

Département de l'Ardèche

**Projet de Plan Local d'Urbanisme
de la commune de
Saint Julien en Saint Alban
du vendredi 8 décembre 2017 au mardi 9 janvier 2018 inclus**

Rapport du commissaire-enquêteur

Henri BONNEFONT

Commissaire-enquêteur désigné

SOMMAIRE

- <u>GENERALITES</u>	p 4
1 - <u>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>	p 5
1/1 – <u>Objet de l'enquête</u> :	
1/2 - <u>Cadre juridique de l'enquête et dispositions administratives</u> :	p 5
1/3 - <u>Le respect des dispositions administratives et le déroulement de l'enquête publique</u> :	p 8
2 - <u>PRESENTATION ET ANALYSE DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC.</u>	p 11
2/1 - <u>La présentation du dossier mis à disposition du public</u> :	p 11
2/2 - <u>L'analyse du dossier par le commissaire-enquêteur</u> :	p 13
<u>Sur la forme</u> :	p 13
<u>Sur le fond</u> :	p 13
➤ La procédure de consultation préalable à l'enquête publique	p 13
➤ L'analyse du dossier d'enquête publique proprement dite	p 15
○ Le Rapport de Présentation (RP)	p 15
Le constat de l'existant,	p 17
Les enjeux de développement et les objectifs,	p 19
La traduction règlementaire,	p 20
○ L'évaluation environnementale « Eviter, réduire, compenser ».	p 22
○ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),	p 25
○ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),	p 26
○ Les annexes	p 26
3 - <u>L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).</u>	p 28
4 - <u>LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.</u>	p 31
4/1 – <u>Synthèse des observations et classement par thème</u> :	p 32
4-2 - <u>L'analyse des observations et réponse du Maire:</u>	p 34

➤ Demandes visant à un reclassement des parcelles (POS/PLU)	p 35
➤ Observations relatives au projet agricole de M. TEXIER Martin	p 44
➤ Une demande concernant la zone U1a, lieu dit Les Meuniers	p 45
➤ L'incidence éventuelle du projet d'extension des Etablissements Porcher Industrie-groupe CORDTECH International classée ICP	p 46
➤ Contestation du tracé dans le règlement graphique	p 48
4-3 – <u>Mémoire en réponse du commissaire-enquêteur :</u>	p 49

I – Généralités

La commune de SAINT JULIEN EN SAINT ALBAN est une commune située en Rhône-Alpes, sur le département de l'Ardèche, à quelques 35 km au sud-ouest de la ville drômoise de Valence et à environ 10 km de Privas, chef lieu du département, en remontant par la vallée de l'Ouvèze. Le territoire communal s'étend sur 1039 ha et regroupe 1408 habitants (données 2013). Elle appartient au canton de Le Pouzin et à la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche (CAPCA), créée le 1^{er} janvier 2017.

Historiquement organisée autour de hameaux caractéristiques du pays ardéchois, essentiellement agricoles et situés sur les coteaux environnants, le centre-bourg s'est quant à lui créé au cours du 19^{ème} siècle par suite de l'ouverture et l'aménagement d'une route reliant Privas à la vallée du Rhône – la RG 104 classée désormais à grande circulation. Le centre administratif, comprenant la mairie, l'école communale, la poste, le Temple et l'Eglise, s'organise de part de d'autre de cette voie.

De par son orientation, son emplacement, la commune connaît depuis de nombreuses années un fort développement urbain et démographique, synonyme de « dérives » telles qu'en ont à connaître et supporter l'ensemble des communes rurales, savoir mitage de l'habitat, pression foncière sur des terres à vocation agricole ou naturelle, surcoûts financiers induits (organisation des différents réseaux, réfection et entretien des chemins vicinaux et communaux lié à l'augmentation du trafic routier, etc...).

L'ensemble de ces paramètres justifie d'un accompagnement et d'un encadrement qui permette le développement harmonieux de la commune.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2014, la commune a donc décidé d'engager la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé en 1998, modifié en 2000 et 2003 suivi de deux révisions simplifiées en 2008 et 2009.

Par courrier enregistré près le Tribunal administratif de Lyon le 17/07/2017, le Maire de SAINT JULIEN EN SAINT ALBAN sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de plan local d'urbanisme (PLU),

M. BONNEFONT Henri, retraité de la fonction publique d'état, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par ordonnance n° E17000174/69 en date du 20.07.2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon,

Par arrêté n° 2017-11-22-55 du 22 novembre 2017, Monsieur le Maire de la commune de Saint-Julien en Saint Alban a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme et ses modalités de déroulement.

1 – ORGANISATION

1/1 – Objet de l'enquête :

a / - "L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement." (article L 123.1 à L 123.19 et R 123.1 à R 123.27 du code de l'environnement).

La présente enquête publique vise donc à :

- informer le public de la mise en œuvre du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU);
- recueillir, sur la base d'une présentation argumentée des enjeux et dans le cadre du présent dossier d'une étude d'impact environnemental, ses avis, suggestions et éventuelles contre-propositions ;
- prendre en compte les intérêts des tiers ;
- élargir les éléments nécessaires à l'information du décideur et des autorités compétentes avant toute prise de décision.

Conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le dossier soumis à l'enquête publique est le projet arrêté par le Conseil Municipal, auquel sont annexé conformément à l'article R.153-8 du même code les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), et celui de l'Autorité environnementale en application de l'article L.104-6 du même code.

b/ - La mise en œuvre du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise quant à lui 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 (objectifs démographiques, détermination des besoins, respect d'un équilibre social de l'habitat),
 - renforcer l'attractivité de la commune et permettre une urbanisation mesurée et choisie (compatibilité PLH/PLU), tout en évitant le mitage,
 - accueillir de nouvelles activités économiques grâce à la promotion de modèles de développement durables,
 - préserver la qualité et la quantité des ressources naturelles et mettre en valeur la promotion du patrimoine naturel,
 - favoriser le maintien dans un bon état de conservation et/ou restaurer les habitats d'intérêt communautaire et habitats d'espèces d'animaux, amélioration de la libre circulation des espèces aquatiques,
- 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 en juillet 2017, à reprendre dans le PLU, puisque valant servitude d'intérêt public et 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), respect des documents d'objectifs (DOCOB), des Sites d'Intérêt Communautaire (SIC),

- Assurer la cohérence des projets d'aménagement du territoire et de développement économique avec les objectifs de la politique de l'eau (compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée) ainsi qu'être en cohérence avec le Schéma Général d'Assainissement (SGA)
- 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,
- la prise en compte des autres documents de planification.

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

- **20 octobre 2014** : - Prescription de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et définition de ses modalités de concertation :

1- de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Saint-Julien en Saint-Alban, 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, sur le fondement des articles L.123- 1 et suivants du code de l'urbanisme,

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

- **22 novembre 2016** : - le Conseil Municipal prend acte que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont été valablement débattues,
- **16 mai 2017** : - par délibération, le Conseil Municipal tire le bilan de la concertation en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme 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,
- **20 mai 2017** : - Ordonnance n° E17000174/69 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon, par laquelle M. Henri BONNEFONT est désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire pour l'enquête publique relative au projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- **22 novembre 2017** : - Arrêté n° 2017-11-22-55 de Monsieur le Maire de la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban 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 (et l'arrêté modificatif portant même numéro d'enregistrement en date du 12 décembre 2017, consécutif à l'erreur matérielle constatée par mes soins en son article 4 - erreur sur l'adresse mail différente de celle portée sur l'avis d'enquête publique et sur les publications légales).
- **Art 1** : - Durée de l'enquête publique fixée à 33 jours à compter du 8 décembre 2017 à 8h00 au 9 janvier 2018 à 17h30,
- **Art 2**: - Conformément à la décision du Président du Tribunal Administratif de Lyon, M BONNEFONT Henri est désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire.
- **Art 3**: - Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie de Saint-Julien en Saint-Alban les déclarations des habitants et intéressés:

- le vendredi 08 décembre 2017 de 8h00 à 11h30

- le mercredi 20 décembre 2017 de 9h00 à 12h00,

- le mardi 09 janvier 2018 de 14h00 à 17h30,

- Art 4 : - Pendant la durée de l'enquête, du 8 décembre 2017 à 8h00 au 9 janvier 2018 à 17h30, les lundis, mercredis et vendredis de 8h00 à 12h00 et les mardis et jeudis de 13h30 à 17h30, à l'exception des jours fériés, seront tenus à la disposition du public en mairie de Saint-Julien en Saint-Alban :

- les pièces du dossier et un registre d'observations à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur seront tenues à disposition du public,

- 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.saint-julien-en-saint-alban.fr,

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-proposition sur le registre ouvert à cet effet. Il pourra aussi les adresser au commissaire-enquêteur par voie électronique à : enquete publique.plu.sjsa@gmail.com ou par courrier adressé à Monsieur le commissaire Enquêteur, Mairie de Saint-Julien-en-Saint-Alban, 1 place Fernand Vinson 07000 SAINT-JULIEN-EN-SAINT-ALBAN.

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

- Art 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'évaluation environnementale, ainsi que l'ensemble des avis émis par les personnes publiques associées ont été annexés au dossier d'enquête et seront consultables selon les mêmes modalités

- Art 6 : - La personne responsable du projet est Monsieur FOUGIEROL Julien, Maire de la commune de Saint-Julien en Saint-Alban. Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur ROCHE Johan, secrétaire Général, à la mairie de Saint-Julien en Saint-Alban.

- Art 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 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.saint-julien-en-saint-alban.fr.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête publique.

- Art 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 durant la prolongation de l'enquête.
- Art 9 : - A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'observations 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 ses 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 tenues à la disposition du public à la mairie de Saint-Julien en Saint-Alban aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site internet de la commune susvisé, 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

- Art 10 : - 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

Conformément à l'arrêté n° 2017-11-22-55 du 22 novembre 2017 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.

Toutefois, la vérification opérée par mes soins concernant l'adresse mail mise à disposition du public m'a permis de relever une erreur matérielle dans le libellé de cette adresse, différente entre celle portée sur l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique et l'adresse mail portée sur les avis affichés régulièrement sur les panneaux communaux et sur les publications dans les journaux d'annonces légales. L'erreur a été corrigée par prise d'un nouvel arrêté portant même numéro d'enregistrement en date du 12 décembre 2017. Je précise que cette modification a été rendue possible dans la mesure où aucune des personnes s'étant présentées lors de la première permanence ne m'a demandé l'adresse mail portée sur l'arrêté municipal (objet de l'erreur matérielle) qui était dans le dossier d'enquête. Le public n'a donc pas eu accès à cet arrêté municipal et les seuls envois (3 mails) l'ont été à partir des avis repris sur les panneaux communaux.

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 situé à l'entrée principale de la mairie,
- Affichage de l'avis au public ordonnant l'ouverture de l'enquête publique placé sur 11 panneaux réglementaires, situés sur le territoire communal (centre-bourg et les différents hameaux), sur des passages visibles de l'ensemble de la population,
- Une publication en ligne sur le site internet de la commune : www.saint-julien-en-saint-alban.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 :
 - o Dauphiné Libéré du jeudi 23 novembre 2017
 - o Hebdo-Ardèche du jeudi 23 novembre 2017
 - o Dauphiné Libéré du 14 décembre 2017
 - o Hebdo-Ardèche du 14 décembre 2017

J'ai contrôlé personnellement la bonne mise en place de l'adresse mail mise à disposition du public pour le temps de l'enquête publique, savoir : enquête.publique.plu.sjsa@gmail.com .

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Lors de ce contrôle, j'ai constaté une erreur matérielle dans le libellé de cette adresse, adresse différente entre celle portée sur l'arrête municipal et celle portée sur les avis au public affichés sur les panneaux communaux et les journaux d'annonces légales. L'erreur a été rectifiée par l'arrêté en date du 12 décembre portant même numéro d'enregistrement après qu'assurance ait été prise qu'aucune observation n'ait pu être envoyée sur l'adresse erronée.

Les permanences :

Elles se sont tenues conformément à l'article 3 de l'arrêté n° 2017-11-22-55 du 22 novembre 2017 de monsieur le maire de la commune

- o Le vendredi 08 décembre 2017 de 8h00 à 11h30,
- o Le mercredi 20 décembre 2017, de 9h00 à 12h00,
- o Le mardi 09 janvier 2018, de 14h00 à 17h30,

De même suite, j'ai conformément à l'arrêté précité ouvert et paraphé le registre d'observations en la présence de M. Johan ROCHE, responsable des services administratifs à la mairie de Saint-Julien en Saint-Alban et paraphé également l'ensemble des documents mis à disposition du public le 05.12.2017 avant l'ouverture de la première permanence fixée au vendredi 08 décembre 2017 à 8h00.

Les trois permanences que j'avais fixées, en accord avec Mme DEL PRA Laurence, adjointe en charge de l'urbanisme, se sont déroulées sans incident et avec une très bonne fréquentation. Les locaux mis à ma disposition étaient spacieux et agréables : chacune des personnes reçue à titre individuel (salle d'attente attenante) a pu prendre connaissance des dossiers et des cartes graphiques largement dépliées sur une grande table.

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 et l'incidence possible des observations sur le projet du PLU.

Réunions et visites

Elles ont permis de mieux connaître la réalité des éléments du dossier pour permettre une approche plus objective des observations des particuliers.

Le 19.10.2017 de 9h45 à 11h00, j'ai rencontré Mme DEL PRA, adjointe en charge de l'urbanisme à la mairie de Saint-Julien-en-Saint-Alban, assistée de ses collaborateurs (secrétariat général et cabinet d'études), 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.

Un exemplaire du dossier d'enquête publique est mis à ma disposition.

Le 05.12.2017 de 8h45 à 11h00, visite du territoire communal pour identifier les différentes zones telle que définie sur le règlement graphique, contrôle sur place des affichages, suivie d'une réunion de mise en place définitive de l'enquête publique, ouverture du registre d'observations et signature de l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique mis à disposition du public, vérification de la présence d'un poste informatique dans la salle d'attente attenante au bureau du commissaire-enquêteur, permettant au public d'accéder au dossier mis en ligne sur le site internet de la mairie www.saint-julien-en-saint-alban.fr.

Jeudi 23.12.2017 : visite sur place après la deuxième permanence de 14h00 à 15h15.

La clôture de l'enquête publique :

J'ai clôturé le registre d'observations à l'issue de la dernière permanence, le mardi 9 janvier 2018 à 18h15 – lequel a été laissé à disposition du maire pour prise de connaissance après avoir pour moi-même demandé au secrétariat de la mairie photocopie des observations et documents annexés.

Le lundi 15 janvier 2018, soit dans la huitaine de la clôture de l'enquête publique, j'ai remis à Monsieur le Secrétaire Général de la mairie de Saint-Julien-en-Saint-Alban le procès-verbal de synthèse des observations- à charge pour Monsieur le Maire de me remettre ses observations dans les quinze jours suivant cette remise.

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

Le 05.12.2017, un dossier et un registre d'observation destiné à l'information du public m'a été présenté par le Secrétaire Général de la Mairie de Saint-Julien-en-Saint-Alban, que j'ai paraphé intégralement en sa présence. Il est constitué des pièces suivantes :

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

Le dossier est constitué des éléments d'informations suivants :

- **1/- les délibérations du Conseil Municipal**, dont :
 - o La prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du 20/10/2014,

- Le compte-rendu in extenso du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les modifications successives qui y ont été apportées – version 1 en date du 22/11/2016 – version 2 en date du 01/12/2015 – version 3 en date du 12/04/2016 prenant acte de ce que le débat sur le PADD a eu lieu,
 - L'extrait du registre des délibérations tirant le bilan détaillé de la concertation publique et l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 16 mai 2017, acte rendu exécutoire après son dépôt en préfecture de Privas,
 - L'arrêté n° 2017-11-22-55 du 22 novembre 2017 prescrivant l'enquête publique et fixant les modalités de celle-ci et l'arrêté modificatif n° 2017-11-22-55 du 12 décembre 2017.
- **2/ - L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA),**
- Préfecture de l'Ardèche (Direction Départementale des Territoires – DDT),
 - Privas Centre Ardèche Communauté d'Agglomération (CAPCA), en date du 5 septembre 2017
 - Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) Délégation Territoriale Sud-est en date du 1^{er} août 2017,
 - Conseil Départemental de l'Ardèche – DGA, en date du 31 juillet 2017,
 - Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du Logement Auvergne Rhône-Alpes (DREAL), en date du 27 juillet 2017,
 - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricole et Forestier (CDPENAF) en date du 21 juillet 2017,
 - Syndicat Mixte Centre-Ardèche (Avis du SCoT) en date du 17 juillet 2017.
- **3/ - Un rapport de présentation de 89 pages,** établi par le cabinet d'urbanisme IATE,
- **4/- L'évaluation environnementale de 48 pages,** élaboré par le cabinet d'étude environnement ECO-STRATEGIE
- **5/ - Le projet d'aménagement et de Développement durable (P.A.D.D) de 11 pages et d'une carte graphique,** exposant les orientations générales de la commune pour les années à venir,
- **6/ - Un document relatif aux orientations d'aménagement (OAP) de 17 pages,** décrivant les dispositions particulières et précisant les conditions d'aménagement des zones à urbaniser,
- **7/ - le Règlement de 19 pages**
- **8/ - Les Annexes** définissant la liste des emplacements réservés, une notice concernant le réseau d'eau potable, une notice sur la gestion de l'assainissement, les servitudes d'utilité publique (protection des bois et forêts, servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau, servitudes relatives aux sites inscrits, servitudes relatives aux ouvrages Hautes et Basses Tensions, Servitudes relatives aux télécommunications,

PPRI, carte archéologique nationale, classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Ardèche, plan des zones d'exposition au plomb, lutte contre l'ambrosie),

- **9/ - un plan de zonage global d'urbanisme au 1/5000^{ème}**

10/ - un plan de zonage du risque inondation (PPRI), approuvé en juillet 2017.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Le dossier présenté au public est complet : je note toutefois :

- que le contrôle établi par mes soins a permis de corriger l'erreur matérielle commise par les services de la mairie en ce que l'adresse mail de l'arrêté municipal n° 2017-11-22-55 du 22 novembre 2017, fixant les modalités de l'enquête publique relative au projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne correspondait pas à celle qui avait été portée sur les affiches « avis au public ». Un arrêté modificatif a donc été pris – n° 2017-11-22-55 du 12 décembre 2017, après l'assurance prise qu'aucune remarque ou envoi mail n'avait été envoyée à l'adresse mail erroné de l'arrêté municipal initial. Pas d'incidence notée dans le déroulement de l'enquête et aucun incident n'a donc été noté à cet égard.

A l'ouverture de l'enquête publique, conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, **le dossier présenté au public est le projet arrêté par le Conseil Municipal**, auquel sont annexés conformément à l'article R.153-8 du même code les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), et celui de l'Autorité environnementale en application de l'article L.104-6 du même code.

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

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 8 décembre 2017 à 8h00 au 9 janvier 2018 à 18h 15**, clôture de l'enquête à l'issue de la dernière permanence.

- 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 Saint-Julien-en-Saint-Alban : www.saint-julien-en-saint-alban.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 :

Je note que le dossier tel qu'il a été constitué a permis au public de « remonter » toute la phase de préparation dès lors qu'avait été prescrit la révision du POS par délibération du Conseil Municipal du 20.10.2014 et mis 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 sous-tendaient.

A /- 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 ».

Cette concertation a pris la forme suivante :

- Moyen d'information utilisés ;

- Affichage de la délibération précitée pendant toute la durée des études nécessaires,
- Article spécial dans la presse locale,
- Articles dans le bulletin municipal, réunion avec les associations et les groupes économiques,
- Réunions publiques avec la population,
- Affichage dans les lieux publics (panneaux municipaux, mairie),
- Dossier disponible en mairie,

- Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat ;

• 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.

- La possibilité d'écrire au maire
- 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.
 - 24 juin 2015 : réunion ayant eu pour thématique le calendrier de la révision du POS, le cadre législatif de la révision POS/PLU, les impacts sur la commune et un temps réservé aux questions/débats.
 - 14 avril 2016 : réunion ayant eu pour thématique le calendrier du projet du PLU, la présentation du PADD et un temps réservé aux questions /réponses.
 - 3 mai 2017 : ayant eu pour thématique le calendrier du projet de PLU, le cadre législatif de cette révision, la présentation du PADD et des OAP, la présentation du règlement graphique et un temps réservé aux questions/réponses.
- Des permanences ont été tenues en mairie par M. le Maire, l'adjoint délégué à l'urbanisme ou des techniciens dans la période de un mois précédent « l'arrêt du projet de PLU » par le Conseil Municipal (16 mai 2017)

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 (concertation préalable).

On y retrouve les indicateurs propres à une juste évaluation de la qualité de la concertation, soit :

- Intérêts des participants à participer (bonne fréquentation)
- Toutes les parties prenantes ont été représentées,
- Prise en compte de la multiplicité des points de vue,
- Objectifs précis (notamment s'agissant des objectifs à atteindre au regard du PADD et du PLH),
- Processus de transparence respecté tout au long de la concertation préalable,
- L'ensemble des remarques a été analysé individuellement et pris en compte dans la mesure du cadre imposé par la réglementation et des objectifs fixés par le PADD. Tous les documents pouvant justifier des informations précédentes ont été annexés à la délibération.

B/ - 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 propres à assurer la préservation et la restauration éventuelles des continuités écologiques (trames vertes et bleues).

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

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Saint-Julien-en-Saint-Alban, entré en application en 1998 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 2000, 2003 et fait l'objet de deux révisions simplifiées en 2008 et

2009. Actuellement caduc, la commune est depuis le 27 mars 2017 sous le Régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU)

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 Saint-Julien-en-Saint-Alban s'est engagée dans une démarche de développement durable.

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, ses hameaux caractéristiques du bâti local qu'il convient de protéger,

- de sa situation géographique particulière :

- o Un bourg situé dans la vallée de l'Ouvèze, à distance équidistante de la ville de Privas, chef-lieu du département de l'Ardèche situé en amont et de la vallée du Rhône en aval à quelques 12 kilomètres de la ville du Pouzin.
- o Un bourg s'étendant sur deux unités topographiques distinctes que sépare le cours d'eau de l'Ouvèze, lequel a imposé la mise en œuvre d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) opposable aux tiers depuis juillet 2017.
- o Un bourg subissant l'influence de la vallée du Rhône et connaissant un développement urbain et démographique important qu'il convient d'accompagner et d'encadrer, notamment au regard des contraintes que pose la présence d'une voie à grande circulation (RD 104) le traversant d'Est en Ouest, créant des effets de coupure préjudiciables à l'attractivité de la ville et de son rôle fédérateur alors que l'on constate un fort mitage de l'habitat,
- o Des milieux agropastoraux en régression mais dont il faut protéger les intérêts et le développement par valorisation et diversification des activités qui y sont liées,
- o 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 » traité par le cabinet d'urbanisme IATE – Bureau d'études environnement ECO-STRATEGIE).

- 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 (l'étude « Ardèche quels paysages pour demain ? a répertorié les enjeux suivants : résoudre le paradoxe entre le développement économique et développement touristique, l'amélioration de la qualité des entrées et sorties de ville,

la mise en scène des itinéraires routiers) 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).

- - 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 SCOT dont le périmètre a été arrêté le 26 juillet 2014 le PLH à venir que la commune aura à inscrire dans ses documents d'urbanisme,

- La présence d'un bourg connaissant une forte et régulière croissance démographique depuis 1968 mais « pénalisé » par la présence d'une route à grande circulation constitutive de coupures physiques rendant difficiles les déplacements : le « cœur de ville », concentrant les commerces de proximité et les services et équipements administratifs, souffre de cette coupure physique (*l'espace urbain destiné aux activités n'a pas progressé entre 2002 et 2011*) identifiée comme autant de freins aux activités commerciales, déplacements et liaisons piétonnières. Cette situation oblige à reconsidérer les modalités de sécurisation des espaces publics et des liaisons piétonnes.
- En parallèle, l'habitat récent s'étant développé en zone périurbaine sur la partie nord-est / ouest a participé de la création de zones de coupures pour les habitants, amplifiées encore de ce que le bâti 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 avec le temps 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.
- La présence de hameaux traditionnels, à l'habitat dense, présentant un intérêt architectural certain et à protéger : à cet égard, la commune affirme son intention d'éviter toute forme de développement urbain diffus aux abords directs des hameaux traditionnels afin de ne pas « noyer » ces ensembles bâtis dans une zone résidentielle « mitée ».
- Intensifier pour cela la réflexion engagée pour repenser le développement de l'offre nouvelle de logements et permettre une diversification des offres en direction des ménages actifs et d'une population plus jeune, tout en se conformant au respect de l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme imposant au PLU sa conformité d'avec les dispositions du programme local de l'habitat.

Objectif : - connaître quantitativement le potentiel foncier situé dans les parties actuellement urbanisée de la commune (7.07 hectares de terrains disponibles dans les parties actuellement urbanisées – dents creuses). Si les besoins en logements sont satisfaits dans l'enveloppe urbaine existante, le PLU ne devra pas prévoir de zones urbaines ou urbanisables dans les zones à vocation agricole, naturelle ou forestière, alors qu'est-il noté « 46 hectares ont été consommés entre 1979 et 2007 sur la commune, soit une augmentation de la tache urbaine de 102% ».

Réfléchir à l'élargissement de l'offre économique et des activités industrielles,

- La commune se caractérise aujourd'hui par une dynamique d'implantations économiques à vocation commerciale et artisanale principalement implantées dans le bourg mais également en périphérie, dans les hameaux environnants. Sur la commune, 3 installations classées sont soumises au régime de l'autorisation (ICPE): société PORCHER (groupe repreneur de la société MILLIKEN France), société PROUD SAS et société CONTREFIBRE.
- Ces activités restent contraintes par la présence d'une route départementale à forte circulation (RD 104 obligeant à la mise en œuvre de procédures de sécurisation des entrées et sorties) et du respect qu'impose la servitude d'utilité publique du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI),
- Ces activités génèrent des nuisances sonores.

Objectif : Mener une réflexion élargie qui intègre l'ensemble de ces points de contraintes tout en répondant aux attentes du Conseil Départemental, savoir : - le maintien du zonage d'activité en rive droite de l'Ouvèze (plus particulièrement concerné par le PPRI) pour conserver des possibilités d'aménagement à moyen terme et la sécurisation des accès sur la route départementale à forte circulation.

La nécessité d'avoir à protéger les activités arboricoles, viticoles 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. La commune a ainsi perdu plus de la moitié de ses exploitations agricoles 1968 et près de 30% de sa surface agricole utilisée. Le respect de la Charte de gestion durable des territoires, établi à l'échelle du département impose pourtant 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 Saint-Julien-en-Saint-Alban doit en conséquence tenir compte de cette directive pour que l'activité agricole participe au maintien du caractère rural et naturel de son territoire, contribuant à la fois à la qualité de vie des habitants et à valorisation d'activités connexes - tourisme et loisirs verts (cf : infra),
- On note que les surfaces viticoles ont globalement augmenté depuis quelques années, liées aux progrès de la vinification et l'amélioration subséquente de la qualité des vins. La commune peut désormais se prévaloir d'un classement d'une partie importante de ses vignobles en AOC « Côtes du Rhône ».

Objectifs : - enjeux de pression urbaine, les surfaces agricoles sont soumises à une forte pression foncière liée à la demande d'activités, notamment sur des terres de bonne et de très bonne qualité. Protéger donc les espaces agricoles qui représentent le support économique indispensable au bon fonctionnement des exploitations, tout en évitant de faire des projets coupant leur unité. Eviter le mitage et concentrer les zones résidentielles en raison des nuisances sonores et des déplacements importants de véhicules agricoles. La mise en place d'une zone agricole protégée (Ap) et la mutualisation des outils de vinification, portée par la commune elle-même, (aménagement d'un espace dédié) a ainsi pour objectif de renforcer la protection des espaces agricoles stratégiques, tant d'un point de vue patrimonial, économique, agronomique, paysager qu'environnemental.

- **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 :**
- Un patrimoine naturel important : la commune est concernée par deux Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) dont l'enjeu principal est la préservation de ces espaces (réservoir de biodiversité), un programme NATURA 2000 imposant un encadrement réglementaire propre à permettre la protection de certains sites (gestion pastorale des pelouses, maîtrise de la fréquentation touristique etc...), des zones humides liées à la proximité des cours d'eau (Ouvèze et la Payre)
- Nombreux sites d'intérêt possible en raison de la richesse du patrimoine historique à l'heure actuelle sous-exploité,
- Présence d'itinéraires de déplacements doux aménageables de part et d'autre des rives de l'Ouvèze et devant permettre de pallier aux effets de coupures engendrés par la route départementale.
- La mise en valeur et la préservation de la biodiversité que constituent ces mêmes berges (ZNISS et Natura 2000, voie vertes et bleues),

Objectifs : - Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, permettre de respecter les directives du Grenelle de l'Environnement. Pour la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban, la déclinaison régionale (SRCE) de la politique nationale « Trame verte et bleue » oblige au maintien de ces continuités écologiques en secteur d'urbanisation diffuse présentant des phénomènes d'étalement urbain et de mitage du territoire. Plusieurs enjeux ont donc été répertoriés et identifiés sans toutefois qu'il ait été recensé de corridors d'importance régionale (Atlas régional du SRCE – Zoom sur la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban) . La commune s'oblige toutefois à respecter les différents sites concernés.

- - Les enjeux de développement et les objectifs posés du PLU, préalable à l'établissement du PADD. :

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 des 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 « cœur de ville » et sa proximité immédiate en permettant l'aménagement concerté de nouveaux commerces, par mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de garantir les différentes tailles de typologie de bâtiments,

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 (maillage des voies douces, maillage piéton),

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, notamment sur une zone bénéficiant d'un classement AOC « Côtes du Rhône ».

Aménagement qualitatif des espaces publics, notamment aux entrées de ville,

Mise en valeur du patrimoine bâti ancien en le préservant dans sa forme (réglementation des nouvelles constructions situées aux abords immédiats par exemple),

Respect des contraintes règlementaires liées à l'exigence de protection de la biodiversité et des milieux naturels (dont continuité écologique, protection des espaces sensibles etc...)

- - La traduction règlementaire et la délimitation des zones et 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 :

Le PLU doit prendre en compte les enjeux du territoire communal du point de vue du paysage et de l'environnement. Il se doit d'intégrer les évolutions récentes des politiques publiques (SRCE, zones humides, PPRI, autres lorsqu'ils existent...)

Il doit s'inscrire 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).

Dans cette perspective, le rapport de présentation met en avant les priorités de long terme (10 à 15 ans), s'agissant des évolutions de superficies dédiées à l'urbanisation, l'activité agricole et viticole, la préservation des zones dites naturelles.

Le territoire communal a été divisé en quatre types de zone :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles et forestières (N)

Ce recentrage par rapport au POS se traduit par une diminution importante et maîtrisée des zones d'urbanisation future (OAP garantissant différentes tailles et typologies de logements identifiées à proximité du centre-bourg) au profit des zones agricoles et naturelles.

En données chiffrées, le projet de PLU présente une surface de 112,34 hectares en zone urbaine et à urbaniser, dont 88,97 hectares à vocation d'habitat, correspondant aux objectifs posés du PADD et à son adéquation d'entre les objectifs chiffrés de celui-ci et le potentiel constructible du zonage. 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.

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 permettant de bien visualiser les évolutions POS/PLU.

- L'évolution du zonage prend en compte les risques ou éléments remarquables qui s'accompagnent de prescriptions particulières :
 - les éléments patrimoniaux à préserver,
 - les zones inondables du PPRI de la rivière Ouvèze,
 - le périmètre d'application du recul des constructions en application de la Loi Barnier,
 - les périmètres relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le rapport de présentation présenté au public aborde l'ensemble des problématiques que soulève la mise en œuvre d'un PLU.

Il contient 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 aborde les moyens et les outils à même d'assurer la préservation et la restauration éventuelles des continuités écologiques (trames vertes et bleues), la protection de la faune et de la flore, l'identification des sites remarquables à protéger.

Je note toutefois que le RP sera appelé à être corrigé , plusieurs erreurs ou éléments nouveaux d'appréciation n'ayant pas été pris en compte dans le RP dont s'agit :

1/ - données chiffrées du RP (besoin en matière de nouveaux logements par exemple) au regard des données chiffrées présentées dans le document relatif aux OAP,

2/ - s'agissant de la prise en compte dans le document de l'entreprise PORCHER International, repreneuse en cours d'été des établissements MILLIKEN, notamment au regard des évolutions que pourraient induire les conclusions de la présente enquête publique.

➤ **L'évaluation environnementale :**

Rappel du commissaire-enquêteur

La mise en œuvre du PLU de Saint-Julien-en-Saint-Alban ayant des effets sur l'environnement, le rapport de présentation se complète d'une évaluation environnementale, conformément à l'article R104-9 et R.123-2-1 du code de l'urbanisme, cette dernière devant préciser les mesures à prendre pour « éviter, réduire, et compenser les conséquences dommageables du PLU » ainsi qu'assurer le suivi des résultats de son application.

L'évaluation environnementale a été confiée au cabinet d'ingénieurs conseils en environnement ECO Stratégie certifié n° 14 08 2762. Le dossier est basé sur les observations qui ont été faites sur le terrain, la bibliographie et les retours d'expérience en aménagement du territoire et les informations fournies par le porteur de projet.

Il aborde ainsi les grandes problématiques liées aux différentes contraintes réglementaires, dont l'article L.104-2 du code de l'urbanisme qui précise que l'évaluation environnementale approfondie doit être mise en place au titre des EIPPE (Evaluation d'Incidences des Plans et Programmes sur l'Environnement).

La commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban étant concernée par le périmètre du site Natura 2000 (Site d'Intérêt Communautaire (SIC) n° FR8201669 « rivière de Rompon-Ouvèze-Payre ») a donc procédé à cette évaluation.

1 / - le support juridique de l'évaluation :

- **Les documents supra communaux dans les liens qu'ils peuvent avoir avec le projet de PLU**, ce qui est le cas de la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban, incluse dans le projet de périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Centre Ardèche en cours d'élaboration mais dont l'approbation est prévue pour septembre 2019, le PLH de la Communauté d'Agglomération Privas-Centre-Ardèche (CAPCA), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Rhône-Alpes,
- **Les documents d'objectifs (DOCOB)** du site Natura 2000 n° FR8201669 Site d'intérêt Communautaire portant sur les emprises des gorges de la Payre, la grotte et les ruines du château de Saint-Alban dont les objectifs sont limitativement énumérés, l'inventaire départemental des zones humides (deux entités répertoriées sur la commune),
- **Le Schéma Régional Climat/Air/Energie (SRCAE) Rhône-Alpes** – le PLU de Saint-Julien-en-Saint-Alban ayant obligation d'avoir à prendre en compte les enjeux liés à l'énergie et la limitation des gaz à effet de serre,
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée** en y intégrant obligatoirement le dispositif « non-dégradation – Eviter-Réduire-Compenser », en l'absence de SCOT validé,
- **Le Schéma Général d'Assainissement (SGA),**
- **Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) de Rhône-Alpes** ayant pour objectif la préservation du foncier agricole en pérennisant l'activité agricole,

- **La prise en compte du Schéma Départemental des Carrières (SDC) de l'Ardèche, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), le Risque d'Inondation** (PPRI validé en juillet 2017 et valant servitude d'utilité publique s'imposant au PLU de la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban), ainsi que les risques notamment technologiques en raison de la présence sur le territoire communal de trois entreprises bénéficiaires d'une autorisation ICPE.
- **Autres documents de planification** dont la prise en compte des enjeux sanitaires (notamment l'obligation réglementaire d'avoir à tenir compte des enjeux liés aux nuisances (bruit...)),

2/ - L'incidence sur le territoire communal de l'absence éventuelle de nouveau plan d'urbanisme et ses évolutions prévisibles sur l'environnement.

Zonage (régime POS)	Superficie (ha)	Zonage (régime PLU)	Superficie (ha)
Zones urbaines	126 ha	Zones urbaines	Pas d'indication *
Zones urbanisables	22,5 ha	Zones urbanisables	Pas d'indication
Zones naturelles et agricoles	890,5 ha	Zones naturelles et agricoles	Pas d'indication
	1039 ha		1039 ha (donnée RP)

- Pas d'indications chiffrées rapportées aux différentes zones dans le rapport de présentation. L'évaluation environnementale note à cet égard : « *il n'a pas été possible de chiffrer les surfaces occupées par chacune des zones du plan de zonage, faute de disposer d'un plan graphique bien numérisé à cette étape du projet* ».
- L'absence de données chiffrées en données globale pose difficulté quant à l'appréciation que l'on peut se faire de l'évolution des différents espaces (urbanisé, agricole et naturel), sauf à savoir que la commune est recouverte à 74% d'espace naturel, 14% s'agissant des terres agricoles, 11% dédié à l'espace urbain (RP page 55).

Quelques pistes de réflexion s'agissant des grands enjeux de développement:

- Le développement urbain et l'adéquation du zonage avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace:

Le RP fait état de 46 ha consommés sous régime POS entre 1979 et 2007 sur la commune, soit une augmentation de la tache urbaine de 102%. Le développement s'est accompagné de l'arrivée de 343 habitants, soit une augmentation de 37% : l'espace urbanisé a été supérieur à l'apport de population engendré. L'urbanisation entre 1979 et 2007 a été peu économe en espace et implique donc une politique de recentrage en direction du bourg (les besoins en terme de logements doivent se faire par le biais de la mise en œuvre des OAP et dans une moindre mesure par le maintien de la constructibilité des dents creuses), un développement limité aux abords des hameaux traditionnels, en évitant les zones résidentielles « mitées ». Les OAP présentent une organisation rationnelle permettant une répartition équilibrée des modalités de développement, notamment en terme de mixité d'habitat.

Cette urbanisation résidentielle (+8.6 ha), s'est faite jusqu'à ce jour au détriment de l'espace naturel et agricole entre 2002 et 2011, consommation supérieure au poids de l'espace urbain à l'échelle du département.

L'évaluation environnementale note « *qu'il n'est pas nécessaire de prévoir des zones d'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles de la commune pour satisfaire les besoins en matière de logements* ».

- La maîtrise de la politique d'urbanisation doit permettre la protection des milieux naturels.

L'évaluation environnementale s'appuie sur les observations du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) pour identifier plus spécifiquement les zones à préserver (continuité écologiques, zones humides, pollution et qualité des milieux) : je note qu'un certain nombre de propositions qui y sont abordées a été suivi dans le zonage graphique présenté au public.

Il est ainsi noté que le PLU comprend, par rapport au POS, davantage de surfaces en zone naturelle.

De même manière, les surfaces en zone agricole A sans coupures notables des unités d'exploitation (regroupement par exemple des bâtiments viticoles avec mise en place d'un chais avec accueil pour la vente) ont, selon l'évaluation environnementale « visiblement » augmentées, en cohérence d'avec les objectifs fixés du Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD).

- Le respect des contraintes liés aux risques naturels et technologiques :

L'évaluation souligne effectivement la nécessaire prise en compte des contraintes liées aux risques naturels, miniers et technologiques dont le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI validé en juillet 2017) s'imposant comme servitude d'utilité publique dans le PLU. S'agissant de ce dernier, le plan graphique du zonage a été intégré au dossier présenté au public, lequel a pu prendre connaissance des obligations réglementaires qui y sont liées.

L'élaboration finale du PLU aura à tenir compte des différentes observations de cette évaluation et à l'avis détaillé des services de la préfecture (DDT).

3/ - Les mesures à prendre pour « éviter, réduire, et compenser (ERC) les conséquence dommageables du PLU et suivi des résultats de son application :

L'application du PLU aura des effets sur l'environnement, d'autant que l'enquête publique a permis d'avoir à connaître d'évolutions probables du projet soumis au public avec le projet d'extension des usines PORCHER, repreneuse des établissement MILLIKEN au cours de l'été 2017, sans que les documents d'urbanisme ni même l'évaluation environnementale n'aient pu en tenir compte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Je note que les mesures proposées dans cette évaluation environnementale se basent sur le projet de zonage du 8 juin 2016.

Document essentiellement technique, l'évaluation environnementale permet de mettre le PLU en cohérence d'avec les supports juridiques et d'en assurer la compatibilité. (plus particulièrement avec le PPRI validé en juillet 2017).

Dans le projet soumis à l'enquête publique, l'évaluation environnementale conclut à l'absence d'impact significatif s'agissant de l'effet du projet sur l'environnement, sur les espaces de sensibilité écologique et sur les espèces et habitat du site Natura 2000 présent sur le territoire

communal.

Si les dispositions proposées par cette évaluation ont été reprises pour l'essentiel, le projet d'agrandissement des établissements PORCHER n'a pas été pris en compte et par voie de conséquence l'incidence éventuelle de son exécution non prise en considération. Celle-ci aurait pourtant pour effet la nécessaire modification du zonage, notamment s'agissant de l'emplacement réservé ER26, dans sa configuration actuelle sur le plan graphique (giratoire à créer à Pampelonne au niveau de la RD 104 avec une prolongation vers la zone UT et la zone Ui de la Teinture, lié au projet initial présenté aux élus en cours d'été mais qui ne correspond plus au projet qui m'a été présenté).

Je précise également le projet d'agrandissement tel que présenté lors des permanences devrait faire l'objet d'une demande de permis à bref terme et d'une enquête ICPE.

➤ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**

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 PADD qu'il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

Le document présenté au public répond aux exigences réglementaires en y retrouvant les objectifs de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole. On note que ces objectifs de modération de la consommation sont analysés au travers des besoins recensés en nombre de logements, dont il est souligné seulement qu'«*il n'est pas nécessaire de prévoir des zones d'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles de la commune pour atteindre les objectifs définis*». Cet objectif de modération est assuré par le seul recentrage de l'habitat sur le bourg (notamment la Queue de Loup) et la densification des zones résidentielles existantes en assurant d'ailleurs une mixité dans les formes d'habitat (je note que l'objectif chiffré de 90 nouveaux logements pour la période 2017/2027, soit sur le terme de 10 ans, conforme aux objectifs fixés du PADD, n'est pas celui rapporté sur le rapport de présentation - 103 nouveaux logements sur la période correspondante).

L'aspect qualitatif des aménagements à venir est abordé pour répondre aux objectifs du PADD :

- Aménagement des liaisons Est/Ouest, assurer un maillage piéton, mise en valeur des abords de l'Ouvèze, enfin aménagements des carrefours d'entrée de ville marquant l'agglomération en assurant une sortie de ville sécurisée.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Je reviendrai sur ce dernier aspect en ce que les différentes permanences ont permis de prendre connaissance de projets induisant à terme une modification de l'entrée Est (quartier de pampelonne) et l'aménagement sur terrain communal d'une nouvelle sous-zone à prévoir au regard de la demande faite en cours d'enquête publique par la direction du groupe PORCHER concernant l'agrandissement de leur établissement.

➤ **Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),**

Rappel du commissaire-enquêteur :

Si le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, 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.

La commune de Saint-Julien-en Saint-Alban a décidé de prévoir des Orientations d'Aménagement sur différentes zones et ses différents périmètres sont déterminés par la limite AU ou AUv du règlement graphique.

Elles permettent d'en préciser les conditions d'aménagement dans un futur plus ou moins proche mais permettant de répondre aux besoins de la commune dans les 10 prochaines années.

Ces orientations apportent les précisions sur les orientations fixées du PADD telles que :

- Les enjeux urbains qui sous-tendent le projet,
- La problématique de l'insertion des bâtis dans le paysage,
- L'approche environnementale et l'approche réglementaire qu'il y a lieu d'en faire.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'une des orientations (OAP Logisson) a fait l'objet d'une observation lors d'une des permanences alors que son aménagement prévoit la démolition des bâtiments existants.

➤ **Les annexes :**

Rappel du commissaire-enquêteur :

Les annexes regroupent l'ensemble des remarques qui sont autant de précisions à apporter au dossier d'enquête publique dont les servitudes d'utilité publique. Je rappelle utilement qu'elles s'imposent au PLU et doivent être intégrées dans le règlement écrit et règlement graphique de celui-ci.

L'examen des annexes appelle de ma part une observation relative à l'arrêté préfectoral portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière Ouvèze dans la commune de St-Julien-en-St-Alban. L'arrêté préfectoral annexé au document date du 12 mars 2003 et devra donc être remplacé par l'arrêté de juillet 2017 portant approbation du nouveau PPRI, Plan de Prévention des Risques d'Inondation valant servitude d'utilité publique et s'imposant au Plan Local d'Urbanisme.

De même manière, les risques de mouvement de terrain naturel et minier ne sont pas abordés alors qu'existent sur le territoire communal des zones à cavités naturelles connues située en zone N du PLU (colline de Les Devès, gorges de La Payre) ainsi que la présence de mines signalés aux abords de la Vendèze en zone N. Il semble pertinent d'appliquer à ces zones le principe de précaution par déclaration d'inconstructibilité des secteurs concernés. C'est d'ailleurs ce qui est souligné par l'évaluation environnementale.

Je note également que le projet d'extension de l'usine PORCHER à l'origine de l'emplacement réservé ER26 « qui prévoit le déplacement de l'accès sur la RD 104 (création et renforcement de voirie pour la sécuriser de la rue Edith Piaf – puis via Pampelonne jonction à la RD 104 » par création d'un carrefour giratoire ne devrait pas être maintenu dans sa configuration initiale, le projet initial justifiant de cet aménagement ayant été abandonné. Lors des permanences, le représentant du groupe industriel m'a indiqué l'intention de la direction de réaliser une déclaration de projet de travaux très prochainement (mars 2018). (cf: Procès-verbal de synthèse des observations et analyse).

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

Rappel du commissaire-enquêteur:

L'article L.153-16 du code de l'urbanisme prévoit que le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal est soumis pour avis aux personnes publiques associées, dont les services de l'Etat.

- **La préfecture de l'Ardèche – Direction départementale des Territoires – service urbanisme et territoires :**

Avis favorable sous réserve des observations formulées par les services de DDT, savoir :

- D'une part de reprendre le dossier sur les points relevant d'obligations réglementaires :

Transposer les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 7 juillet et la connaissance du risque minier,

Corriger ou adapter le règlement graphique, le règlement écrit, les annexes et le rapport de présentation.

- D'autre part d'avoir à porter une attention particulière aux autres remarques et des corrections à apporter (RP, Règlement écrit, Règlement graphique) dans le but de faciliter l'application du document du PLU.
- Le rapport de présentation comporte des mises à jour, notamment s'agissant de la reprise de l'entreprise MILLIKEN par l'entreprise PORCHER.

(cf infra : commentaire du commissaire-enquêteur)

- **Privas Centre Ardèche Communauté d'Agglomération (CAPCA), en date du 5 septembre 2017**

Avis favorable, en étant noté toutefois que « les points de regroupement d'ordures ménagères doivent se situer en bordure de voirie publique et accessibles aux véhicules de gros gabarit » (cf : infra

- **Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) Délégation Territoriale Sud-est en date du 1 er août 2017.**

Pas de remarques particulières à formuler. L'INAO prend acte de la volonté « de préserver les surfaces classées en AOP Côtes du Rhône afin de permettre à ce vignoble de progresser »... ajoutant que « le regroupement en un seul lieu de l'activité de vinification est justifié par l'impossibilité pour les exploitants d'obtenir un permis de construire pour un bâtiment agricole/vinicole dans le reste de la zone agricole strictement protégée (Ap) ».

Je note que cet avis est en cohérence d'avec la décision récente des services de la préfecture (DDT) de ne pas accorder de permis de construire sur les zones considérées.

- **Conseil Départemental de l'Ardèche – (DGA) en date du 31 juillet 2017,**

Avis favorable : Le Conseil Départemental précise les obligation (voire restrictions opposables à tout projet qui ne garantirait pas les conditions de sécurité et de compatibilité d'avec la vocation de transit de la RD 104 classée « grande circulation ». Un accord préalable du gestionnaire sera obligatoire.

(cf infra : commentaire du commissaire-enquêteur)

- **Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du Logement Auvergne Rhône-Alpes (DREAL), en date du 27 juillet 2017,**

Pas de remarque particulière s'agissant du rapport de présentation concernant la prise en compte des risques technologiques et miniers : toutefois, la présence des aléas miniers n'a pas été reprise dans le règlement écrit et graphique. Il convient donc de prévoir une trame pour le risque minier reprenant les zones d'aléas dans le règlement graphique et de prévoir également un paragraphe indiquant la règle d'interdiction de toute construction pour les parcelles soumises à un aléas minier.

(Cf infra : commentaire du commissaire-enquêteur)

- **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricole et Forestier (CDPENAF) en date du 21 juillet 2017,**

Avis favorable au titre de l'application de l'article L153-16 du code de l'urbanisme sous réserve de 2 ajustements: Cette indication a été relevé par les services de la DDT et devra être pris en compte dans les OAP correspondantes,

Avis favorable au titre de l'application de l'article L142-5 du code de l'urbanisme concernant la demande de dérogation sur la zone AUv « Les Roberts » et les deux secteurs en extension du tissu urbanisé.

Avis favorable au titre de l'application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme , sous réserve qu'une surface de plancher maximum (en pourcentage et en surface) soit imposée aux extensions à usage d'habitation existantes.

(cf infra : commentaire du commissaire-enquêteur)

- **Syndicat Mixte Centre-Ardèche (Avis du SCoT) en date du 17 juillet 2017.**

Avis favorable :

Commentaire en forme de synthèse du commissaire-enquêteur :

L'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) souligne la qualité du projet (unanimité des avis favorables) porté par la collectivité, qui participe d'une volonté de maîtrise de la consommation des espaces agricoles, en relevant également la volonté des élus de participer au développement des activités présentes sur le territoire communal. Les orientations développées dans le projet de PLU correspondent aux objectifs de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole en assurant une réponse cohérente à l'exigence du développement urbain.

Mais si conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le dossier soumis à l'enquête publique, présenté au public au cours des différentes permanences, est bien le projet arrêté par le Conseil Municipal, ces permanences ont toutefois permis de faire émerger un certain nombre de questions liées au projet d'agrandissement des usines PORCHER, repreneuse en cours d'été des établissements MILLIKEN. Un dossier synthétisé de ce projet m'a été remis et a été annexé au registre d'observations (pièce cotée n° 10), dossier qui semble ne pas avoir été connu des élus municipaux dans la forme que je leur ai présentée.

Je note :

Que ce projet n'a pas été pris en compte par le Rapport de Présentation (également rappelé par les soins des services de la préfecture) et l'étude d'impact environnemental en raison de la méconnaissance qu'en avaient les élus et le cabinet d'étude à l'époque du rachat de MILLIKEN par le groupe PORCHER,

Qu'en conséquence, ce dossier n'a pas été l'objet d'une présentation au public lors de la consultation préalable à l'enquête publique proprement dite,

Que le projet dans sa première ébauche a motivé dans un premier temps la décision des élus de prévoir un emplacement réservé (ER26), justifié par l'intention des nouveaux propriétaires d'agrandir l'emprise de l'usine par rachat de la parcelle des établissements FAURE et déclassement de partie de la rue Edith Piaf. La création de cet emplacement réservé (ER26) créé à Pampelone devait permettre l'aménagement d'un giratoire sécurisé sur la RD 104 avec une prolongation vers la zone UT et la zone d'entreprise UI de la Teinture pour les poids lourds entrant et sortant de l'usine).

Que ce projet, avorté et réactualisé (projet corrigé qui m'a été présenté lors des permanences tenues en mairie) appelle aujourd'hui de ma part les remarques suivantes:

- l'impossibilité pour l'entreprise d'agrandir son emprise foncière par rachat des établissements FAURE oblige la direction à reconsidérer son projet d'agrandissement en le maintenant à l'intérieur de son périmètre actuel, impliquant:
- la suppression du parking dévolu au stationnement des voitures des salariés à l'intérieur de l'enceinte de l'usine et une solution à trouver hors de cette enceinte sans entraver la bonne

circulation de la rue Edith Piaf, stationnement sur cette voie impossible en raison de sa dangerosité (étroitesse, rue en pente, danger que représentent les entrées et sorties des poids lourds, passage des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, passages éventuels des engins de lutte contre l'incendie).

- le besoin exprimé « *d'avoir la jouissance d'un parking communal à proximité du site* » (mail du 09.01.2018 annexé au registre d'observation – pièce coté 3),

- que cette solution ne peut se faire qu'en aménageant un terrain communal actuellement classé en zone Ap (zone agricole à protéger),

- que cette solution ne peut être envisagée au seul bénéfice de l'entreprise et à titre exclusivement privatif, et qu'il doit se justifier par d'autres moyens (ouverture au public) J'ai rappelé aux élus municipaux qu'il n'était pas possible de « réserver » à titre privatif cet emplacement aux seuls salariés du groupe mais qu'il convenait de l'ouvrir aux riverains et public lors de manifestations festives organisées dans la salle des fêtes située à proximité,

- Que cet emplacement située en zone Ap commande un déclassement pour l'intégrer à une zone qu'il reste à formuler,

Que d'autre part ;

- l'abandon du projet initial d'agrandissement des établissements qui motivait l'aménagement d'un emplacement réservé (ER26 – quartier Pampelone) pour sécuriser les entrées et sorties de poids lourds sur la RD104 a pour conséquence pour la rue Edith Piaf d'avoir à conserver sa fonction initiale de connexion d'avec la RD 104,

-que cette évolution du dossier oblige les élus à abandonner le projet d'emplacement réservé ER26 prévu sur le projet initial pour prévoir à bref terme un aménagement de la rue Edith Piaf qui soit compatible avec la vocation de transit de la RD 104 tout en garantissant des conditions de sécurité adaptées aux nouvelles conditions d'entrée et sortie de l'usine,

- que l'implantation annoncée en cours d'enquête publique d'un four thermique d'une hauteur de 16 mètres (objet d'une demande prochaine de permis de construire), four qui pourrait être susceptible de se situer dans l'axe d'un cône de vue sur le hameau Les Celliers, repéré par le projet de PADD, oblige à un aménagement du règlement écrit des zones UI,

Qu'il serait donc nécessaire de modifier le projet de PLU arrêté pour y intégrer ce projet , la modification ne pouvant s'envisager que sous condition sans que la cohérence du PADD en soit affectée (mesures de compensation, suppression ou déplacement d'une orientation ou d'un zonage – abandon du projet ER26 par exemple, mise en œuvre de mesures dérogatoires après avis de la CDPENAF notamment). Ces remarques valent notamment par la nécessité pour les élus, de concert avec les différentes Personnes Publiques Associées appelées à en connaître, d'avoir à réfléchir sur les modalités d'un réaménagement éventuel des règlements écrit et graphique, au regard d'un projet industriel soutenu par le Département et les élus locaux, projet qui obligerait s'il se finalise à revoir également les aménagements de voirie prévus sur la zone de Pampelonne (ER26), et telle que la trame en a été présentée au public.

4 - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

Le public s'est déplacé en nombre au cours des 3 permanences, le temps horaire imparti pour celles-ci ayant été largement dépassé pour chacune d'entre elles. Ce dépassement indique la qualité de la communication mise en place et de l'information faite lors de la consultation préalable. Aucune personne ne s'est plainte d'un manque d'information hormis l'une d'entre elles concernée par la mise en œuvre sur ses terres d'une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP).

Aucun indicent n'a été relevé.

La plus grosse part des observations porte sur une demande de reclassement des parcelles, soit qu'elles se situent en zone Ap, A, N dans le projet de PLU, alors que ces parcelles pouvaient faire l'objet d'un certificat d'urbanisme sous régime POS.

De même suite, la plupart des dossiers annexés au registre d'observations permettent de préciser les demandes et d'expliquer les raisons de ces demandes. Il en est de même avec les mails reçus sur la boîte dédiée à cet effet (confirmation des visites ou complément à l'observation)

Ils ont été examinés avec le soin qu'il importe, en rappelant que : "L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement." (article L 123.1 à L 123.19 et R 123.1 à R 123.27 du code de l'environnement).

Les observations sont classées **(O)** dans le présent rapport, auxquelles ont été annexés 19 dossiers (pièces cadastrales, dossiers explicatifs, certificats médicaux etc...)

Les courriers **(C)** en notant toutefois que ces derniers étaient pour l'essentiel déposés en main propre lors des permanences par les personnes s'étant déplacées (donc annexés au registre d'observation et compris dans les dossiers visés supra),

Les mails **(M)** envoyés par boîte électronique, annexés au registre d'observation.

(O)	Observations	32 et 19 dossiers annexés dont les courriers
(C)	Courriers	3 annexés au registre d'observation
(M)	Mails	3 annexés au registre d'observation

4/1 – Synthèse des observations et classement par thème :

Demandes visant à un reclassement des parcelles (POS/PLU)
<ul style="list-style-type: none">• Reclassement de parcelles en zone UB ou proches de la zone UB (zone de moyenne à faible densité résidentielle, destinée à accueillir des constructions individuelles en ordre continu ou discontinu).
M. JARZAT Marc
Mme RIBET Monique
M. et Mme BALBALIAN Jean
M. et Mme FIORIO Félix

<ul style="list-style-type: none"> • Reclassement de parcelles situées ou proches de la zone AU (zone à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble, les constructions devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et d'Orientation du PADD)
<p>M. ORTIZ Marc</p> <p>M. DEROIRE Albert</p> <p>Consorts DURAND : famille DURAND Marielle</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Reclassement de parcelles proches de la zone UAp (Hameaux traditionnels dont l'unité architecturale est à préserver)
<p>M. PETITJEAN Philippe</p> <p>M. PETITJEAN André</p> <p>M. et Mme POMMIER Alain</p> <p>Mme ODDON Myriam</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Reclassement de parcelles situées en zone Ap (zone à vocation agricole présentant des enjeux à fort intérêt paysager)
<p>M. et Mme FELIX Jacques</p> <p>M. VEY Eric</p> <p>M. LEMOINE Guy et consorts</p> <p>M. PALIX Jean-Claude</p> <p>Epoux GRILLAT Frédéric et Marielle</p> <p>M. ROBERT Jean-Daniel</p> <p>M. BOIRA Jacques</p> <p>M. DESCHOMETS Edmond (frère de Eric)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Reclassement de parcelles désormais classées en zone N du projet de PLU.
<p>M. FERRER Christian</p> <p>Mme AVOND Christine et TEYSSIER Francis</p>
<p>Observations relatives au projet viticole de M. TEXIER Martin.</p>
<p>M. TEXIER Martin</p> <p>DESCHOMETS Eric</p>
<p>Observation relative à une demande concernant la zone « U1a », lieu dit « Les Meuniers »</p>
<p>M. TRANCHAND J-P représentant Mme Patricia MILER et M. PROUD Roger</p>

Observations relatives au projet d'extension des établissements PORCHER industries – groupe CORDTECH International (classé ICPE).

M. MITTON Pierre

M et Mme POURCHAIRE Yves

Observations relatives à une contestation du tracé dans le règlement graphique du projet de PLU :

M. BONNIOT Pierre

Mme PLANET Isabelle

4-2 / - Analyse des observations par thème et réponses de Monsieur le Maire:

Toutes les observations sont reprises par thème, sujet d'un commentaire particulier du commissaire-enquêteur et réponse par monsieur le maire de la commune. On y retrouve le déroulé tel que présenté supra « synthèse des observations par thème ».

1/ - Demandes visant à un reclassement des parcelles (POS/PLU)

- **S'agissant de parcelles en zone UB ou proches de la zone UB** (zone de moyenne à faible densité résidentielle, destinée à accueillir des constructions individuelles en ordre continu ou discontinu).

M. JARZAT Marc 07000 Saint-Julien-en Saint-Alban, rue Frédéric Mistral. (O)

M. JARZAT constate que le terrain de sa fille Isabelle GIRAUD (ZH 347 et 349) a été remis en terrain constructible après la concertation préalable : par contre dans le règlement, l'article UB 11 « aspect extérieur semble contredire avec le paragraphe suivant » semble lui poser problème.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

J'ai expliqué à l'intéressé et sauf à me tromper que contrairement à ce qu'il pensait, c'est bien l'interdiction posée de laisser en l'état (brut) des murs construits en parpaing par exemple et non l'interdiction d'enduire les murs.

Réponse de Monsieur le Maire :

En effet, c'est bien l'interdiction de laisser les murs en l'état (Brut) qui est posée.

Le pétitionnaire s'est trompé dans le numéro de parcelle, il s'agit des parcelles ZK 347 et 349.

Mme RIBET Monique, 1390 avenue V Barrès, St-Julien-en Saint-Alban (O + un plan cadastral coté 8)

Propriétaire d'un terrain classé en zone UB, souhaiterait la constructibilité à cet emplacement.

Annexé : un plan cadastral remis le 20.12.2017 (coté 8)

Commentaire du commissaire-enquêteur : sans problème particulier.

Réponse de Monsieur le Maire :

Effectivement, il sera bien possible de réaliser des constructions sur cette parcelle dans la limite des règles fixées dans le règlement du PLU.

M. et Mme BALBALIAN Jean (O + un plan cadastral coté 7)

Maintien en zone constructible du terrain situé quartier de Gaudy, section ZK, parcelle n° 172, proche de la zone UB.

Annexé : un plan cadastral (coté 7)

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Parcelle située en zone N, proche de la zone UB

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. Malgré la proximité des constructions, la parcelle est considérée en dehors des parties actuellement urbanisées. Rendre constructible cette parcelle en extension du tissu urbain existant ne nous permettrait pas de rester dans les objectifs chiffrés du PADD encadré par les lois ALUR et GRENELLE II.

M. et Mme FIORIO Félix (O + C coté 9)

Nous avons rencontré ce jour 20 décembre 2017 Monsieur le commissaire-enquêteur pour évoquer le problème que pose le classement de notre terrain - zone 221.

Annexé : Un dossier a été déposé en mairie (coté 9).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les intéressés font réclamation s'agissant de la parcelle ZB 221 lieu dit « Les Cheynes ». Titulaire par arrêté municipal en date du 24 mars 2016 n° DP 07 25516 C 002 d'une autorisation de division en 2 lots d'une partie de leur parcelle ZB 221, en vue d'y construire une habitation sur chacun des lots, le couple demande le déplacement de la limite de la zone UC vers le nord de la parcelle ZB 228, comme proposé sur le plan laissé en annexe. Ils justifient leur réclamation en raison du fait que la partie constructible actuelle définie par le projet de PLU ne permettrait pas de façon réaliste la construction de deux habitations (nuisance visuelle avec le voisin par la proximité d'avec les constructions existantes etc...). Après consultation de l'état cadastral avec M. le 1^{er} adjoint, il s'agit de la parcelle ZB 222 en lieu et place de la parcelle ZB 228 (faute du pétitionnaire sur le registre d'observations).

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis favorable. La commune entend les arguments de M et Mme Fiorio et serait favorable au déplacement de la limite UB de quelques mètres vers le nord.

- **S'agissant de parcelles située ou proches de la zone AU** (zone à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble, les constructions devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et d'Orientation du PADD)

M. ORTIZ Marc, demeurant : la pommerette 63930 La Renaudie. (**O + un dossier médical coté 1**)

Demande de reclassement de sa parcelle pour y faire construire une maison de plain-pied , sa santé ne lui permettant plus de se déplacer normalement.

Annexé : un dossier médical justificatif de sa situation (coté 1)

Commentaire du commissaire enquêteur :

M. ORTIZ Marc demande le reclassement de sa parcelle en zone constructible (ce qu'elle était selon lui sous régime POS et en zone N dans le projet de PLU).

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. Etendre la zone constructible ne nous permettrait pas de rester dans les objectifs chiffrés du PADD encadré par les lois ALUR et GRENELLE II.

M. DEROIRE Albert, 110 rue Indira Gandhi , les Combes 07000 St-Julien-en-St-Alban, (**O + C coté 19b**)

Propriétaire d'un terrain constructible attenant à la zone Au des Combes, je demande la possibilité de céder 300 m² pour bâtir sur la partie basse de notre terrain avec l'aménagement d'un accès sur la future zone.

Annexé : un courrier complété d'un plan cadastral (coté 19b).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Je me suis déplacé sur le terrain de M. Albert DEROIRE : celui-ci est effectivement attenant à la zone Au des Combes, dans la partie dite « Combe bas », objet d'une OAP : je note toutefois que l'aménagement de l'implantation du bâti tel que noté dans l'OAP, en deux espaces distincts séparés par le projet d'une voirie d'accès ne prévoit pas d'accès du terrain de M. DEROIRE sur la future zone, le terrain de M. DEROIRE se situant au-dessus précisément de l'un des bâtiments. Il me semble par contre que M. DEROIRE dispose toujours de la possibilité de procéder au désenclavement de la parcelle à céder par une servitude de passage à aménager sur son propre terrain, servitude qui permettrait de rejoindre le chemin vicinal ordinaire n°5 longeant sa propriété.

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis favorable. La commune est favorable à l'intégration de ce bout de parcelle à l'aménagement futur des 'Combes hauts'. La parcelle étant en zone UB son intégration au futur aménagement est possible, en fonction du souhait de M DEROIRE.

Consorts DURAND : famille DURAND Marielle : (O)

Propriétaires indivis d'un terrain constructible qui a fait l'objet d'un bornage en juin 2017 dans l'intention de vendre en terrain constructible : en juillet 2017 la mairie a fait savoir qu'il était sursis à statuer. 2 acheteurs possibles. Voir OAP Le Logissons.

Les Intéressés s'opposent au projet de l'OAP « Logisson » dont l'emprise sera celle de leur terrain ainsi qu'au projet de démolition du hangar existant dont ils sont propriétaires.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'objectif de l'aménagement OAP Les Logissons répond à l'exigence du PADD, savoir celle de densifier le centre bourg et de marquer l'entrée de ville.

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. Cette OAP permet de répondre aux objectifs chiffrés du PADD en termes d'habitat mais aussi aux objectifs d'aménagement d'entrée de ville. Ce hangar en continuité de la zone UA ne peut nous permettre de répondre à ces objectifs ou encore de sécuriser l'arrêt de bus par la création d'un trottoir (Emplacement réservé n° 22).

- **S'agissant de parcelles proches de la zone UAp** (Hameaux traditionnels dont l'unité architectural est à préserver)

M. PETITJEAN Philippe, artisan maçon sur la commune, demeurant Hameau des Celliers. **(O + un dossier coté 2)**

M. PETITJEAN Philippe demande la constructibilité de ses lots, situés en arrière de sa maison, pour y installer des gîtes ruraux. Les lots concernés sont en zone UI dans le projet du PLU.

Annexé : un dossier annexé au registre d'observations (coté 2) .

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La demande de l'intéressé s'appuie sur l'autorisation qui lui avait été accordée de construire sa maison, en contrebas des lots cités dans l'observation, le tout étant jusqu'à présent constructible. Toutefois, dans le projet de PLU, ces lots sont désormais l'objet d'un enjeu écologique fort, celui d'avoir à préserver les richesses naturelles et patrimoniales en tenant compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Le hameau et le bâti traditionnel sont « à préserver » par le biais d'une réglementation stricte (p 10 du PADD)

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. Malgré la proximité des constructions, la parcelle est considérée en dehors des parties actuellement urbanisées. Rendre constructible ces parcelles en extension du tissu urbain existant ne nous permettrait pas de rester dans les objectifs chiffrés du PADD encadré par les lois ALUR et GRENELLE II.

M. PETITJEAN André (père), le Cellier. **(O)**

Demande de reclassement d'une parcelle n° ZD 203 pour construire. Cette zone est désormais classée UI. Je suis propriétaire au Cellier mais vu mon âge, les escaliers me gênent et j'aimerais une maison de plein pied. Situation du terrain proche du hameau des Meuniers (classé en UAp)

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'intéressé n'a pas pu me préciser l'emplacement exact de la parcelle, sur le plan de zonage.

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. La parcelle est située dans une zone UI dont la vocation est l'activité économique. La commune souhaite garder son potentiel économique et artisanal dans ce secteur. De plus, la parcelle se situe dans une zone enclavée en cas de fortes crues (données PPRI).

M. et Mme POMMIER Alain : (O + un plan cadastral coté 14)

Demande la constructibilité de leur terrain – plan cadastral n° ZD113 classé en A mais situé Les Meuniers (classé en Uap). Comment se fait-il que notre terrain n'est pas constructible en sachant qu'une partie est située en zone blanche (?). L'ensemble des réseaux sont présents pour alimenter le terrain.

Annexé : un plan de la carte des aléas PPRI (coté 14)

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Même problématique que M. PETITJEAN puisque lot proche du hameau des Meuniers. Le terrain des époux POMMIERS est de plus concerné par le zonage du PPRI, seule une partie restreinte de ce terrain semble ne pas être concerné par le plan de zonage.

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. Malgré la proximité des constructions, la parcelle est considérée en dehors des parties actuellement urbanisées. Rendre constructible cette parcelle en extension du tissu urbain existant ne nous permettrait pas de rester dans les objectifs chiffrés du PADD encadré par les lois ALUR et GRENELLE II.

Mme ODDON Myriam, chef d'entreprise (jeune agricultrice). (O)

L'intéressée prépare depuis 3 ans un permis agricole de construire pour pouvoir travailler, son hangar étant situé en zone agricole (A). Le projet est connue de la mairie qui se dit favorable à la mise en œuvre de cette activité, cette personne attendant de s'installer en DJA seulement en septembre 2018 pour avoir les financements. Hors, la zone de sa maison change avec le PLU (classement en Uap) et cette personne craint qu'on puisse l'empêcher de construire une vinaigrerie + un atelier... Les dispositions du règlement lui semblent trop libre d'interprétation quant aux contraintes qui peuvent lui être opposées.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le classement du hameau traditionnel en Uap (hameau traditionnel dont l'unité architecturale est à préserver) obligera nécessairement à des aménagements susceptibles d'être en cohérence d'avec les obligations posées du PADD mais également (c'est l'un des points soulevés généralement par la Chambre d'Agriculture lorsque de jeunes agriculteurs s'installent) de rapporter la preuve d'une activité qui puisse être pérenne (éviter des constructions pouvant être laissées en déshérence en cas d'arrêt d'activité. Sans doute, préciser à l'intéressé quant à l'interprétation que l'on puisse faire des dispositions du règlement.

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis Favorable. La commune souhaite permettre aux exploitations existantes en zone UA (et UAp) d'aménager et d'étendre l'existant dans le respect du contexte patrimonial.

- **S'agissant de parcelles situées en zone Ap** (zone à vocation agricole présentant des enjeux à fort intérêt paysager)

M. et Mme FELIX Jacques demeurant Hameau « Les Celliers – lieu dit Travers » (**O + 1 plan cadastral coté 4**)

Les intéressés souhaitent construire sur la parcelle n° 243 pour leur fille, classée en zone (Ap) dans le projet de PLU. Cette terre est desservie par le chemin des Celliers.

Annexé : un plan cadastral (coté 4)

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Zone désormais classée en zone Ap, constructible selon eux sous régime POS. J'ai expliqué aux personnes que seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles étaient autorisées.

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. Malgré la proximité des constructions, la parcelle est considérée en dehors des parties actuellement urbanisées. Rendre constructible cette parcelle en extension du tissu urbain existant ne nous permettrait pas de rester dans les objectifs chiffrés du PADD encadré par les lois ALUR et GRENELLE II.

M. VEY Eric (O)

Demande de projet pour changement de classement de la parcelle 47 sur laquelle un lotissement était prévu sous régime POS.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ce terrain se situe désormais au cœur de la zone Ap, appellation « Côte du Rhône ». il semble difficile d'accéder à cette demande, cette parcelle étant relativement éloignée de la zone UB.

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. Malgré la proximité des constructions, la parcelle est considérée en dehors des parties actuellement urbanisées. Rendre constructible cette parcelle en extension du tissu urbain existant ne nous permettrait pas de rester dans les objectifs chiffrés du PADD encadré par les lois ALUR et GRENELLE II.

De plus, la zone Ap a été créée pour préserver les parcelles présentant un potentiel agricole.

M. LEMOINE (O + M coté 2)

Demande d'étendre la zone UB vers le nord de ses parcelles ZB 43 – 44 – 228 en conservant un bande de protection le long du ruisseau côté est. (voir dossier joint) – idem demande lors de la concertation de villas. Cette extension correspond à la topographie des lieux, soit une extension pour deux constructions.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les parcelles constructibles sous régime POS ont fait l'objet d'un tracé dans le projet de PLU qui maintient une partie des terres en zone constructible UB, l'autre étant rattachée à la zone Ap (agricole à protéger).

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. Etendre la zone constructible ne nous permettrait pas de rester dans les objectifs chiffrés du PADD encadré par les lois ALUR et GRENELLE II.

M. PALIX Jean-Claude (O)

L'intéressé , propriétaire d'un terrain cadastré ZK 48 , située en zone Ap dans le projet de PLU, demande son maintien en zone constructible en rappelant qu'un projet de lotissement avait été étudié sur cette partie communale et peut être susceptible de correspondre à terme à un besoin d'extension des zones urbanisables.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le raisonnement de l'intéressé peut s'entendre dans la perspective d'une extension future mais actuellement très hypothétiques des zones UB. Il envisage de vendre une partie de ce tènement aux époux GRILLAT, partie basse de ce terrain adjacente à la zone UB . (cf : plan annexé dossier GRILLAT)

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. Malgré la proximité des constructions, la parcelle est considérée en dehors des parties actuellement urbanisées. Rendre constructible cette parcelle en extension du tissu urbain existant ne nous permettrait pas de rester dans les objectifs chiffrés du PADD encadré par les lois ALUR et GRENELLE II.

De plus, la zone Ap a été créée pour préserver les parcelles présentant un potentiel agricole.

Epoux GRILLAT Frédéric et Marielle (O + C + plan cadastral coté 18)

Les époux GRILLAT envisage de s'installer sur la commune et construire une maison d'habitation : leur choix s'est porté sur la parcelle sus-désignée de M. PALIX, dans sa partie basse, partie adjacente à la zone UB.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

A voir à la marge sans contrevenir à la cohérence du PADD. Un dossier explicatif de leur projet est annexé au registre d'observations.

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. Malgré la proximité des constructions, la parcelle est considérée en dehors des parties actuellement urbanisées. Rendre constructible cette parcelle en extension du tissu urbain existant ne nous permettrait pas de rester dans les objectifs chiffrés du PADD encadré par les lois ALUR et GRENELLE II.

De plus, la zone Ap a été créée pour préserver les parcelles présentant un potentiel agricole.

M. ROBERT Jean-Daniel quartier Champel : (O)

L'intéressé demande la constructibilité de son terrain d'une surface de 1ha78ares, désormais classé en zone N – parcelle n°1 section ZK – « pour services rendus »

Annexé : - un courrier daté du 02.01.2018 et un plan cadastral annexé au registre d'observations. (coté 13)

Commentaires du commissaire-enquêteur :

J'ai expliqué à M. ROBERT les enjeux qui étaient ceux d'un PADD et d'un PLU.

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. Malgré la proximité des constructions, la parcelle est considérée en dehors des parties actuellement urbanisées. Rendre constructible cette parcelle en extension du tissu urbain existant ne nous permettrait pas de rester dans les objectifs chiffrés du PADD encadré par les lois ALUR et GRENELLE II.

M. BOIRA Jacques . (O + C + plan cadastral coté 16)

L'intéressé sollicite la possibilité d'agrandir le tènement sur lequel est construit sa maison (agrandissement pour aménagement d'une cuisine), située en zone UB , mais agrandissement seulement possible si la possibilité lui est accordée de « mordre » sur partie de ses terres contigües à son terrain, classées en zone Ap .

Annexé : un dossier.(un plan + 2 lettres dont la réponse de Monsieur le Maire en date du 15.09.2016).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La demande de l'intéressé peut s'entendre et reste fixé sur un projet modeste, exigeant une emprise très limitée sur ses terres classées en zone Ap. Le courrier de Monsieur le Maire en date du 15.09.2016 va dans ce sens et doit être

confirmé « *Nous sommes bien conscients de la nécessité de procéder à une régularisation...* » - selon moi, régularisation à la marge effectivement possible sans altérer la cohérence du PADD.

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis Favorable. Nous sommes favorables à une régularisation de la situation existante et proposons de reculer à la marge la limite constructible. Il s'agit d'une adaptation à la marge du zonage.

M. DESCHOMETS Edmond (frère de Eric) (O)

Demande que sa parcelle n° 252 section ZK attenante à sa construction, classée en Ap dans le projet de PLU, soit reclassée en constructible – le maire lui ayant affirmé qu'elle resterait en constructible.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Problématique identique au cas d'espèce précédent sauf à signaler que la demande vaut pour une surface bien plus importante et qu'il n'existe pas de projet très établi.

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. Etant donnée la taille de la parcelle, cette extension ne nous permettrait pas de rester dans les objectifs chiffrés du PADD encadré par les lois ALUR et GRENELLE II.

- **Reclassement de parcelles désormais classées en zone N du projet de PLU.**

M. FERRER Christian, Montmartel, 230, chemin des Valens 07000 Saint-Julien-en-Saint-Alban (O + C coté 6)

Propriétaire d'un terrain de 2315 m² sur la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban, quartier Pampelone, section ZC parcelle 187, l'intéressé a pour projet de faire construire une maison d'habitation type gîte aux normes handicapés d'une surface plancher de moins de 100 m². Sur ce terrain, se trouve déjà un bâtiment comprenant 5 garages de loisirs d'une surface totale de 198,94 m². Le terrain est équipé du réseau en eau, du tout à l'égout et d'un poteau potentiel au raccordement électricité à moins de 50 mètres.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Constructible sous régime POS, ces terrains sont désormais classés en (N). L'intérêt de la demande vaut par la proximité immédiate de deux campings, demande qui pourrait effectivement constituer une offre complémentaire dans le cadre du développement touristique de la commune. C'est l'argument que soutient le demandeur. Selon moi, difficilement compatible toutefois d'avec le respect des exigences posées par le PADD sans que ce dernier n'en soit altéré dans sa cohérence.

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. Cette parcelle isolée est considérée en dehors des parties actuellement urbanisées. Il est difficile à ce stade du projet d'intégrer un projet touristique isolé.

Mme AVOND Christine et TEYSSIER Francis (O)

Propriétaires des parcelles ZC 166 – ZC 2, situées lieu dit Pampelonne, 07000 St-Julien-en-St-Alban . suite à l’obtention d’un CU pour la construction de (illisible dans le registre d’observations)), je souhaite que les parcelles restent en zone constructible.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Propriétaire d’un terrain désormais classé en zone N, l’intéressé demande son reclassement en zone constructible : il s’appuie sur le CU délivré en 2012 en contrepartie de la possibilité donnée à la commune de passer (à titre gratuit) dans ses terrains pour y installer l’assainissement : il m’explique oralement s’être aperçu aujourd’hui que ses parcelles ont servi également à y faire passer l’eau et l’électricité pour desservir les campings et le petit hameau du Cellier sans que rien ne lui ait été demandé. Il espère une solution « *amiable* »....

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. Malgré la proximité des constructions, la parcelle est considérée en dehors des parties actuellement urbanisées. Rendre constructible cette parcelle en extension du tissu urbain existant ne nous permettrait pas de rester dans les objectifs chiffrés du PADD encadré par les lois ALUR et GRENELLE II.

2/ - Observations relatives au projet viticole de M. TEXIER Martin.

M. TEXIER Martin, demeurant à Saint-Julien-en-Saint-Alban, lieu dit La Rouvière. (O + C + dossier coté 3 et 3bis)

Viticulteur à la Rouvière, Saint-Julien-en-Saint-Alban, dépose ce jour une lettre expliquant sa situation. il souhaite construire un bâtiment dédié à la viticulture sur la parcelle cadastrée ZB 61. M. TEXIER a déposé lors de la 2^{ème} permanence un dossier complémentaire annexé au registre d’observations.

Annexé : une lettre récapitulative de sa situation déposée en permanence (coté 3) + un dossier complémentaire (coté 3bis)

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le raisonnement de l’intéressé peut s’entendre au regard de la réflexion posée par le PADD de favoriser « la pérennité des activités agricoles – installation de jeunes notamment (p 9 du PADD) » mais les contraintes qu’imposent la protection des zones d’appellation a amené les services de la préfecture a demander à la municipalité de retirer le permis de construire qui avait été accordé à M. TEXIER Martin.

C’est l’argument de l’intéressé qui ne comprend pas le refus qui lui est opposé de pouvoir construire un ensemble cohérent visant à produire son vin, ses terres étant classées en AOC « Côtes du Rhône ».

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. La commune souhaite favoriser l’implantation de jeunes agriculteurs sur la commune mais aussi préserver les terres agricoles et le paysage. Les coteaux de Saint Julien en Saint Alban classés en AOC Côte du Rhône présentent un potentiel économique fort que la commune

souhaite préserver.

Afin de préserver les terres agricoles, le paysage et d'éviter le mitage du territoire, la commune a mis en place une zone AUv dédiée à la viticulture. Cette zone est encadrée par une OAP.

DESCHOMETS Eric, viticulteur habitant 175 rue Frédéric Mistral (O)

Je suis reconnaissant du passage en UB pour mon habitation et je souhaiterai un peu plus de flexibilité pour les jeunes agriculteurs comme Martin TEXIER qui ont besoin d'un bâtiment pour le matériel viticole.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Soutien à M. TEXIER

3/ - Une demande concernant la zone « Ula », lieu dit « Les Meuniers »

M. TRANCHAND J-P représentant Mme Patricia MILER et M. PROUD Roger, représentant la SCI « Les Meuniers ». (O + C + plan cadastral coté 5)

Suite à leur visite du 08.12.2017, les intéressés ont envoyé un dossier en mairie, concernant la zone « Ula » des Meuniers (ID 202) et la zone «A » (lot ZD 148).

Devant l'incertitude de la reprise d'activité dans le bâtiment industriel de la SAS PROUD, les intéressés souhaitent que le classement prévu en zone « Ula » permette par extension, de faire du logement locatif, comme « d'ailleurs, c'était le cas à l'origine, avant l'implantation du bâtiment industriel.

Le terrain ZD 148, est quant à lui difficilement dissociable de l'usine, quelques mètres le séparant des entrées et du quai de chargement. Son classement en zone « A » risque de compromettre toute possibilité de reprise de l'activité industrielle de l'usine.

Annexé : un dossier + une photographie des lieux (coté 5)

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le rapport de présentation (RP page 54) fait état des attentes du Conseil Départemental de l'Ardèche qui souhaite que la commune mène une réflexion sur le maintien du zonage d'activité en rive droite de l'Ouvèze, pour conserver des possibilités d'aménagement à moyen terme.

Dans le cadre d'une reprise éventuelle d'activité industrielle, il semble difficile de « décoreller » les lots ID 202 et ZD 148.

Dans l'hypothèse d'un abandon de l'activité industrielle en raison de l'absence éventuelle d'un repreneur, l'hypothèse d'une activité locative plus en rapport avec l'activité touristique (proximité d'une voie douce projetée) serait préférable au maintien d'une friche industrielle. A voir toutefois la compatibilité d'une telle activité d'avec la présence probable de matériaux polluants sur le site (amiante ?).

Réponse de Monsieur le Maire :

Avis défavorable. La zone Ula n'ayant pas de vocation d'habitat, il n'est pas envisageable d'y classer

la parcelle 148.

Concernant le changement de destination vers de l'habitat de l'ancien corps industriel de la zone U1a, il paraît prématuré d'envisager une reconversion qui serait définitive du site vers de l'habitat, destination qui n'est pas compatible avec des nuisances.

4/ - L'incidence éventuelle du projet d'extension des établissements PORCHER industries – groupe CORDTECH International (classé ICPE).

M. MITTON Pierre, représentant la société CORDTECH INTERNATIONAL du groupe PORCHER Industries. (O + un dossier coté 10)

Directeur opérationnel, l'intéressé s'est déplacé pour me parler du projet d'extension de l'usine dont le groupe vient d'acquérir propriété par rachat de la société MILLIKEN.

Annexé : Un dossier a été annexé au registre d'observations, accessible au public tout au long de l'enquête publique (coté 10).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

M. Mitton me présente le projet de développement de l'usine, projet passant par l'agrandissement de l'usine mais dont il convient d'en préciser les contours.

Le projet présenté lors des permanences ne correspond plus exactement à ce qui a été présenté lors des consultations préalables, arrêté lors de la délibération du Conseil Municipal du 16 mai 2017 et en ce que :

a/ - la reprise des établissements MILLIKEN par CORDTECH International – Porcher Industrie -intervenu en cours d'élaboration du projet de PLU, n'a pas été pris en compte dans le rapport de présentation (il est toujours question des établissements MILLIKEN),sauf en page 89 du RP (zone UI la Teinture) qui fait état d'un agrandissement de l'usine de part et d'autre de la rue Edith Piaf qui « serait déviée vers un autre accès sur la RD 104 », étant... « à l'origine de l'emplacement réservé 26 qui prévoit le déplacement de l'accès sur la RD 104 qui permettra de sécuriser l'accès à la zone UI et au camping particulièrement dangereux pour des véhicules longs ».

b/ - Le projet avorté de rachat des établissements FAURE situé de l'autre côté de la rue Edith Piaf et le déclassement envisagée par la mairie de partie de cette voie communale rendu impossible en raison d'une servitude d'utilité publique (qui aurait permis d'agrandir l'emprise foncière des établissements PORCHER pour l'extension programmée de l'usine) a obligé les responsables à modifier leur projet d'agrandissement en restant sur l'emprise foncière existante.

c/ - Sur cette emprise, le projet d'agrandissement se fait en deux temps : premier temps en cours d'autorisation lors de l'enquête publique, deuxième temps projet d'un four thermique d'une hauteur de 16 mètres (le règlement de la zone fixe à 11 mètres la hauteur maximum des « constructions ») dont la demande d'autorisation (ICPE) se ferait au cours du mois de mars 2018 (plus tôt qu'initialement prévu) et annoncé lors des deux permanences des 08.12.2017

et 20.12.2017 par M. MITTON (dossier annexé au registre d'observations) qui obligera à une réflexion , voire une redéfinition rapide des zonages, savoir :

- Forte attente des dirigeants de l'entreprise dont l'extension est synonyme d'emplois à créer sur zone,
- Besoin pour l'entreprise de trouver une solution permettant à ses personnels de pouvoir garer leurs véhicules puisque l'agrandissement dont s'agit se fait sur l'emplacement actuel de leur parking (sur leur emprise foncière), et qu'il n'est pas envisageable que les véhicules de la société PORCHER puissent se garer le long d'une rue Edith Piaf déjà relativement étroite pour le passage des poids lourds,
- Que l'emplacement réservé ER26 prévoyant l'aménagement d'un accès sécurisé sur la RD 104 ne semble plus pertinent en ce que la rue Edith Piaf est appelée à conserver sa fonction actuelle d'accès à la RD 104, sous condition d'un aménagement adapté et sécurisé dont la demande devrait être transmise le plus rapidement possible au Département.
- Qu'il convient en conséquence de trouver une solution s'agissant de ce problème de parking, que la mairie connaît par ailleurs lors de manifestations festives (les véhicules se garent le long de la RD 104, dans la rue Edith Piaf ou dans un champ propriété de la commune mais aujourd'hui classée en zone Ap, pour se rendre à pied vers la salle des fêtes située en contrebas de l'entreprise, créant ainsi une zone à forte dangerosité lors de ces manifestations).
- Cet aspect nouveau du dossier pose le problème de la solution que peuvent envisager les responsables de la commune, solution qui puisse permettre la sécurisation des voies en évitant aux salariés mais également aux nombreux participants présents lors de manifestations festives (festivals, fêtes votives, brocantes etc..) de se garer le long de la voie communale? Cet aspect qui n'est pas porté dans le document zonal, le règlement graphique et le règlement écrit devra être réglé très rapidement pour répondre aux besoins qu'expriment les responsables de la société et qui conditionne en partie la poursuite des activités sur ce site.
- Je note que la société PORCHER a fait parvenir par voie mail une demande en ce sens lors de la dernière permanence.

Réponse de Monsieur le Maire:

La commune entend les besoins évoqués par le groupe Porcher et les enjeux économiques découlant de ce projet. M. le Maire ne voit pas d'inconvénient à rehausser à 16 mètres la hauteur autorisée pour les bâtiments industriels spécifiques.

Concernant le besoin de stationnement, un parking pourrait être créé à proximité de l'entreprise Porcher afin de desservir à la fois le complexe polyvalent (cela éviterait l'utilisation des abords de la RD 104 comme stationnement pour se rendre à la salle des fêtes lors d'importantes manifestations) et le groupe Porcher en semaine. Toutefois, la parcelle envisagée étant en zone AP, l'avis de la CDPENAF est nécessaire pour permettre un changement de zonage.

Concernant l'accès sur la RD 104 de la société Porcher, une réunion est prévue le 31/01/2018 avec le service des routes du Département pour envisager la réalisation d'un aménagement routier à hauteur des locaux de l'entreprise.

M et Mme POURCHAIRE Yves, 180 chemin de Pampelone, 07000, St-Julien-en-St-Alban. (O + C coté 15)

Propriétaire du terrain de camping de l'Ouvèze, je m'interroge sur la mise en place de l'emplacement ER 26 (création et renforcement de voirie de la rue Edith Piaf – Pampelone RD 104 et création d'un carrefour sur la RD 104. Un courrier explicatif est annexé au registre d'observations.

Annexé : - un courrier daté du 03.04.2017 non pris en compte dans le dossier PLU car se rapportant à la mise en œuvre du PPRI.

- Un courrier daté du 09.1.2018 (coté 15) annexé au registre d'observations.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'intéressé soulève les problèmes éventuels de nuisances peu compatibles avec l'activité touristique (à protéger) ainsi qu'avec la zone Ap (à protéger au regard des enjeux paysagers forts). L'évolution probable du dossier PORCHER devrait permettre de répondre aux interrogations de l'intéressé.

Réponse de Monsieur le Maire :

La commune prend acte des nuisances évoquées, l'emplacement ER 26 posant problème va être retiré compte tenu du projet d'agrandissement de la société Porcher.

5/ - Contestation du tracé dans le règlement graphique du projet de PLU :

M. BONNIOT Pierre, demeurant à Saint-Julien-en-Saint-Alban. (O)

L'intéressé conteste l'idée de créer une voie douce passant dans sa propriété, le chemin passant pour partie sur sa propriété, laquelle est limitée par un mur de pierres sèches.

L'intéressé assortit son observation de trois questions complémentaires :

- le pont enjambant l'Ouvèze n'est pas noté sur le plan de zonage. Pourquoi ?
- Les terres, sises au droit du lit de la rivière m'appartiennent : pourquoi l'emplacement de la rivière à l'heure actuelle ne figure pas sur le plan ?
- Pourquoi mes terres ne sont-elles plus constructibles : pour la partie inondable, je le comprends mais pour le reste...

Commentaire du commissaire-enquêteur :

M. BONNIOT semble ne pas pouvoir justifier de sa propriété par acte dument établi et le justifie par la seule « coutume » des temps anciens tenant à la seule parole. Ses terres sont désormais incluses dans le zonage du PPRI approuvé en juillet 2017 (ce que je lui ai dit).

Réponse de Monsieur le Maire :

La commune a pris acte de la position de l'intéressé concernant la voie douce. Tout en regrettant cette décision, la commune précise que, comme cela a déjà été indiqué oralement à M. BONNIOT,

une autre option a été retenue.

Concernant la non matérialisation du pont, il s'agit d'une erreur matérielle du bureau d'études.

Ces parcelles ne font pas partie des terrains que la commune a souhaité rendre urbanisables car elles ne nous permettraient pas de rester dans les objectifs chiffrés du PADD encadré par les lois ALUR et GRENELLE II.

Mme Isabelle PLANET, demeurant à St-Julien-en-Saint-Alban. (O)

Mme Isabelle PLANET s'oppose à la mise en place d'un emplacement réservé ER3 d'une superficie de 408,10 m² pour aménagement prévu d'une voie douce, laquelle traverserait de part en part sa propriété située en contrebas de sa maison d'habitation, sur une terre propriété de la famille classée en zone Ap :

Commentaire du commissaire-enquêteur :

l'intéressée réitère ce qu'elle a eu l'occasion de dire lors de la consultation préalable et s'oppose à cet aménagement qui générerait selon elle de la nuisance (passage, bruit...) derrière sa maison d'habitation et un empiètement important sur leur propriété et espace privatif.

Réponse de Monsieur le Maire :

La commune va réfléchir à une solution pour que le tracé de la voie douce soit légèrement décalé et maintienne un espace privatif.

4-3/ - Mémoire en réponse :

Les observations formulées s'analysent au regard de la législation, de l'intérêt public, de la philosophie du PLU, des remarques de Monsieur le Maire de la commune et des intérêts particuliers des personnes qui se sont déplacées.

De façon générale, la plupart des observations portent sur des demandes de reclassement de parcelles, lesquelles constructibles ou présentées comme telles sous régime POS, deviennent inconstructibles dans le projet de PLU. Comme dans tout projet de PLU, on y retrouve toujours ce même sentiment d'une forme de favoritisme profitant à certains et pas à d'autres - il me semble toutefois que la philosophie qui sous-tend l'élaboration du présent PLU et les arguments développés par M. le maire de la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban peuvent s'analyser comme autant d'éléments objectifs dans la mise en œuvre de la politique d'aménagement : il est ainsi recherché l'équilibre entre développement urbain et rural d'une part, et protection des espaces agricoles, forestiers et espaces naturels d'autre part : le projet de développement a le souci d'une utilisation économe des espaces en fixant des objectifs de modération de la consommation urbanisable, en préservant les abords des hameaux.

J'ai moi-même rappelé à l'ensemble des personnes s'étant présentées aux différentes permanences que la mise en œuvre du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise 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 qu'à ce titre, les objectifs sont définis précisément dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), savoir :

- Objectifs de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole, objectif qui s'imposent aux responsables communaux dans le cadre des politiques d'urbanisation (recentrage dans le périmètre des bourgs en complétant les zones résidentielles existantes – dents creuses) tout en recherchant les moyens d'une fluidité accrue des modes de déplacement,
- En prévoyant le maintien et le développement des activités économiques tout en veillant à ne pas couper l'unité les projets de développement (par exemple, volonté de la commune de proposer aux viticulteurs un espace mutualisé dédié à la vinification),
- En préservant les richesses naturelles et patrimoniales tout en tenant compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- En intégrant les risques naturels, miniers et technologique : la commune est à cet égard concerné par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) validé au mois de juillet 2017 et s'imposant comme servitude d'utilité publique.

La municipalité de la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban soucieuse d'avoir à prendre les décisions nécessaires à la mise en place d'un zonage en cohérence d'avec les obligations de PADD a pris en compte un certain nombre d'observations formulées lors des différentes permanences et exposées dans le procès-verbal des observations qui lui a été transmis conformément à l'article conformément aux articles R 123-18 et R 123-19 du code de l'environnement,, demandes limitées et valant possibilité d'aménagement « à la marge » sans remettre en cause la cohérence du PADD.

De même manière, si le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, j'ai rappelé à l'occasion des permanences mais également dans mon rapport que le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), eux opposables aux tiers, constituent la traduction des orientations qui y sont définies. La réponse de Monsieur le Maire s'agissant de l'aménagement de l'OAP « Les Logissons » est en cohérence d'avec cette orientation. Les « OAP » devraient être prise en charge par une ou plusieurs sociétés d'aménagement (appel d'offre).

Je note que le dossier soumis à l'enquête publique, arrêté par le Conseil Municipal et qui doit être celui présenté au public conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, devrait connaître une évolution de partie du projet. En effet, le dépôt d'un dossier de présentation d'un projet d'agrandissement du groupe PORCHER, qui m'a été présenté au cours de mes permanences par leur directeur opérationnel, projet faisant suite au rachat des établissement MILLIKEN, oblige à un réexamen de la zone de Pampelonne et de l'accès à la RD104 tel que défini par l'emplacement réservé ERO26 et le réexamen des règlements écrit et graphique .

On peut raisonnablement estimer que ces rectifications à intervenir ne sont pas de nature à modifier en profondeur le projet de PLU, mais relèvent de modifications mineures se limitant à des aménagements d'ordre purement technique.

Soyons, le 7 février 2018

Henri BONNEFONT
Commissaire-enquêteur désigné

