

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET POUR  
LA MODIFICATION PARTIELLE DU ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET SA  
MISE EN COMPATIBILITE POUR LA COMMUNE DE VEYRAS  
( ARDECHE )  
DEMANDE PRESENTEE PAR LA COMMUNE DE VEYRAS**

Jean Chappellet

Commissaire-enquêteur

## **SOMMAIRE**

### **DOCUMENT A : RAPPORT D'ENQUETE**

- 1. OBJET ET CADRE JURIDIQUE DU PROJET**
  - 1.1 OBJET DE L'ENQUETE**
  - 1.2 PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DU CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL**
  - 1.3 TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE**
- 2. ORGANISATION DE L'ENQUETE**
  - 2.1 ARRETE MUNICIPAL**
  - 2.2 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**
  - 2.3 RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE**
  - 2.4 INFORMATION DU PUBLIC**
  - 2.5 DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC**
- 3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**
  - 3.1 PERMANENCES**
  - 3.2 CLOTURE DU REGISTRE D'ENQUETE**
  - 3.3 RESUME COMPTABLE DES OBSERVATIONS**
  - 3.4 PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS**
- 4. SYNTHESE DU PROJET**
  - 4.1 DIFFERENTES PIECES DU DOSSIER**
  - 4.2 RAPPORT DE PRESENTATION ET REGLEMENT**
  - 4.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**
- 5. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS, REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**
  - 5.1 AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**
  - 5.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC**
  - 5.3 OBSERVATIONS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

## **LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUETE**

### **DOCUMENT B : CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

### **DOCUMENT A : RAPPORT D'ENQUETE**

#### **1 OBJET ET CADRE JURIDIQUE DU PROJET**

##### **1.1 OBJET DE L'ENQUETE**

La commune de Veyras souhaite modifier le classement des parcelles cadastrées 250 et 252, d'une contenance totale de 8269 m<sup>2</sup>, dont elle est propriétaire, pour permettre la construction de logements, notamment de logements sociaux . Ces parcelles sont situées, selon le PLU approuvé en 2014, en zone Ub sous-secteur Ube ( réservé aux aménagements et équipements publics ) et en zones A et N sous-secteurs Azh et Nzh ( faisant l'objet d'une protection stricte du fait de leur qualité de zone humide ).

Après modification et mise en compatibilité du PLU, ces parcelles relèveraient d'un classement nouveau : Ubzh, sous-secteur identifiant la proximité immédiate d'une zone humide et susceptible d'accueillir une extension urbaine de type pavillonnaire présentant une densité urbaine et une mixité des fonctions, Azhc et Nzhc, sous –secteurs associés à une protection stricte du fait de la qualité de zone humide.

En première intention la commune a envisagé ( délibération du conseil municipal en date du 13 juin 2016 ) une modification simplifiée du PLU. La DDT de l'Ardèche a demandé que soit utilisée la procédure de la déclaration de projet prévue à l'article L 300-6 du code de l'urbanisme. Plus complexe que la modification simplifiée, cette procédure nécessite une évaluation environnementale, une consultation des personnes publiques associées et une enquête publique portant sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan.

##### **1.2 PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DU CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL**

La commune de Veyras se situe en Ardèche à 3 km au nord-ouest de Privas et à une vingtaine de km de la vallée du Rhône. D'une superficie de 778 ha, elle comptait au 1<sup>er</sup> janvier 2017 1603 habitants. Son territoire est très vallonné, les espaces naturels y occupant une place prépondérante. Cependant depuis 1979 l'espace urbain a quasiment doublé passant de 40 à 72 ha.

La commune compte une zone Natura 2000 et deux ZNIEFF de type 1 et 2.

Au plan administratif elle appartient au canton de Privas et à la communauté d'agglomération Privas centre Ardèche ( CAPCA ). Elle entre dans le périmètre du parc naturel régional des monts d'Ardèche. Enfin elle participe à plusieurs intercommunalités : pour le transfert et le traitement des effluents, à la CAPCA, pour l'approvisionnement en eau potable au syndicat des eaux du bassin de Privas ( SEBP ).

### **1.3 TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

Concernant le projet lui-même :

L'article L 300-6 du code de l'urbanisme introduit par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 permet, lorsque le PLU n'a pas prévu une opération d'aménagement, la mise en compatibilité simple et accélérée du document d'urbanisme dès lors que l'intérêt général de l'opération concernée est affirmé. Elle se distingue de la déclaration de projet fondée sur l'article L 126-1 du code de l'environnement qui demande au contraire une obligation renforcée de motivation. La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet. La jurisprudence ( conseil d'Etat : commune de Crolles/ 23 octobre 2013 ) précise qu' « il appartient à l'autorité compétente d'établir de manière circonstanciée... l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction constituant l'objet de la révision simplifiée, ou des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques » poursuivis par la collectivité publique intéressée ; la notion d'intérêt général s'entendant non pas en considération du seul objet poursuivi par le projet mais aussi au regard de l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement de la commune. L'opération en question ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du PLU ou si c'est le cas ce doit être à l'initiative de la commune.

Concernant l'enquête publique :

Aux termes de l'article L 153-54 « une opération faisant l'objet... d'une déclaration de projet et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un PLU ne peut intervenir que si 1° :l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. »

L'article L 153-55 précise que « le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement ».

## **2. ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **2.1 ARRETE MUNICIPAL**

Le 14 mars 2017 le conseil municipal a par 15 voix pour et une contre autorisé le maire à lancer la procédure de déclaration de projet . En accord avec le maire et la secrétaire générale, par conversation téléphonique, la durée de l'enquête publique a été fixée à 31 jours, du 12 février au 14 mars 2018 inclus.

Afin de recevoir les observations du public, trois permanences ont été prévues en mairie aux jours et heures d'ouverture de celles –ci :

- Le lundi 12 février 2018 de 15h à 18h
- Le mardi 27 février 2018 de 9h à 12h
- Le mercredi 14 mars 2018 de 14h à 18h

Une adresse mail a également été ouverte par mes soins.

## 2.2 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

L'ordonnance n° E17000294/69 du président du tribunal administratif de Lyon m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur.

## 2.3 RENCONTRE AVEC LES REPRESENTANTS DE LA COMMUNE ET VISITE DES LIEUX

J'ai reçu par messagerie internet le dossier complet, visible sur le site officiel de la commune, identique dans sa composition à celui décrit au point 2.5 ci-dessous.

Je me suis rendu une première fois à Veyras le 12 février 2018 pour visiter les lieux, viser les différentes pièces du dossier, coter et parapher le registre d'enquête et tenir la première permanence. Mes déplacements suivants ont eu lieu aux jours et heures de permanence ainsi que les 6 mars pour consulter le dossier du PLU et le 29 mars 2018 pour un dernier entretien avec le maire.

Toutes les informations demandées m'ont été communiquées, tant lors de mes déplacements qu'à distance par mail et téléphone.

## 2.4 INFORMATION DU PUBLIC

La publication officielle d'annonce de l'enquête publique a été faite dans deux journaux locaux, le premier de la presse quotidienne régionale avec édition locale, la Tribune, le second hebdomadaire l'Hebdo de l'Ardèche. Ces parutions sont datées respectivement des 25 janvier et 1<sup>er</sup> février 2018. Si la date de la première parution est conforme aux dispositions de l'article 11 de l'arrêté du maire en date du 18 janvier 2018 il n'en est pas de même de la seconde parue trop tôt. Annonce de l'enquête a également été faite sur le internet de la commune.

En outre un affichage a été effectué sur les sept panneaux d'affichage municipaux ( un certificat d'affichage, délivré par le maire, figure en annexe ). Enfin à ma demande ont été placées sur le terrain dès avant l'ouverture de l'enquête, des affiches sur fond jaune visibles depuis la voie publique annonçant les dates et modalités de l'enquête publique.

Il ressort de ces différents éléments que l'information concernant la tenue de l'enquête publique a été développée de façon suffisante.

## 2.5 DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

En application de l'article L 153-54 du code de l'urbanisme, dans la mesure où l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence, il est impératif que le dossier comporte d'une part une présentation du projet et la démonstration de son caractère d'intérêt général, d'autre part un rapport de présentation relatif à la mise en conformité du PLU. En pratique un sous-dossier est consacré à la déclaration de projet en tant que telle. Dans le cas particulier, il s'agit d'un dossier unique comportant :

- Une notice de présentation rapide concernant la procédure applicable
- La délibération du conseil municipal en date du 15 mars 2017 autorisant le maire à lancer la procédure de déclaration de projet
- L'arrêté municipal du 18 janvier 2018 prescrivant l'enquête publique
- Le rapport de présentation comportant un plan de zonage
- Le compte-rendu de la réunion avec les services de l'Etat et les personnes publiques associées, en date du 13 novembre 2017
- L'accusé de réception de la demande d'avis adressée à l'autorité environnementale

Aucun document graphique particulier ne figurait dans le dossier d'enquête, la représentation graphique se limitant à deux cartes assez peu lisibles incluses dans le rapport de présentation.

Les avis presse ont été rajoutés au dossier à ma demande en début d'enquête. De même, j'ai demandé en cours d'enquête que soient également accessibles trois documents qui sans être indispensables en termes de complétude du dossier ou pour sa compréhension, permettent d'illustrer certains points particuliers : d'une part l'évaluation environnementale complète dans la mesure où elle était mentionnée comme annexe au rapport de présentation, d'autre part les avis des personnes publiques associées, le compte-rendu de la réunion du 13 novembre 2017 apparaissant très succinct.

### **3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **3.1 PERMANENCES**

Elles se sont tenues aux jours et heures prévues. Les conditions d'accueil étaient satisfaisantes. Les observations formulées par les habitants de Veyras l'ont été de façon claire ; certaines manifestaient un réel intérêt pour la vie et le fonctionnement de la commune, au-delà des intérêts particuliers.

#### **3.2 CLOTURE DU REGISTRE D'ENQUETE**

Elle a été effectuée par mes soins le 14 mars 2018. Je peux donc attester du bon déroulement de la procédure.

#### **3.3 RESUME COMPTABLE DES OBSERVATIONS**

J'ai été amené à effectuer 8 entretiens.

Les observations orales sont numérotées de O1 à O2. 2 observations ont été consignées dans le registre, numérotées R1 à R2. Un courrier sous pli cacheté m'a été adressé en mairie et 3 courriers

remis en main propre numérotés de E1 à E4. Enfin une observation identique au courrier E1 a été déposée à l'adresse mail ouverte pour l'enquête.

### **3.4 PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS**

Un procès-verbal de synthèse a été transmis au maire le 15 Mars 2018

## **4. SYNTHESE DU PROJET**

### **4.1 DIFFERENTES PIECES DU DOSSIER**

Elles ont été listées au point 2.5 ci-dessus. A noter que le rapport de présentation établi par CAPSE comporte en page 19 une référence à un chapitre 0 qui n'existe pas : erreur de plume confirmée par le bureau d'études.

### **4.2 RAPPORT DE PRESENTATION ET REGLEMENT**

Le rapport de présentation explicite le projet et détaille les modifications à apporter aux différents documents composant le PLU. Il est clair, écrit de façon didactique. On peut cependant regretter l'absence d'un document graphique plus lisible.

Le projet consiste à vendre à la société ADIS les parcelles 250 et 252 d'une contenance totale de 8269 m2 dont 6639 m2 constructibles. Ce terrain, propriété communale, relève pour sa partie constructible, d'après le PLU approuvé en 2014, d'un classement en Ube ; y était en effet prévu la construction de la salle multi-activités que l'actuelle municipalité a préféré construire de l'autre côté du chemin de la Combe sur la parcelle 224.

ADIS se présente sur son site internet comme spécialiste de l'habitat, promoteur, constructeur et lotisseur. Elle compte quatre sociétés dont ADIS SA HLM qui construit et gère des logements locatifs sociaux en Ardèche, Drôme, Isère et Loire : 5800 logements implantés sur 170 communes sont actuellement gérés par ADIS.

L'esquisse présentée par ADIS et acceptée par le conseil municipal comprend huit maisons en locatif social, financées par PLAI et PLS et trois terrains destinés à des constructions individuelles de particuliers, l'accès étant prévu par le chemin de la Combe. Les logements sociaux disposeront d'un jardin de surface variable, de 138 à 278 m2. Les lots en accession à la propriété présentent des contenances totales de 1247, 1544 et 1449 m2 dont une partie non constructible.

Le rapport de présentation apporte peu de renseignements sur le parti-pris architectural : les logements sociaux seront orientés Est-Ouest, de type R+1 et chaque logement social disposera d'une place de parking.

Les constructions nouvelles seront raccordées aux réseaux secs et humides desservant la commune et qui empruntent le chemin de la Combe. En revanche il n'existe pas de collecte, transport et évacuation des eaux pluviales : leur traitement sera donc à la charge de l'aménageur et des propriétaires.

XXX

Afin de permettre cette opération, il est nécessaire de modifier le classement des parcelles 250/ 252 actuellement en secteurs Ube, Nzh et Azh ; elles relèveraient désormais de nouvelles sous-catégories Ubzh, Nzhc et Azhc assujetties à des restrictions supplémentaires pour une meilleure protection de la zone humide. Le sous-secteur Ubzh pourra accueillir des extensions urbaines de type pavillonnaire présentant une densité intermédiaire et une mixité de fonctions. Il fera l'objet de prescriptions particulières concernant les clôtures, haies et aires de stationnement. Pour les secteurs A et N il est créé des sous- secteurs Azhc et Nzhc affectées de restrictions pour les haies et clôtures.

#### **4.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

La commune comporte une zone Natura 2000. De plus le projet empiète sur une zone humide .Une évaluation environnementale a donc été réalisée par le cabinet CAPSE. Ce document qui figure en annexe au rapport de présentation est de bonne facture et comporte de nombreux schémas et photos.

Il précise que le projet envisagé impacte sur une surface de 1630 m<sup>2</sup> une zone humide correspondant au passage d'un ruisseau traversant une roselière. Il estime cependant qu'il est compatible avec les documents supra-communaux à vocation de protection des milieux : contrat de rivière de l'Ouvèze et de ses affluents, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ( SDAGE ) Rhône-Méditerranée, schéma régional de cohérence écologique de la région ARA. Enfin les incidences prévisibles du projet apparaissent limitées tant sur le milieu humain ( paysage ... ) que physique ou biologique. Il préconise cependant qu'une attention particulière soit portée à la préservation de la zone humide tant durant les travaux de construction des logements que de manière pérenne.

#### **5.ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

##### **5.1 AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

**A. Direction départementale des territoires de l'Ardèche** : à l'issue de la réunion du 13 novembre 2017, la DDT a levé toutes réserves, ses remarques ayant été prises en compte et les documents complémentaires demandés produits par le bureau d'études. Elle donne donc un avis favorable.

**B. Parc naturel régional de monts d'Ardèche** : celui-ci a émis cinq remarques

- compléter le dossier par une présentation du contexte de l'opération

Réponse du maitre d'ouvrage : les documents soumis à enquête intègrent cette demande

-implanter les constructions en accession à la propriété de façon à préserver la zone humide et à former un hameau

Réponse du maitre d'ouvrage : afin de préserver au maximum la zone humide, outre le règlement, l'acte de vente aux particuliers rappellera les obligations applicables à la parcelle pour la protection de cette zone. Quant à revoir l'implantation des constructions individuelles, la demande en sera faite à l'aménageur mais elle se heurtera à la nécessité de conserver à chacune d'entre elles une indépendance par rapport aux voisines.



Avis du commissaire-enquêteur : les remarques concernant la disposition des constructions pour conférer à l'ensemble un aspect de hameau sont justifiées. Quant à la protection de la zone humide, elle serait simplifiée si la commune en demeurait propriétaire. Cette option répondrait également à un souci d'économie de foncier.

-assurer la qualité architecturale et paysagère de l'opération par des prescriptions réglementaires

Réponse du maître d'ouvrage : il sera fait référence dans le règlement aux recommandations architecturales et paysagères émises par le PNR.

-apporter un soin particulier à la gestion des clôtures

Réponse du maître d'ouvrage : des prescriptions particulières sont contenues dans le règlement. L'installation des clôtures sera soumise à déclaration préalable.

-proposer des solutions techniques économes et écologiques pour le traitement des eaux pluviales

Réponse du maître d'ouvrage : remarque acceptée.

**C. Chambre d'agriculture de l'Ardèche** : elle a formulé trois réserves

-conserver la zone humide pour constituer une trame verte et bleue

Réponse du maître d'ouvrage : la zone humide n'a pas le statut de trame verte ou bleue. Cependant le contenu et l'application du règlement permettront de conserver cette zone en l'état.

-veiller à maintenir un accès aux prés de fauche

Réponse du maître d'ouvrage : cette question reste à examiner.

Avis du commissaire-enquêteur: ce point est important, car il permettra de maintenir le paysage en l'état.

-réduire la consommation d'espace du fait des constructions individuelles et greffer ces constructions sur les logements locatifs

Réponse du maître d'ouvrage : la consommation de terrain doit être relativisée : en effet la surface constructible réservée dans l'opération aux constructions individuelles se limitera à 2663 m<sup>2</sup> sur un total de 4295 m<sup>2</sup> ; 1632 m<sup>2</sup> étant placés en zone Azh et Nzh.

Avis du commissaire-enquêteur : la présentation du maître d'ouvrage est conforme à la réalité. Cependant rien ne s'oppose à ce qu'il soit demandé à la société ADIS de réétudier le découpage des parcelles afin d'accueillir une maison supplémentaire. Je rappelle également ma proposition de maintenir dans le patrimoine communal la zone non constructible.

**D. L'autorité environnementale** n'a pas donné de réponse : son avis est donc réputé favorable.

## 5.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation registre n° 1 : M. Boissier habitant Veyras

M. Boissier déclare d'emblée savoir que sa demande ne concerne pas le projet soumis à l'enquête publique. Cependant il profite de la procédure ouverte pour demander à nouveau un classement en zone constructible de la parcelle cadastrée n° 68 dont il est propriétaire. Il s'estime spolié, d'autant que ses sollicitations réitérées se sont vues opposer des refus au motif du coût d'une modification du PLU. Il constate que dans le cas du projet de logements à la Combe cette raison n'a pas été évoquée.

Avis du commissaire-enquêteur : l'observation ne concerne pas l'enquête publique en cours.

Observation orale n°1 de M. Henri Gilbert 401 chemin de la Combe à Veyras

M. Henri est venu consulter le dossier mis à disposition du public. Il n'est pas opposé au projet mais s'inquiète des troubles et nuisances pour le voisinage que peut apporter le fonctionnement de la salle multi-activités. Il attire l'attention sur le fait que ce bâtiment est construit sur un terrain sujet à des remontées d'eau.

Avis du commissaire-enquêteur : l'observation ne concerne pas l'enquête publique en cours.

Mail en date du 25 février 2018. Courrier n°1 daté du 24 février 2018, remis en main propre le 27 février 2018, lors de la permanence, de M. Henri Gilbert

M. Henri, dans un courrier argumenté, se déclare désormais défavorable au projet pour plusieurs raisons :

- ce projet ne relève pas de l'intérêt général, un terrain communal étant cédé à un organisme à but lucratif
- l'aménagement prévu n'est pas conforme au statut résidentiel de la commune
- le projet présente de multiples inconvénients au plan paysager, faunistique et floristique, de la sécurité routière et de la sécurité publique

Il suggère que soit installé sur le site un « espace arboré ludique » servant de zone tampon acoustique et préservant la zone humide.

Il demande en outre que soit effectuée par les services de l'Etat sur la légalité de la modification au règlement du PLU, susceptible d'éviter à terme toute construction sur le site de la Combe.

En définitive, pour M. Henri le projet relève non de l'intérêt général mais de promesses électorales très couteuses pour les habitants de la commune dans la mesure où il a conduit à déplacer la salle multi-activités sur un terrain inapproprié du fait de remontées d'humidité.

Réponse du maître d'ouvrage : ADIS est un bailleur social qui bénéficie de prêts locatifs aidés. La construction des 8 logements sociaux repose sur la solidarité, un principe d'intérêt général. De plus ce projet répond en partie à une demande récurrente de certains aînés de la commune désireux de se séparer d'une maison devenue difficile à entretenir tout en voulant demeurer sur Veyras.

Le centre de la commune comporte essentiellement des maisons individuelles avec jardin donnant ainsi une impression résidentielle : le projet ne rompt pas avec cette situation.

L'enquête environnementale conclut que le projet n'engendrera pas d'impact significatif sur le milieu humain, physique ou biologique. Le projet de la précédente équipe municipale ( implantation de la salle multi-activités sur les parcelles 250 et 252 ) aurait davantage fermé, par sa hauteur et sa masse, le paysage de la Combe. Les constructions des logements seront limitées à R+1.

Les logements sociaux de la Combe, situés dans le même environnement, ne génèrent pas de plaintes pour nuisances sonores.

Aucune construction ne sera autorisée sur la zone humide. La municipalité veillera au respect de cette règle.

L'ouverture de la salle multi-activités et le lotissement vont entraîner un trafic supplémentaire de véhicules sur le chemin de la Combe. L'étroitesse de la voie entre la place de la mairie et la zone de la Combe est à considérer, d'autant plus que les écoliers vont emprunter fréquemment ce chemin. Pour des raisons de sécurité, il est envisageable que le chemin de la Combe se termine en impasse sous le square des Moutas. Dans ce cas la voie étroite ne serait empruntée que pour la desserte de cinq maisons.

Les logements sociaux de la Combe n'ont pas entraîné de troubles à l'ordre public par des jeunes : les seules dégradations constatées sur le site ont été commises par des personnes extérieures à la commune.

Observation orale n°2 de M. Descours Jimmy 236 chemin de la Combe à Veyras

M Descours souhaitait avoir des précisions sur le contenu du dossier d'enquête. Il suggère que les parcelles 250 et 252 soient aménagées en parc public : le quartier de la Combe se verrait ainsi conférer le statut de zone de loisirs. Il annonce une observation écrite.

Réponse du maitre d'ouvrage : Une zone de loisirs a déjà été aménagée sur le site avec la présence d'un boulodrome, d'un terrain de tennis, d'un city-parc et d'une aire de jeux.

Courrier n° 2 de M. Dumas 377 route du Besclut

M. Dumas n'est pas favorable au projet qui affectera le paysage de façon irréversible. En l'état actuel le quartier de la Combe constitue une zone naturelle de grande valeur paysagère. De plus il constitue un lieu de promenade pour les habitants de la commune. Enfin il existe d'autres terrains à Veyras susceptibles d'accueillir des logements sociaux.

Réponse du maitre d'ouvrage : pour les conséquences environnementales, se reporter à la réponse apportée aux observations de M. Henry. A noter qu'il n'y a pas de chemin de randonnée longeant ou traversant les parcelles 250 et 252 qui constituerait un lieu de promenade.

Il n'existe à l'heure actuelle aucune parcelle communale classée en zone Ub autorisant la construction de logements sociaux. En revanche trois terrains appartenant à des particuliers sont classés en zone AU avec obligation d'un pourcentage de logements sociaux. Ils pourraient donc accueillir ce type de logements mais aucun des propriétaires concernés ne désire se lancer dans une telle opération.

Observation orale n°3 de Mmes Auroux et Patriarca, le Besclut, au nom de l'hoirie indivise Giffon

Ces personnes rappellent que les parcelles 250 et 252 constituent depuis 2004 un emplacement réservé. Le terrain a été vendu en 2013 par leur famille à la condition d'y construire une salle des fêtes semi-enterrée avec un toit végétalisé. Le PLU adopté en 2014 a entériné ce choix par un classement du terrain en Ube. Leur famille n'est pas favorable au projet qui ne respecte pas la condition fixée lors de la vente et qui, contrairement au projet initial, détruit le paysage. Mmes Auroux et Patriarca font également remarquer que la parcelle n° 253 constitue une dent creuse qui devrait être constructible.

Réponse du maître d'ouvrage : le vendeur ne peut contraindre l'acheteur à une utilisation précise du terrain.

La modification du classement de la parcelle 253 nécessite une révision du PLU, qui n'est pas envisagée d'ici la fin de la mandature : le PLU a été arrêté en 2014 pour une durée de 8 à 10 ans, sauf intégration dans un éventuel PLUI.

Observation registre n° 2 de M. Henri Gilbert

L'observation est adressée au maire de la commune et aux membres du conseil municipal.

M. Henri note que la déclaration de projet, si elle était acceptée, serait susceptible d'amener la commune à accorder à court terme la constructibilité à des parcelles actuellement classées en zone A et N aux dépens de l'intérêt public. L'opération amènera des nuisances pour les riverains. Il convient de rechercher un autre terrain pour les constructions envisagées.

Enfin, il estime qu'il y a eu défaut de procédure, des pièces annexes n'ayant été jointes au dossier que le 27 février 2018.

Réponse du maître d'ouvrage : cf les réponses apportées à M Dumas d'une part, à Mmes Auroux et Patriarca d'autre part.

Il n'y a pas à son avis de défaut de procédure. Le compte-rendu de la réunion avec les PPA figurait au dossier d'enquête.

Courrier n° 3 de M. et Mme Jimmy et Amélie Descours, chemin de la Combe, en date du 15 mars 2018, remis en main propre le 14 mars 2018

M. et Mme. Descours s'inquiètent du trafic supplémentaire qu'ils estiment à 30 véhicules/jour, susceptible de poser des questions de sécurité notamment pour les enfants. Ils s'élèvent contre les nuisances que provoquera le chantier. Ils signalent que la zone de la Combe est sujette à inondation. Enfin un trop grand nombre de logements sociaux sur le site n'est pas logique, nuira à la tranquillité du quartier et conduira à des incivilités comme celles déjà intervenues dans la nuit du 10 mars 2018.. Ils proposent que soit installé sur le terrain communal un parc de verdure.

Réponses du maître d'ouvrage : cf les réponses apportées à M. Henri concernant la sécurité routière et les troubles à l'ordre public.

Toute construction de de bâtiment entraîne inévitablement des nuisances sonores, qui cesseront avec la fin du chantier.

Courrier n°4 M. et Mme. Alain Descours chemin de la Combe à Veryras, non daté, remis en main propre le 14 mars 2017

M. et Mme Descours signalent les nombreux inconvénients du projet : d'abord la dangerosité de la circulation routière sur le chemin de la Combe, le nombre de véhicules étant appelé à augmenter avec la mise en service de la salle multi-activités et les habitations nouvelles. De plus le chantier amènera des nuisances sonores. Le terrain d'assiette des logements est inondé en cas de pluie. Le paysage sera dénaturé, ce qui les conduit, afin de garder au secteur son cadre naturel, à proposer en alternative à de nouvelles habitations l'aménagement d'un parc public. Enfin ils s'interrogent sur la réalité de la demande de nouveaux logements, plusieurs terrains demeurant à la vente dans la commune.

Réponse du maître d'ouvrage : pour la sécurité sur le chemin de la Combe, les nuisances sonores durant le chantier, la réponse aux besoins de logements et l'atteinte au paysage, cf les réponses précédentes.

Aucun réseau public de collecte des eaux pluviales n'existant sur le secteur de la Combe, la gestion des eaux pluviales sera à la charge de l'aménageur et des propriétaires des lots individuels : par exemple, des parkings engazonnés éviteront le ruissellement vers la zone humide.

### **5.3 OBSERVATIONS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Il n'entre pas dans l'objet de l'enquête d'examiner le bien-fondé de l'implantation de la salle multi-activités, point qui a fait l'objet de remarques du public reçu même si l'on peut regretter son implantation très proche des logements sociaux voisins. Seul doit être examiné, conformément à l'article L 300-6 du code de l'urbanisme la conformité de l'opération à l'intérêt général, celui-ci s'entendant en considération des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la commune. L'opération ne doit pas conduire à porter atteinte à l'économie générale du PLU ou si c'est le cas ce doit être à l'initiative de la commune ;

La conformité à l'intérêt général peut être mesurée à partir des objectifs poursuivis par le projet :

- Au plan démographique et économique, il vise à permettre l'arrivée de nouveaux habitants pour soutenir la démographie tout en maintenant une croissance maîtrisée de la population. Compte-tenu de la part importante de ménages d'une ou deux personnes parmi la population au demeurant vieillissante, il permet une offre de logements adaptés tout en restant dans l'objectif de population retenu par le PLU à horizon 2025 soit 1686 habitants.
- Il contribue à la mixité sociale de la commune : bien qu'elle ne soit pas astreinte au respect d'un quota de logements sociaux, compte tenu de sa taille et en l'absence d'un PLH intercommunal et qu'elle compte déjà 13 logements sociaux, ce projet contrebalancera une tendance à la gentrification de la commune.
- Il renforce la cohérence urbanistique de la commune : si les parcelles concernées n'appartiennent pas à la tache urbaine stricto sensu, elles la « tangentent » et le projet architectural et urbanistique surtout s'il intègre les remarques de la

chambre d'agriculture relatives à la densification des constructions renforcent cette cohérence.

Par ailleurs le projet ne comporte que des conséquences limitées sur les milieux humains (notamment pour le paysage compte tenu du parti-pris architectural) et physique (notamment pour le bruit). Pour le milieu biologique, si l'impact du projet ne concerne que 2% de la pelouse pionnière, l'existence d'une zone humide et l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales appelle des mesures de protection particulières. Il est de plus compatible avec les documents d'échelon supérieur (contrat de rivière de l'Ouvèze et de ses affluents, SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée, schéma régional de cohérence écologique de la région AURA, schéma régional climat air énergie et plan climat énergie territorial).

En second lieu il convient de s'interroger sur la compatibilité avec le PLU approuvé en 2014.

Il ressort de cet examen que le projet n'est pas en contradiction avec deux des trois orientations du PADD (orientations 2 : « préservation de la qualité du cadre de vie et des paysages de Veyras » et 3 : « accompagnement du développement de la commune par un renforcement de son dynamisme économique »). En revanche, l'orientation 1 « planification d'un développement affirmant le village comme pôle de vie de la commune » est impactée par le projet dans la mesure où celui-ci modifie le statut de la zone de la Combe identifiée par cette orientation comme pôle culturel, de sport et de loisirs. Cette différence n'affecte pas, cependant, l'économie générale du PLU puisqu'elle ne conduit pas à modifier la répartition des surfaces entre les différents secteurs du PLU – seuls les sous-secteurs étant concernés – ni à dépasser de façon disproportionnée l'objectif de population prévu en 2025.

Rien ne s'oppose donc à une mise en compatibilité du PLU.

Le projet suscite cependant plusieurs observations qui font l'objet du document B ci-joint.

le 6 ~~avril~~ 2018  
Le commissaire enquêteur  
Jean Chappelle

**LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE VEYRAS EN DATE DU 14 MARS 2017 RELATIF AU LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET**

**ARRETE DU MAIRE DE VEYRAS EN DATE DU 18 JANVIER 2018 PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE DE LA DECLARATION DE PROJET**

**ORDONNANCE N°E17000294/69 DU PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON EN DATE DU 20 DECEMBRE 2017 DESIGNANT J.CHAPPELLET EN QUALITE DE COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

**AVIS DE PRESSE DES 25 JANVIER ET 1<sup>er</sup> FEVRIER 2018**

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE DU MAIRE DE VEYRAS**

## **DOCUMENT B**

### **COMMUNE DE VEYRAS**

#### **DECLARATION DE PROJET POUR LA MODIFICATION PARTIELLE DU ZONAGE DU PLU ET SA MISE EN COMPATIBILITE**

Monsieur Jean Chappellet, commissaire-enquêteur désigné par M. le Président du tribunal administratif de Lyon par décision n°E17000294/69 en date du 20 décembre 2017

après avoir :

visé le dossier mis à disposition du public et paraphé le registre d'enquête

étudié le contenu du dossier et les textes s'y rapportant

rencontré le maître d'ouvrage et visité les lieux

tenu les permanences et reçu le public

analysé les observations reçues en cours d'enquête

demandé au maître d'ouvrage des explications complémentaires et pris connaissance de ses réponses

établi le rapport d'enquête en date du 6 mars 2018.

Considérant que :

la procédure respecte les dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement

le dossier soumis à l'enquête publique répond aux dispositions législatives et réglementaires ; il permet de prendre connaissance du projet

l'information de la population a été satisfaisante, ayant été réalisée :

- par affichage sur les panneaux d'information de la commune
- par insertion d'un avis dans deux journaux à diffusion locale
- par des affiches sur les parcelles concernées par la déclaration de projet

le public a pu prendre connaissance du dossier et s'exprimer lors de l'enquête

l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions



les réponses des services de l'Etat sont favorables et celles des personnes publiques associées favorables assorties de recommandations.

Et considérant que :

Le projet est conforme à l'intérêt général

les dispositions législatives en vigueur sont respectées

le conseil municipal a souhaité par ce projet diversifier l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins de la population de Veyras

le projet est conforme aux orientations fixées par les documents supra-communaux existants

l'objectif de population à l'issue du PLU n'est pas remis en cause

la superficie des terrains constructibles figurant au PLU n'est pas remise en cause

les constructions nouvelles seront desservies à proximité, à l'exception des eaux pluviales, par les réseaux secs et humides publics

la protection de la zone humide de la Combe a été prise en considération par des dispositions supplémentaires introduites dans le règlement

les incidences prévisibles sur l'environnement apparaissent limitées.

Mais considérant que :

Le projet, tout en étant conforme à l'intérêt général, peut être jugé contraire à l'une des orientations du PADD

malgré les prescriptions supplémentaires du règlement concernant les zones Azhc et Nzhc, la protection de la zone humide demeurera difficile

la consommation de foncier peut être diminuée par une implantation différente des constructions individuelles

un aspect de hameau peut être conféré à ces nouvelles constructions pour une meilleure intégration dans le site

il convient d'améliorer la sécurité, notamment pour les enfants, sur le chemin de la Combe

le secteur n'est pas desservi par un réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales

l'accès aux prés de fauche jouxtant l'opération n'est pas identifié.

Considérant enfin que les corrections nécessaires peuvent être apportées au projet sans en modifier l'économie générale.

Emet un avis favorable à la déclaration de projet pour la modification partielle du zonage du PLU de Veyras et sa mise en compatibilité avec les recommandations suivantes :

préserver ces sous-secteurs afin qu'ils permettent à la faune de rejoindre les trames vertes et bleues

prévoir dans le règlement l'obligation de clôtures adaptées au passage de la petite faune et les soumettre à déclaration préalable

mettre en place des solutions permettant le traitement des eaux pluviales à la parcelle

prévoir durant les travaux de construction des mesures de nature à préserver la zone humide de tout risque généré par le chantier

densifier l'occupation du terrain et conférer à l'opération un caractère de hameau en réévaluant la disposition des constructions individuelles

faire référence dans le règlement aux prescriptions du parc naturel régional des monts d'Ardèche dans le domaine architectural et paysager

aménager la circulation sur le chemin de la Combe pour une meilleure sécurité

prévoir des cheminements doux pour rejoindre le bourg depuis les constructions nouvelles

identifier l'accès aux prés de fauche.

le 6 avril 2018  
le commissaire - enquêteur  
J. CHAPPELLET