

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-JULIEN-EN-SAINT-ALBAN

du vendredi 8 décembre 2017 au mardi 9 janvier 2018
inclus

CONCLUSIONS ET AVIS

Henri BONNEFONT

Commissaire-enquêteur désigné

Copie à :

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lyon,

Monsieur le Préfet du département de l'Ardèche,

Le commissaire-enquêteur (archive)

Je soussigné, **Henri BONNEFONT**, Commissaire Enquêteur titulaire désigné par le Tribunal Administratif de Lyon par décision n° E17000174/69 en date du 20.07.2017, faisant suite à la demande de Monsieur le Maire de la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'arrêté municipal subséquent n° 2017-11-22-55 du 22.11.2017 prescrivant l'enquête publique et en fixant les modalités, **déclare rendre ce jour mes conclusions et avis concernant l'enquête publique ci-dessus référencée, ouverte au public pour une durée de 33 jours, soit du :**

Vendredi 8 décembre 2017 au mardi 9 janvier 2018 inclus

Après avoir:

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

Vu:

- Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 153-19 et R.153-8 relatifs à la procédure d'enquête publique dans le cadre de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban,
- Vu le code de l'environnement, et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 relatifs à la procédure d'enquête publique,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2014 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des sols (POS), valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Pris connaissance du débat au sein du Conseil Municipal des 1^{er} décembre 2015, 12 avril 2016 et 22 novembre sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 mai 2017 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU),

- Vu les pièces du dossier du projet de PLU soumis à l'enquête publique, dont les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et l'étude d'impact environnemental,
- Vu la décision n° E17000174/69 en date du 20.07.2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon me désignant en qualité de commissaire-enquêteur titulaire,
- Vu l'arrêté subséquent n° 2017-11-22-55 en date du 22 novembre 2017 et du 12 décembre 2017 portant même numéro d'enregistrement de Monsieur le Maire de la commune de La Voulte-sur-Rhône prescrivant l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme et ses modalités de déroulement,

De même suite :

- Vu l'avis favorable de Monsieur le Préfet de l'Ardèche – DDT Service Urbanisme et territoires – , sous réserve de reprendre le dossier sur les points relevant d'obligations réglementaires pour assurer la sécurité juridique du document de PLU, Préfecture de l'Ardèche (Direction Départementale des Territoires – DDT),
- Vu l'avis favorable de « Privas Centre Ardèche Communauté d'Agglomération » (CAPCA), en date du 5 septembre 2017
- Vu l'absence de remarque à formuler : Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) Délégation Territoriale Sud-est en date du 1 er août 2017,
- Vu l'avis favorable du Conseil Départemental de l'Ardèche – DGA, en date du 31 juillet 2017,
- Vu l'absence de remarques de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du Logement Auvergne Rhône-Alpes (DREAL), en date du 27 juillet 2017, hormis l'observation portant sur le règlement graphique et la prise en compte des aléas miniers,
- Vu les avis favorables de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricole et Forestier (CDPENAF) en date du 21 juillet 2017, sous réserve des rectificatifs à apporter au document d'urbanisme,
- Vu les recommandations émises par la Chambre d'Agriculture en date du 12 juin 2017 , visant à préciser certains points particuliers du RP et du règlement écrit propres à assurer la bonne cohérence des documents soumis à l'enquête publique ,
- Vu les observations émises pendant la durée de l'enquête par les administrés de la commune et dont et dont le détail figure dans mon rapport,
- Vu le mémoire en réponse de Monsieur le Maire de la commune de La Voulte-sur-Rhône, en date du 10.02.2017
- Vu l'analyse des commentaires : développés dans le rapport d'enquête,

Constatant :

Sur la forme :

- Le bon déroulement de l'enquête publique qui s'est effectuée dans des conditions satisfaisantes pour l'information du public, son accueil aisé et en toute discrétion (un bureau mis à ma disposition et une salle d'attente équipée d'un poste informatique et accès au site de la commune) , lui permettant de prendre connaissance du projet et de faire part de ses éventuelles observations, suggestions ou critiques, au travers d'un dossier mis à disposition ainsi qu'un registre d'observations, consultables aux jours et heures ouvrables de la mairie ainsi que lors des permanences tenues par le commissaire-enquêteur, mais également sur le site de la mairie de Saint-Julien-en-Saint-Alban et une boîte mail dédiée aux observations,
- La complétude du dossier, dans sa composition, lequel comprend bien l'ensemble des pièces du projet du PLU concernée par la présente enquête et me semble conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme, dossier régulièrement paraphé par mes soins ainsi que le registre d'observations,
- Que le dossier présenté m'a paru complet, compréhensif et lisible par le public, sauf à signaler la difficulté d'avoir à lire les plans de zonage.
- Que les règles de publicité afférentes à l'enquête publique visé en objet ont été suivies, tant pour ce qui concerne l'affichage que par voie des publications légales, ainsi que les délais respectés, conformément à l'arrêté du maire n°2016-12-00741 du 08.12.2016,
- Vu le rectificatif apporté à l'adresse mail erronée portée sur l'arrêté municipal initial, sans qu'aucune remarques n'ait été soulevée par le public,
- Que les permanences ont été régulièrement tenues, conformément à l'article 3 de l'arrêté précité,
- Qu'à l'issue de l'enquête publique, un procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis dans les huit jours à monsieur le maire, lequel m'a fourni un mémoire en réponse dans les 15 jours qui ont suivi,
- Qu'un commentaire/analyse du commissaire-enquêteur a été apporté à chacune des réponse de monsieur le maire,
- De même manière, j'ai pu constater, préalablement à la présente enquête, que les dispositions du projet de PLU ont fait l'objet, comme détaillé dans mon rapport:
- D'une communication du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA), faaisant suite à la concertation préalable conformément aux articles L.153-11, L132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,
- Ainsi que de plusieurs réunions publiques avec la population en date des 24 juin 2015, 14 avril 2016 et 3 mai 2017, à l'attention des administrés de la commune, des associations et des professionnels, régulièrement conviés par courrier et affichage d'avis administratif en mairie ,
- Que plusieurs articles d'information ont été publiés dans plusieurs bulletins municipaux,
- Que la population a bénéficié d'une mise à disposition d'un dossier consultable en mairie, avant l'enquête publique proprement dite (phase dite de consultation préalable),
- Qu'un registre leur permettant d'y inscrire leurs observations a été mis à disposition en Mairie, à l'attention des administrés ,(19 remarques)
- Que plusieurs permanences ont été tenues par les élus en charge du dossier, (4 permanences)
- Que chacune et chacun a eu la possibilité d'écrire à M. le Maire et de le rencontrer sur rendez vous,

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

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

Sur le fond :

➤ Le projet de PLU de la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban me paraît conforme aux objectifs du PADD et répond à l'esprit des Lois « *Solidarité et Renouvellement Urbain* », « *Urbanisme et Habitat* » et « *Engagement National pour l'environnement* », l'article 139 de la loi ALUR modifiée par la loi LAAAF du 14 octobre 2014, étant précisé qu'a été recherché prioritairement une recherche d'équilibre dans la mise en œuvre des différentes composantes de l'urbanisation entre les principaux sites situés en périphérie directe ou dans le bourg (recréer du lien social d'abord en insistant sur la nécessité pour cela d'une fluidité entre les différents axes de circulation par exemple).

➤ Le projet montre à la fois une logique de rupture avec ce qui avait été fait précédemment en terme d'urbanisme, et un nouvel élan qui passe pour les élus dans un rééquilibrage de l'urbanisation autour (en greffe) et dans le bourg – le vieux centre notamment. Le document d'urbanisme actuel (POS) ne permet pas de prendre en compte les enjeux de territoire du point de vue du paysage et de l'environnement, en accentuant la progression de l'urbanisation résidentielle sur les coteaux, la mise en œuvre du PLU permettant pour sa part la maîtrise des surfaces, qu'elles soient dédiées aux zones urbaines, zones à urbaniser, zones visant à la protection de l'agriculture et les zones naturelles.

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

- liées à la situation de la commune, traversée par la rivière de l'Ouvèze et différents affluents situation ayant motivé la mise en œuvre d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) validé en juillet 2017,
- la présence d'une route à grande circulation – la RD104 descendant de Privas en direction de Le Pouzin obligeant à une réflexion d'ensemble pour « gommer » l'effet de fracture des espaces urbains
- les contraintes géologiques naturelles (présence d'anciennes mines) mais aussi contraintes liées au développement de l'activité industrielle de la ville.
- Si ces contraintes peuvent être vécues comme autant d'éléments « fracturants » dans le paysage, le PLU reste ambitieux en ce qu'il vise à conforter l'identité du bourg (présence de nombreux éléments architecturaux de qualité) tout en lui rendant une forme d'animation urbaine, le bourg disposant de moins en moins de commerces de proximité mais pouvant mettre en avant un potentiel touristique non négligeable,

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

➤ Qu'à cet égard, la municipalité a fait le choix de ne pas laisser la démographie aller « au fil de l'eau », mais de fixer un objectif de progression maîtrisée de logements individuels ou collectifs par an sur 10 ans, (le PLU détermine un besoin de 95 logements supplémentaires dont 48 logements prévus en zone U et 47 logements en zone AU couvertes par les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP),

➤ Que ce parti d'aménagement du PLU vise bien à renforcer le bourg par une extension cohérente tout en diversifiant l'offre (forme collective, forme groupée, individuel avec procédure et individuel hors procédure), ciblant sur l'accueil d'une nouvelle population tout en préservant les activités agricoles encore présentes sur le territoire communal.

➤ Je note pour ma part que les dispositions du Grenelle 2 – assurant l'équilibre entre le développement et la protection, en réduisant la consommation d'espace et en luttant contre l'étalement urbain – sont l'objet d'un contrôle de légalité renforcé sur cette thématique. On retrouve

donc cette exigence, tant dans l'avis émis par les services de l'Etat que dans les observations formulées par la chambre d'Agriculture, de la Commission Permanente du Conseil Départemental et les services du département.

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

En conséquence de ce qui précède :

Je considère :

1/ que le projet du PLU de la commune de Saint-Julien-en-Saint-Alban

➤ m'apparaît utile et nécessaire en répondant à un besoin collectif et actuel permettant un développement maîtrisé de l'urbanisation, de l'évolution de la population, et du développement économique, même si cette vision sociétale n'est pas partagée par tous car rompant avec l'existant et les habitudes passées en terme d'urbanisation.

➤ A bien pour objectif premier de redynamiser le bourg tout en lui donnant plus de cohérence fonctionnelle, conforter et structurer les pôles d'urbanisation possibles (dents creuses) présentant un niveau d'équipement suffisant (eau, électricité, assainissement),

➤ Proportionnée en termes d'avantages et inconvénients générés en faisant apparaître la prise en compte du territoire communal sans obérer de façon trop marquée les intérêts particuliers.

➤ Etant noté qu'aucun avis défavorable n'a été émis soit par un service de l'État, soit par une chambre consulaire ou autre service associé et qu'aucun avis n'est parvenu après le délai.

➤ Que les difficultés de mise en place réglementaires liées à la complexité du territoire communal, évoquées dans mon rapport (contraintes liées au différents plan de prévention, contraintes naturelles ou liées à la présence de zones industrielles – installations classées, ICPE – sont bien accompagnées par les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) dont il conviendra de tenir compte,

2/ qu'il s'en dégage les **avantages et points forts** suivants :

➤ Son urbanisation dirigée correspond aux besoins de l'habitat tels qu'ils ont été présentés en tenant compte des perspectives à moyen et long terme. Le projet n'a qu'un impact faible sur l'environnement, sans effet d'emprise sur les zones Natura 2000 et sans couper les corridors écologiques, sans incidence sur la flore et la faune,

➤ Ce projet de révision générale du P.L.U., tel qu'il est présenté au public (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), ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D., document conforme aux prescriptions des lois SRU, Grenelle, ALUR et LAAAF,

➤ Il est le fruit d'une réflexion et d'un travail important mené par les élus en collaboration avec les différents partenaires

➤ La population (administrés, agriculteurs, viticulteurs, sociétés, artisans et associations) a pu de manière continue suivre l'évolution du dossier et en prendre connaissance tant lors de la mise en place de la consultation préalable (cf : délibération du 16 mai 2017) qu'au cours de la procédure d'enquête publique du 8 décembre 2017 au 9 janvier 2018 inclus.

➤ Le projet 'attache de gérer au mieux les surfaces afin d'économiser l'espace foncier en bannissant l'étalement urbain linéaire et le mitage des espaces agricoles.

➤ Ce projet m'apparaît cohérent dans son ensemble :

- Constatant une extension raisonnée de l'urbanisation sur des zones en continuité de l'urbanisation existante (en greffe), qui ne porte pas d'atteinte lourde aux intérêts environnementaux et agricoles mais qui permet un renforcement de la densité permettant d'éviter les gaspillages du foncier disponible, en favorisant la mixité urbaine.

- Considérant que les zones à urbaniser de la commune, correspondent aux réalités actuelles en terme de développement communal, tout en définissant plus clairement les contours et la silhouette du centre-ville ,

- Constatant qu'ainsi les zones consacrées à l'habitat sont l'objet d'une rationalisation profitant ainsi aux zones agro-naturelles,

- Considérant qu'il fixe des règles de construction permettant la prise en compte de nouvelles technologies, besoins, réalités sociales et économiques (cf : OAP) sans créer de rupture forte avec l'existant,

- Constatant que l'orientation générale de la politique de protection des espaces agricoles , naturels et forestiers est acté, en soutenant une politique volontariste de maintien et de développement des structures agricoles existantes (notamment protection accrue des espaces viticoles classées AOP Côtes du Rhône) , en protégeant les exploitations et en stoppant l'étalement des zones d'habitat diffus sur les coteaux,

- Que cet aspect très positif est soulevé par la Chambre d'Agriculture qui note : « *Nous tenons à souligner la qualité du projet porté par la collectivité qui allie à la fois la baisse de la consommation des espaces agricoles et leur protection. La commune par ses actions sur l'espace viticole renforce d'autant cette activité... Notamment en créant une zone d'urbanisation future dédiée à la vinification* ».

- Constatant qu'en regard, les zones naturelles (N) sont quant à elles étendues et donc préservées, qu'aucune zone N n'a été réduite pour permettre des extensions urbaines,

- Constatant par conséquent que le PLU répond aux objectifs du PADD et ses principales orientations, savoir :

- o Préserver l'activité agricole,
- o Tenir compte des exigences environnementales, conformément à l'article L.104-2 du code de l'urbanisme, en mettant en valeur l'environnement conformément aux exigences posées du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) au travers des zone Natura 2000, zones humides, trames vertes et bleues, corridors d'intérêt régional, continuité écologiques, zones spéciales de conservation, zone de protection spéciale « Printegarde » etc... pour permettre l'intégration au PLU des mesures de réduction des impacts,

- Constatant que dans l'ensemble, le projet du PLU emporte l'adhésion des administrés, même si parfois comme décrit dans mon rapport et ressortant des observations du public, certaines prises de décision ont pu être contestées dès lors que la diminution du foncier à bâtir affectait directement les personnes concernées qui se sont manifestées au cours des permanences, ou que certaines des décisions prises l'ont été pour des raisons de « politique locale » jugée très contestable (ainsi de l'abandon par la nouvelle municipalité du projet d'éco-lotissement porté par la municipalité précédente)

- Constatant en conséquence que le projet de PLU découle de la volonté des élus de réduire l'étalement urbain et le mitage, consommateur d'espace foncier (sans accès à l'assainissement collectif),

- Noté la bonne volonté des élus communaux soucieux de tenir compte des observations des personnes publiques associées en me disant vouloir procéder aux modifications demandées,

- Noté également le souci de monsieur le Maire de prendre en considération certaines des demandes, observations et remarques émanant du public,

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

➤ D'une manière générale, la mise en œuvre du projet de PLU n'emporte pas l'unanimité et l'adhésion des administrés qui se sont exprimés durant l'enquête publique, pour les raisons exprimées supra et qui sont toutes d'ordre personnel, certains terrains étant directement adjacents de groupements de maisons pour lesquelles ont été accordées les permis de construire sous régime POS (Chaque personne rencontrée souhaitant maintenir cet état de fait pour diverses raisons: édifier une construction pour un membre de la famille, vendre une parcelle pour capitaliser pour le futur, mais surtout pour réaliser au mieux en terme de rapport financier le foncier concerné leur appartenant. Aucune de ces personnes ne se souciant vraiment de l'environnement).

➤ Noté la bonne participation des administrés de la commune aux différentes réunions publiques mise en place par le maître d'ouvrage lors de la concertation préalable dans le cadre des échanges ou propositions à émettre, préalables à l'enquête publique proprement dite, en notant que l'une des question les plus récurrentes a concerné l'OAP « Les Revols »,

➤ Noté pendant l'enquête publique proprement dite l'opposition des résidents concernés par le projet d'OAP « Les Revols », lesquels ont représentés la majorité des observations déposées sur le registre prévue à cet effet, pour les raisons exposées dans mon rapport (cf: analyse des observations),

➤ Noté la difficulté d'avoir à se repérer sur les cartes de zonage (règlement graphique difficile à lire par endroit - les parcelles n'étant pas correctement indiquées, cela étant imputable à une mauvaise reprographie),

➤ Noté les remarques nombreuses des Personnes Publiques Associées (PPA), que j'estime toutefois logique au regard de la complexité du dossier (problématique réglementaire liée ai risques notamment / cf. infra), obligeant à une reprise des documents pour en assurer la sécurité juridique,

➤ Noté plus particulièrement dans mon rapport les remarques des services de la préfecture, dans son avis du 9 décembre 2016, valant réserves à lever pour assurer la légalité du document, limitativement énumérées, particulièrement s'agissant de :

- Reprendre le dossier sur les points relevant d'obligations réglementaires, en transposant la connaissance du risque inondation, du risque minier et du risque technologique et industriel,
- Corriger ou adapter le règlement graphique, le règlement écrit, les annexes et le rapport de présentation,

➤ Noté dans le même sens l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes – Unité Inter-départementale Drôme-Ardèche, visant plus particulièrement les modifications à apporter s'agissant,

- Des ICPE,
- Des canalisations de transport,
- Des anciennes mines,
- Des sites et sols pollués.

➤ Noté également les remarques de la Commission Départementale du département de l'Ardèche et les recommandations à suivre s'agissant :

- De l'Orientation d'Aménagement et de Programmation au quartier des Revols, laquelle doit être modifiée,
- Du projet d'un collège sur la commune dont les dispositions actuellement prévues dans le règlement proposé sont difficilement applicables au regard des contraintes techniques avancées,

- De la rédaction à prévoir s'agissant de l'article 3 intitulé « Accès et voiries ».
- Noté les remarques et propositions de la Chambre d'Agriculture, plus particulièrement s'agissant de la remarque de la zone A et du STECAL dont il est demandé d'en modifier la formulation (à mettre en rapport d'avec les observations des services de la préfecture et de la CDPENAF),
- Noté enfin les remarques des autres PPA dont les remarques participent, chacune pour ce qui les concernent, de la cohérence du dossier.

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

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

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

Première réserve : Respecter strictement les avis formulés par les services de la préfecture de l'Ardèche en reprenant tous les points relevant d'obligations réglementaires , pour assurer la légalité du document de PLU (courrier et son annexe du 9 décembre 2016).

Deuxième réserve : Prendre en compte les observations de la commission départementale du département de l'Ardèche, s'agissant des dispositions mentionnées au point I, dont l'alinéa premier oblige à un réexamen de l'OAP « les Revols » et des documents y afférant,

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

Première recommandation : Conséquence du réexamen de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier des Revols imputable à la reprise par le Département de la parcelle section AL n° 53, rendant impossible la mise en œuvre du projet dans ses dispositions prévues par le projet de PLU, je recommande le redimensionnement de cette opération en tenant compte des remarques que j'ai formulées lors de l'analyse des observations du public. Dans cette perspective, il ne me semble pas impossible de donner droit aux requêtes de M. RIFFARD et Mme GRUAS sans remettre en cause les objectifs du PADD, ce dans les conditions énoncées par Monsieur le maire (cf : PV du registre d'observations) afin de permettre sur ces parcelles partie des objectifs posés par le projet initial de l'OAP.

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

Soyons, le 21 février 2017

Henri BONNEFONT
Commissaire-enquêteur désigné