune et elle n'a pas pour intention de déménager pour le moment ;
- la réhabilitation des logements a d'ores et déjà été prise en compte de manière optimiste dans le PADD (4 logements/an sur 10 ans) ;
- le projet d'éco-lotissement a été abandonné par l'équipe municipale en exercice de par l'instabilité du sol qui induirait un coût de construction trop élevé ainsi que par rapport à sa situation sur les coteaux.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Vous apporterez une réponse pour chacun des thèmes évoqués et des observations y ayant trait.

Pour ma part, j'ai rappelé succinctement aux personnes s'étant déplacées les conditions limitativement énumérées par le terme légal, par lesquelles s'exerce la procédure d'expropriation ainsi que celle concernant l'exercice du droit de préemption.

S'agissant du projet lui-même :

Je note que pour partie le projet n'est pas réalisable en ce que le département propriétaire de la section AL n°53 projette un regroupement sur ce site de ses services sociaux et routiers et demande en conséquence une modification de l'OAP des «Revol» (avis des PPA).

Je me suis transporté sur les lieux pour vérifier de la cohérence des observations portées sur le registre d'observation et complétées par différents courriers d'avec «l'état des lieux». Mon analyse tiendra compte des observations du public, des constatations de terrain et de vos réponses.

Réponse de Monsieur le Maire :

Cf. encadrés ci-dessus

2/ Observations ou courriers de personnes sur le déclassement de leurs terrain jusqu'alors constructibles sous régime POS en « zone A » ou « zone N » dans le projet de PLU:

- M. Lucien RIFFARD, 21, rue Colomb, 69500 Bron

« Je laisse à disposition du commissaire-enquêteur un dossier : propriétaire des parcelles n° 766 et 112, constructibles sous régime POS, avec assurance donnée par l'ancien maire (décédé) qu'elles le resteraient, je constate ce jour qu'elles sont classées en zone naturelle (N). Ces deux parcelles sont accessibles par une route desservant le quartier pavillonnaire adjacent – assainissement collectif en périphérie.

Pour de graves raisons de santé (personne greffée – hernie discale et problème cardiaque), nous souhaitons vendre ces terrains (766 et 112) pour constructions. (M. RIFFARD me précise oralement qu'il n'a pas eu les moyens de gérer la cession éventuelle de ses lots en raison de l'état de santé de son épouse et de lui-même, l'ayant empêché de se déplacer. Il me montre des certificats d'hospitalisation qui attestent de ce qu'il rapporte).

Les propriétaires des parcelles 965, 966 et 967 sont intéressés pour l'achat du terrain contigu aux leur ».

Réponse de Monsieur le Maire :

Les problèmes rencontrés par Monsieur RIFFARD sont compréhensibles. Néanmoins, la commune n'était pas au courant des promesses orales de Monsieur BOLOMEY, ancien maire. Malheureusement, en 2016, sous le régime du POS, la commune disposait d'environ 21 ha constructibles alors que les objectifs démographiques du PADD induisent un besoin de 8,67 ha constructibles. Nous avons dû faire des choix et réduire les zones constructibles. Cela n'a pas été aisé. Les critères de « déclassement » se sont portés sur les terrains situés sur les coteaux ou en frange de l'urbanisation ce qui est le cas des terrains de Monsieur RIFFARD. Le terrain de Monsieur RIFFARD pourrait être reclassé en zone UD avec éventuellement une obligation de créer des logements intermédiaires pour compenser la perte due à l'abandon de l'OAP des Révol. Cela ne pourra se faire qu'avec l'aval de la Préfecture.

- Mme Marie Reine GRUAS, 1 impasse de Beauregard

Depuis 2010, la famille GRUAS a échangé avec la mairie de La Voulte-sur-Rhône pour que leurs terrains en zone constructible mais sur lesquels existait un droit de préemption soient, ou libérés de cette préemption, ou que celle-ci soit définie plus précisément. Différents courriers attestent de ce fait ; or, à ce jour, ces parcelles sont classées en zone (N) malgré les assurances qui leur avaient été données.

Par ailleurs, alors qu'une autre partie de leurs terrains figuraient déjà en zone verte, Mme GRUAS me fait constater sur le plan de zonage que celle-ci s'est encore élargie et englobe désormais la totalité de leurs terrains. Or la vente de ces terrains est jugée essentielle car étant propriétaires d'un parc locatif ancien, le produit de ces ventes servirait pour une grande part au financement de leur amélioration.

Mme GRUAS et sa famille me disent oralement se réserver le droit d'ester en justice, sur le fondement de l'abus de pouvoir, estimant ce nouveau classement totalement injustifié.

J'ai accusé réception d'un mail assorti d'un dossier, en date du 3 février 2017, à 11h15, dont extrait suivant :

« Depuis 2010, nous sommes en relation avec les différentes équipes municipales afin de faire modifier le POS et de préciser des droits de préemption de la commune qui nous ont obligé à différer la ventes de terrains constructibles.

Avec le POS nous avons:

18 ha 74 a 63 ca de terrain classé en zone ND (parcelles C n° 15 - 16 - 17 - 20 - 23 - 100 - 103 et 107, des parcelles constructibles attenantes à des zones vertes pour lesquelles nous voulions un aménagement afin de favoriser l'accès, des parcelles non constructibles et des parcelles sur lesquelles le droit de préemption de la commune était mal défini (AN 478 et AN 280).

En contrepartie, nous souhaitions régulariser la situation foncière de terrains appartenant à notre famille mais utilisé voire aménagé par la commune.

Malgré nos différents échanges, nous avons eu la désagréable surprise de constater que le PLU classe à ce jour l'ensemble de nos parcelles en zone non constructible ».

Je note également que cette personne a été reçue par vos soins pendant le cours de l'enquête publique.

Réponse de Monsieur le Maire :

Il convient de préciser que les terrains de Monsieur et Madame GRUAS sont concernés par un droit de préemption urbain, tout comme l'ensemble des terrains situés en zone U et NA du POS. Le droit de préemption évoqué par ceux-ci n'est autre qu'un emplacement réservé dédié à la réalisation d'une déviation. Ce projet ayant été annulé, l'emplacement réservé a été retiré du projet de PLU.

Les parcelles concernées par l'emplacement réservé était d'ores et déjà situées en zone ND du POS. Les projets de vente de Monsieur et Madame GRUAS n'ont donc pas pu être ralentis par cet emplacement réservé. De plus, les propriétaires auraient très bien pu mettre en demeure la commune d'acquérir leur bien (droit de délaissement). A défaut d'acquisition, l'emplacement réservé aurait de fait été annulé.

Tout comme le cas de Monsieur RIFFARD, la commune a dû faire des choix pour les raisons expliquées ci-dessus. Le terrain de Monsieur et Madame GRUAS pourrait être reclassé en zone UD avec éventuellement une obligation de créer des logements intermédiaires pour compenser la perte due au redimensionnement de l'OAP des Révols. Cela ne pourra se faire qu'avec l'aval de la Préfecture.

- M. Paul GOURDOL, 19, rue de la Blache – 07800 La Voulte-sur-Rhône.

Propriétaire d'un terrain à Grange Neuve Section AB 354, M. Paul GOURDOL s'oppose à ce que son terrain jusqu'alors classé en zone artisanale NAiri, en raison d'un risque d'inondation sur près d'un tiers du terrain, soit classé en zone naturelle (N) dans le projet de PLU et alors même que les terrains contigus AB 114 et AB 298 de M. Garcia longeant la route de Beauchastel et situé au même niveau que le sien sont maintenus en zone artisanale. Les 2/3 de son terrain peuvent être maintenus à vocation d'activités artisanales (NAihg soumis à des prescriptions spécifiques).

Réponse de Monsieur le Maire :

La parcelle cadastrée AB 354 a été classée en zone Nco dans le projet de PLU. En effet, à l'issue de l'évaluation environnementale, il a été fortement conseillé à la commune de procéder ainsi car le terrain est situé en zone inondable (zone B du PPRI) et en bordure d'un corridor écologique (cf. rapport de présentation, p. 273-274). Les terrains contigus cadastrés AB 114 et AB 298 ne sont pas situés au même niveau que le terrain de Monsieur GOURDOL, ce dernier étant fortement en contrebas et donc plus vulnérable au risque inondation.

- Indivision AVON : Emmanuel AVON, quartier du château, 07400 Rochemaure.

Maintien en zone constructible de la parcelle AK 286. Propriétaire de cette parcelle, attenante au lotissement Roffy, au-dessus du cimetière de la montée des Celles, bénéficiant de l'accès à tous les réseaux (routier, électricité, eau, assainissement), déclaré I NAb dans le POS, ce terrain n'aurait pas été viabilisé suite à une erreur reconnue des responsables de la commune (courrier du 7 avril 2016 joint à l'observation écrite). Il est précisé dans ce courrier l'assurance qu'un examen attentif sera porté à sa demande et « l'opportunité d'y accéder ».

Réponse de Monsieur le Maire :

La modification n°3 du POS approuvée le 10 avril 2008 portait en partie sur la facilitation d'une opération de logements au profit de l'indivision AVON. En effet, cette modification crée un emplacement réservé afin d'aménager un accès au terrain concerné. D'autre part, le POS prévoyait initialement une opération d'ensemble sur les parcelles AK 285, AK 286, AK 287, AK 288, AK 289 et AK 290. La modification du POS a divisé en deux les terrains afin de favoriser la faisabilité d'opérations d'ensemble. Ainsi, l'indivision AVON devait uniquement réaliser une opération d'ensemble avec les propriétaires de la parcelle AK 285.

La viabilisation des terrains aurait été réalisée par la commune néanmoins cela nécessitait qu'un permis d'aménager ou de construire ait été accepté. Or, aucun permis n'a été déposé sur ce terrain. Le courrier du 7 avril 2016 n'expose en aucun cas que la viabilisation aurait dû être effectuée, cela ne relève absolument pas d'une erreur. L'erreur dont il est fait référence relève d'un zonage informatif erroné qui ne fait pas apparaître la division des terrains précitée pour réaliser deux opérations distinctes et non pas une comme le prévoyait initialement le POS.

Il apparaît également nécessaire de préciser que l'indivision AVON déplore la non-réalisation de la viabilisation, alors comment peut-elle affirmer que son terrain bénéficie de l'accès à tous les réseaux ? Seul le réseau d'eau potable est situé au droit de leur parcelle.

Au vu des éléments exposés ci-dessus, à savoir le besoin de réduire les surfaces constructibles sur le territoire communal, et considérant que le terrain, de par sa situation sur les coteaux, nécessiterait des extensions de réseau (électrique et viaire notamment), il apparaît pertinent que le tènement de l'indivision AVON soit déclassé en zone naturelle. De plus, la commune va devoir agrandir son cimetière dans les années à venir et le terrain de l'indivision AVON est situé en prolongation du cimetière D.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Vous apporterez les précisions nécessaires, notamment s'agissant des personnes ayant évoqué leur dossier avec vos services ou vous-même.

Réponse de Monsieur le Maire :

Cf. encadrés ci-dessus

3/ Observations portant sur des demandes de classement en zone constructible :

- M. Frédéric DUBORJAL, 1 rue Victor Hugo – 13530 Trets, assortie d'un courrier/dossier.

L'intéressé sollicite le changement de zonage des parcelles n° 72, 75, 76 et 77, actuellement en zone (N), pour les rendre constructibles, ces parcelles étant proches d'un secteur urbanisé bénéficiant de l'ensemble des réseaux.

Un courrier est joint à sa demande ainsi que des pièces complémentaires pour explications. Un courrier a également été adressé à Monsieur le Maire à ce sujet.

Réponse de Monsieur le Maire :

Les parcelles cadastrées D 72, D 75, D 76 et D 77 sont situées en zone ND du POS, sur les coteaux, et relativement éloignées des zones urbaines. Leur classement en zone urbaine apparaît impertinent.

- M. Philippe GERLAND, 2299 route de Saint-Laurent-du-Pape à La Voulte-sur-Rhône
Propriétaire d'un terrain de 2250 m², il souhaite transformer une partie de son terrain (800 m²) en zone constructible, classé actuellement en zone naturelle boisé : le dossier est resté sans réponse à ce jour. M. GERLAND s'étonne d'être le seul à ne pas bénéficier de cette possibilité, tous les terrains autour du sien ayant bénéficié de cette possibilité.

Réponse de Monsieur le Maire :

La parcelle cadastrée AB 63 est concernée par un EBC dans le POS. Cet EBC est supprimé dans le projet de PLU néanmoins la parcelle n'est pas ouverte à l'urbanisation. Monsieur GERLAND bénéficie d'ores et déjà d'un reclassement de ses parcelles cadastrées AB 698 et AB 699 (de zone artisanale NAIhg à zone urbaine UD).

- M. Bernard RIOU, les Cabanes 07800 La Voulte-sur-Rhône

L'intéressé demande pourquoi la zone en bordure de la route RD 86 est classée en (N) alors qu'il s'agit d'anciennes terres agricoles, bénéficiant de l'ensemble des réseaux (égouts, eau, électricité) : il demande que cette zone soit déclarée constructible.

Réponse de Monsieur le Maire :

Cette requête n'est pas pertinente puisqu'elle va à l'encontre du PADD. Ouvrir ces terrains à l'urbanisation revient à inciter à l'étalement urbain. D'autre part, le conseil départemental ne donnera jamais l'autorisation de créer des accès directs sur la RD 86. Cela induit la création d'une route, investissement coûteux financièrement et pour l'environnement.

- M. François BRAVAIS (illisible)

Après prise de connaissance du PLU sur le projet en zone (A), l'intéressé demande la possibilité de rendre ces terrains constructibles – parcelles 79 (il s'agit de la parcelle AB709 et 251 (difficilement lisible sur le plan de zone) ».

Réponse de Monsieur le Maire :

La parcelle cadastrée AB 711 de Monsieur fait déjà l'objet d'un maintien en zone urbaine induit par l'obtention d'un permis d'aménager. L'ouverture à l'urbanisation des parcelles AB 251 et AB 709 l'urbanisation revient à inciter à l'étalement urbain et au grignotage des terres agricoles.

- M. Sébastien WALTERSKI, 17 rue Hannibal – La Voulte-sur-Rhône, assortie d'un dossier.

Propriétaire des parcelles AN83 (maison), AN 985 (chemin d'accès) et AN 983 (terrain). La parcelle AN 983 serait classée N alors que le reste est en zone urbanisée, sans liaison avec d'autres zones N. L'intéressé sollicite le classement de la parcelle AN983 en zone constructible comme les autres parcelles de sa propriété ».

Réponse de Monsieur le Maire :

La parcelle cadastrée AN 983 est d'une superficie de 111 m². Son classement en zone naturelle ne représente pas une contrainte forte pour Monsieur WALTERSKI qui dispose d'un terrain de 1655 m² (accès exclu) classé en zone UD. L'enjeu d'un tel classement est donc très faible pour le propriétaire mais représente un impact incontestable dans la procédure d'élaboration du PLU (deuxième saisine de la CDPENAF et du SCoT, tenue d'une seconde enquête publique induisant un coût non négligeable et un retardement de plus de 6 mois). De plus, le rapport de présentation précise qu' « au sein de

l'enveloppe urbaine, le POS comportait quelques secteurs imbriqués de zone naturelle. Dans le cadre de la volonté de densifier l'urbanisation, ces dents creuses ont été intégrées à la zone UD. Seul un secteur situé à Lentier est conservé en zone N du fait de la topographie marquée et de la proximité d'un petit cours d'eau. » (p. 191)

- Mme SALVA Charène, 11 résidence « Le Rely » à Beauchastel.

L'intéressée projette l'installation d'une activité d'élevage canin accompagné d'un projet équin sur les parcelles AB137 et AB134, propriétés de ses parents, classées en zone (A). A ce titre, elle envisage la construction d'une maison d'habitation à côté du bâtiment destiné à l'élevage. Les services du département sans s'opposer à cette démarche (réponse téléphonique), conditionnent la constructibilité de la maison d'habitation à la pérennité rapportée de l'élevage sur une période préalable d'activité (3 ans). Mme SALVA qui comprend les arguments qui lui sont opposés estime toutefois impossible de gérer son activité professionnelle sans être présente à côté de ses animaux.

Elle indique avoir le soutien de M. PICOTTI, adjoint en charge de l'urbanisme.

Réponse de Monsieur le Maire :

Le projet de Madame SALVA est connu des élus et du service urbanisme. Les parcelles cadastrées AB 134 et AB 137 sont situées en zone NC du POS (zone agricole). Le règlement de cette zone stipule que les bâtiments d'élevage sont interdits. Afin de permettre à Madame SALVA de réaliser son projet, le règlement du PLU ne prévoit pas une telle disposition et autorise les activités agricoles d'élevage.

Toute construction en zone agricole est soumise à l'accord des services de la Préfecture. La commune, même si celle-ci est favorable au projet, ne peut aller à l'encontre de cet accord.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Vous apporterez les précisions nécessaires, notamment s'agissant des personnes ayant évoqué leur dossier avec vos services ou vous-même.

Réponse de Monsieur le Maire :

Cf. encadrés ci-dessus

4/ Observations portant sur la modification de l'article UB 12 du règlement de PLU :

- Centre Hospitalier Sainte-Marie - 07002 Privas (Un courrier avec AR).

Demande de modification du PLU portant sur l'article UB 12 (obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement) et plus spécifiquement l'article 12.1 dont il est proposé qu'il y soit supprimé la référence aux « équipements collectifs et de services publics », un projet étant à l'ordre du jour portant sur un ouvrage de 1927 m² SDO. « La réalisation de près de 400 m² de parking supplémentaires seraient redondante avec les places de parking déjà présentes et se feraient au détriment des aménagements paysagers ».

- M. et Mme MARTINENT, 38 avenue Mathieu Misery 69160 Tassin (courrier en mairie et mail adressé au CE).

Propriétaire d'un bien situé dans le centre ville de La Voulte-sur-Rhône, les époux MARTINENT demande un rectificatif de l'article UB12 du PLU et la suppression de l'autorisation pour le constructeur de « pouvoir aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ...etc »

Réponse de Monsieur le Maire :

Réponse de Monsieur le Maire :

Les remarques du Centre Hospitalier Sainte-Marie et de Monsieur et Madame MARTINENT sont pertinentes. Il conviendrait de rédiger l'article UB 12 ainsi :

« Pour les nouvelles constructions, les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation, pour les changements de destination des constructions existantes, le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques selon les conditions définies ci-après.

12.1. STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Le nombre de places de stationnement affecté au stationnement des véhicules est à minima de :

- 1 emplacement par logement ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Le constructeur est cependant autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.2. STATIONNEMENT DES VELOS

Le nombre de places de stationnement affecté au stationnement des vélos est à minima de :

- 1 emplacement par logement ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération. »

Ces dispositions relatives aux équipements d'intérêt collectif et de services publics nécessiteraient également d'être appliquées à l'ensemble des articles 12 du règlement. D'autre part, le paragraphe de l'article UA 12 relatif aux cas d'impossibilité architecturale ou technique pourrait également être rédigé comme la proposition ci-dessus.

5/ Divers :

- **M. Marc VEZIAN**, 1 chemin du Bois Saint-Michel – 07800 La Voulte-sur-Rhône (observation sur le registre d'observation complétée d'un mail en date du vendredi 20 janvier 2017).

M Marc VEZIAN émet deux observations : l'une concernant le STECAL et la formulation de la Chambre d'Agriculture concernant sa structure qui ne lui convient pas, l'autre porte sur le règlement graphique du STECAL et la constructibilité de la parcelle AB 529 ».

L'intéressé, agriculteur à La Voulte-sur-Rhône exploite plusieurs parcelles et a également développé avec son épouse une activité de tourisme à la ferme par la création de deux gîtes ruraux classés « 3 étoiles » et labellisés « Gîtes de France Ardèche 3 épis ». Le couple souhaite développer cette activité par création d'un nouveau gîte rural, la situation de celui-ci, situé en zone As du projet de PLU (STECAL) le permettant.

M. et Mme VEZIAN pensent que l'avis de la chambre d'Agriculture – (PPA) – proposant la modification de la formulation « gîte » pour la remplacer par « structure d'accueil » - pourrait si celle-là était suivi,

être préjudiciable à leur activité mais surtout à l'éventualité possible d'une perte de qualification « gîtes ruraux » dont le cahier des charges impliquent un hébergement de type habitation (ce que ne laisse pas entendre « structure d'accueil » trop imprécise et généraliste).

S'agissant du règlement graphique, l'aménagement de la parcelle AB529 actuellement en vergers ne peut être envisagée compte-tenu de la présence d'une ligne électrique haute tension, ce qui implique une emprise sur AB 528.

M. VEZIAN fait ressortir également l'absence de remarques s'agissant des autres PPA saisies pour avis, notamment les services de la préfecture de l'Ardèche ainsi que celui de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Réponse de Monsieur le Maire :

La proposition de renomination de la Chambre d'agriculture ne va pas à l'encontre du projet de Monsieur VEZIAN. Au niveau du code de l'urbanisme, une structure d'accueil peut tout à fait se référer à un gîte. Cette dénomination n'est pas en opposition avec une labellisation « Gîtes de France ».

Monsieur le Maire a défendu devant la CDPENAF le projet de Monsieur VEZIAN pour l'implantation d'un gîte sur la parcelle AB 528. Les arguments qu'il a avancé sont les mêmes que ceux de Monsieur VEZIAN. Ceux-ci seront repris afin de justifier le maintien du projet de STECAL comme tel.

- Mme Maryse LALLEMAND, 1363, rue du Bouchon – 07800 La Voulte-sur-Rhône, assorti d'un courrier et d'un dossier de 7 pages en date du 26.01.2017.

L'intéressée fait remarquer la difficulté que présente la rue du Bouchon qu'elle emprunte quotidiennement pour se rendre à son domicile et revient au projet abandonné par la nouvelle municipalité de « l'éco-lotissement » qui aurait permis selon elle de rendre l'accès plus faciles aux résidents situés dans ces secteurs par le biais de la rue de Font Neuve construite spécialement pour ce projet. Elle n'en comprend pas les motivations, notamment son classement en zone (N) sur la partie haute, en raison du risque de glissement et Nt1 en partie basse pour réalisation d'une aire de loisirs, ce classement et l'aménagement prévu laissant présager à terme d'un reclassement à l'occasion d'une éventuelle modification du PLU.

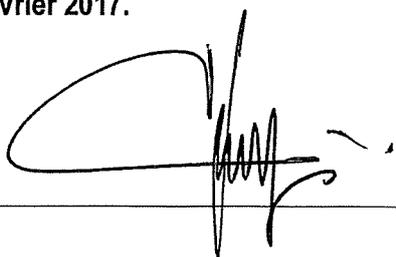
Elle demande que les observations écrites sur le registre mis en place lors de la consultation préalable des administrés soient suivies d'effet.

Réponse de Monsieur le Maire :

Des projets d'élargissement de la Rue de Bouchon sont prévus dans les années à venir, en témoignent les emplacements réservés inscrits au projet de PLU dans le but d'élargir la voirie. La déviation n'avait pas pour but premier de desservir l'ancien projet d'éco-lotissement. Le projet de déviation a tout bonnement été abandonné du fait de son coût et de la difficulté technique et foncière qu'il représentait. Quant au projet d'éco-lotissement, il a été abandonné par l'équipe municipale en exercice de par l'instabilité du sol qui induirait un coût de construction trop élevé ainsi que par rapport à sa situation sur les coteaux. Un reclassement de la zone Nt1 en zone urbaine n'est absolument pas prévu pour l'heure. Le cas échéant, le PLU devra être révisé de manière justifiée, et les accords de la CDPENAF et du SCoT seront un préalable indispensable.

Monsieur le commissaire-enquêteur

Le présent procès-verbal a été remis le mardi 7 février 2017.



Monsieur le Maire

le 10/02/17

