

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIF A LA MODIFICATION N°1  
AU PLU DE LA COMMUNE DE VEYRAS**

**Demande présentée par la commune de Veyras**

Jean Chappellet

Commissaire-enquêteur

## **SOMMAIRE**

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

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

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

##### **1.2. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

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

##### **2.1 ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE**

##### **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 D'OBSERVATIONS**

#### **4. SYNTHESE DU PROJET**

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

##### **5.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC**

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

##### **5.3 OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES ET COMMENTAIRES DU CE**

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

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

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

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

#### **1.1 OBJET ET CADRE DU PROJET**

Le projet a pour objet la modification du PLU de la commune de Veyras, commune ardéchoise appartenant à la communauté d'agglomération Privas Centre-Ardèche. Il s'agit de la première modification soumise à enquête publique hors la déclaration de projet ayant donné lieu à enquête publique en février/mars 2018. Cinq modifications simplifiées sont intervenues, une sixième étant proposée en consultation publique parallèlement à la présente enquête publique.

La présente modification concerne :

- L'adaptation du règlement graphique pour une parcelle située en zone Ube
- La suppression d'un emplacement réservé
- La révision de l'orientation d'aménagement et de programmation de la Combe pour le secteur Combe Ouest.

Cette modification fait suite à la délibération du conseil municipal de Veyras en date du 17 octobre 2022. Cette délibération envisageait pour cette opération une modification simplifiée, procédure inadaptée car non conforme aux dispositions des articles L 153-41 et L 153-45 du code de l'urbanisme ( cf point 1.2 ci-dessous ). Cette erreur a été par la suite rectifiée.

A noter qu'en parallèle à l'enquête publique concernant le secteur de la Combe Ouest était soumise à consultation du public une modification simplifiée n°6 relative à un changement de zonage pour la parcelle AA5 appelée à passer de zone Up en zone Ua. Cette modification, non soumise à enquête publique au sens du code de l'environnement n'est pas traité dans le présent rapport.

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

La demande de modification concernant le secteur de la Combe Ouest ne nécessite pas une révision du PLU au sens de l'article 153-1 du code de l'urbanisme. Elle ne peut pas davantage entrer dans le cadre de l'article 153-45 ( modification simplifiée ).

Elle relève d'une procédure de modification de droit commun prévue à l'article L 153-45 qui dispose que « le projet de modification est soumis à enquête publique... par le maire lorsqu'il a pour effet :

1° soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ».

La modification en effet a bien pour objet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction sur le secteur.

Les modalités de l'enquête publique ainsi que le stipule ce même article L 153-41 sont fixées par le chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme

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

### **2.1 ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE**

L'enquête a été ouverte par arrêté du maire de Veyras en date du 3 février 2023. La durée de l'enquête publique a été fixée, en accord avec le maître d'ouvrage à 15 jours soit du 27 février au 13 mars 2023. Cette durée d'enquête limitée à 15 jours a été retenue compte tenu de la nature de la modification. Elle est conforme à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme, la mission régionale d'autorité environnementale ARA ayant estimé par décision du 27 juin 2022 que le projet n'était pas soumis à enquête environnementale.

### **2.2 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

J'ai été désigné pour mener cette enquête par décision E 22000157/69 en date du 11 janvier 2023 de la première vice-présidente du tribunal administratif de Lyon.

### **2.3 RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE**

Je me suis rendu une première fois à Veyras le 27 février 2023 pour rencontrer le maire, M. Alain Louche, qui était accompagné de deux de ses adjoints dont l'adjoint chargé de l'urbanisme. Cette visite m'a permis également d'ouvrir et parapher le registre d'enquête et de me rendre sur le site du projet. Mes visites suivantes à Veyras se sont produites aux jours et heures de permanence et à la clôture de l'enquête. Enfin le 20 mars une séance de travail, à partir des observations contenues dans le procès-verbal de synthèse, s'est tenue avec le maire et ses adjoints assistés de la représentante du bureau d'études ayant élaboré le dossier d'enquête.

### **2.4 INFORMATION DU PUBLIC**

L'information du public sur les dates et modalités de l'enquête a été réalisée conformément à la réglementation :

- Par parution dans deux journaux de la presse quotidienne régionale avec édition locale, le Dauphiné libéré et la Tribune. Les parutions sont datées, en conformité avec l'arrêté d'ouverture d'enquête des 6 et 27 février pour le premier, des 9 février et 2 mars pour le second
- Par affichage sur les panneaux d'information municipaux
- Par insertion sur le site internet de la commune.

Enfin à ma demande a été placé sur la parcelle AA 175 un panneau mobile, visible depuis le chemin de la Combe. C'est d'ailleurs cet affichage qui est à l'origine du plus grand nombre de visites lors des permanences.

Il est donc possible d'affirmer que l'information concernant la tenue de l'enquête publique a été développée de façon satisfaisante.

## **2.5 DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC**

Le dossier a été réalisé par le bureau d'études IATE d'Aubenas ; il était consultable en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels et sur le site internet de la commune.

Il se composait :

- De l'arrêté d'ouverture d'enquête du maire en date du 3 février 2023
- Des coupures de presse précitée
- D'une notice explicative de la modification n°1
- Des orientations d'aménagement et de programmation modifiées pour le secteur de la Combe
- Du règlement graphique au 1/2500<sup>e</sup> modifié

A ma demande ont été rajoutés à ces documents les avis des personnes publiques associées ( PPA ). J'ai demandé également que me soit communiqué la délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2022 ayant décidé de la modification.

Particularité à mentionner, il semble que l'avis de la Direction départementale des territoires de l'Ardèche ( DDT 07 ) à l'exclusion des autres PPA ait été intégré pour partie à la notice explicative et au cahier descriptif des orientations. Ce choix inhabituel complique la compréhension du dossier pour peu que soit réalisée une lecture approfondie du dossier.

Le public disposait de plusieurs canaux pour faire connaître ses observations :

- Par dépôt d'un commentaire sur le registre d'enquête
- En utilisant le site internet dédié
- Par courrier adressé au commissaire-enquêteur
- Lors d'un entretien avec moi au cours d'un entretien.

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

### **3.1 PERMANENCES**

Elles se sont tenues aux jours et heures prévues par l'arrêté d'ouverture d'enquête soit le lundi 27 février de 14h à 18h et le samedi 11 mars 2023 de 9h à 12h. Ces permanences se sont déroulées sans appeler de commentaires particuliers.

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

Elle a été effectuée par mes soins le 13 mars 2023 à l'issue de la période d'enquête.

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

9 observations ont été recueillies toutes déposées sur le registre lors des permanences.

### **3.4 PROCES-VERBAL D'OBSERVATIONS**

Il a été adressé par mail le 16 mars 2023 au maire de Veyras. Ce document, qui figure en annexe, a donné lieu comme déjà indiqué à une réunion de travail avec les élus et le cabinet d'urbanisme le 20 mars dernier. A l'issue de cette rencontre une réponse écrite m' a été adressée le 27 mars 2023.

## **4 SYNTHESE DU PROJET**

Lors de l'approbation du PLU de Veyras en 2014 la parcelle A 175, située à l'Ouest du chemin de la Combe avait fait l'objet pour partie d'un classement en zone 1AU ( zone à urbaniser habitat ) à hauteur de 6473 m2. Une deuxième partie d'une contenance de 6473 m2 relevait de zone Ube ( zone urbaine équipement public ) et couverte par un emplacement réservé ( ER ) n° 1 pour la réalisation d'une salle multi-activités. Une troisième partie de cette parcelle 175 correspondait à une zone humide, classée Nzh ( zone naturelle et zone humide ).

La parcelle A158 supportait un projet de chemin d'accès à la zone 1AU et était également placée en zone 1AU.

Les parcelles AC 285 à 288, AC 290 à 295 situées à l'est du chemin de la Combe étaient également couvertes par un emplacement réservé dans l'attente d'équipements publics.

Enfin le secteur de la Combe était couvert par une orientation d'aménagement et d'orientation, avec deux sous-secteurs, Combe Ouest et Combe Sud-Est.

Depuis cette date la situation locale a évolué, la salle multi-activités ayant été construite sur une parcelle voisine ( 224 ) rendant obsolète l'emplacement réservé et permettant une autre utilisation du terrain. Le projet consiste donc :

- A adapter le règlement graphique :
  - Par suppression des ER devenus sans objet sur les parcelles A 175, AC 285 à 288, AC 290 à 295 et AC 248
  - A placer la partie de la parcelle 175 concernée par l'ER1 en zone 1AU
  - A placer la parcelle 158 en zone Ub ( zone urbaine habitat résidentielle ) pour desserte de la zone Ub située au Nord de la parcelle
- A modifier le contenu de l'orientation d'aménagement et d'orientation pour la Combe Ouest qui est profondément modifié. La zone 1AU couvre désormais 13314 m2, versus 6473 m2 précédemment, permettant de construire 40 logements au lieu de 10 initialement prévus. La création d'une desserte par le chemin de la Combe

permet un accès direct aux nouvelles habitations. La zone Nzh est conservée en l'état.

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

### **5.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC**

**OBSERVATION REGISTRE N°1** Mme Auroux et Mme Patriarca, résidant hameau le Bescut à Veyras

Sont hostiles au projet :

- L'extension de l'OAP à toute la parcelle 175 accentuera trop fortement l'urbanisation du secteur, qui perdra, ainsi que la commune dans son ensemble, tout caractère rural. De plus la densification sur cette zone apparaît excessive.
- S'inquiètent de l'approvisionnement en eau avec l'arrivée en nombre important de nouveaux arrivants.
- Elles demandent que les parcelles 248 et 253 dont l'indivision Giffon est propriétaire soient classées en zone constructible. Ces parcelles pourraient ainsi recevoir une partie des logements prévus sur le terrain support de l'OAP modifiée de la Combe Ouest sans pour autant sortir de la tache urbaine.

#### **REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :**

La procédure de modification du PLU propose une densité de constructibilité en accord avec la place de Veyras au sein de l'armature urbaine du schéma de cohérence territoriale ( SCOT ). Les parcelles 248 et 253 ne font pas l'objet de la modification n°1 du PLU.

**REMARQUE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :** il n'est pas apporté de réponse quant à la disponibilité de la ressource en eau potable.

**OBSERVATION REGISTRE N° 2** de Mme Brigitte Descours et M. Alain Descours demeurant chemin de la combe à Veyras

Propriétaires de la parcelle 172, ces personnes m'ont fait part de leur hostilité au projet, qui renforce de leur point de vue l'urbanisation de la commune, laquelle perd peu à peu tout caractère rural.

Ils souhaitent acheter une bande de terrain d'une largeur de 3 mètres environ sur la parcelle 175 et sortir de l'indivision pour le chemin ( parcelles 17 et 158 ) de façon à ne plus dépendre d'une servitude pour le passage de leurs réseaux d'eaux d'alimentation et d'eaux usées.

Ils soulèvent également la question des eaux pluviales, prenant exemple de la salle « la Comballe » dont le vide sanitaire est régulièrement inondé.

Enfin ils soulèvent la question des nuisances sonores lors des travaux de construction des logements.

#### **REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :**

Les problématiques d'indivision et d'achat de terrain ne sont pas gérées par le PLU. Concernant la gestion des eaux pluviales une étude hydraulique sur le secteur Ouest sera réalisée et jointe lors du

dépôt de permis d'aménager de la zone afin de tenir compte des ruissellements de surface et des remontées de nappe.

Tous les travaux génèrent des nuisances qui sont encadrés par la législation.

**OBSERVATION REGISTRE N°3** de M. Jimmy Descours demeurant chemin de la combe à Veyras

Soulève des points identiques à ceux mis en évidence par Mme Brigitte et Alain Descours. Il insiste particulièrement sur la question de la collecte et de l'évacuation des eaux pluviales. Il ajoute un élément complémentaire concernant les vis-à-vis depuis son habitation, ce qui le conduit à envisager un écran végétal sur une bande de terrain acheté à M. Lacroix.

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE** : cf les réponses à l'observation précédente pour les questions relatives aux eaux pluviales et à l'achat de terrain.

Le long des parcelles situées au Nord de l'opération une voie de desserte doublée d'une haie végétale est envisagée afin de ne pas proposer de constructions en limite parcellaire, ce qui conduit à maintenir un recul avec les constructions existantes et leur accès au soleil. Et le règlement écrit impose une hauteur maximum de 7 mètres à l'égout de toiture, ce qui correspond à R+1.

**OBSERVATION REGISTRE N° 4** de M. et Mme Yves Mainero

Se déclarent opposés au projet de constructions sur la parcelle 175 pour les raisons suivantes :

- L'absence de haies au droit de leur habitation. Celle-ci a été rasée à la demande de M. Lacroix. De ce fait ils craignent que les habitants des nouvelles constructions aient vue directe sur leur propriété. Ils demandent si la haie va être remplacée.
- Le drainage du terrain et ses conséquences sur leur propriété. Ils s'interrogent sur l'évacuation des eaux pluviales. S'agira-t-il d'une noue ? Sera-t-elle suffisante et à combien de distance des habitations sera-t-elle située ?
- Ils s'interrogent sur l'impact de l'aménagement de la parcelle 175 sur les canalisations existantes.
- Enfin ils posent la question de la desserte en eau potable.

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE** : le réseau de haies à maintenir est proposé dans le cadre de l'OAP, il sera complété le long de la parcelle 179 afin de créer un écran visuel continu.

Concernant la gestion des eaux pluviales cf réponse apportée à Mme et M. Brigitte et Alain Descours.

La zone Combe Ouest est notée en zone 1AU, dont le code de l'urbanisme définit ainsi : « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le présent règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une

capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU ». La deuxième phrase ne s'applique pas au secteur Combe Ouest, ce sont les raisons qui ont permis de classer ce secteur en zone 1AU . L'alimentation en eau potable en limite de la zone 1AU est donc en capacité à recevoir une extension urbaine.

**OBSERVATION REGISTRE N° 5** de M. Marius Rattin demeurant 11 chemin de la chaze à Veyras

M. Rattin attire l'attention sur les risques que peuvent constituer pour la zone Nzh les constructions prévues sur la parcelle 175 :

- l'alimentation en eau de la roselière est assurée par une sortie d'eau en nappe. Cette nappe est alimentée par un massif de couches de grès du trias étendu au sud et sud-est du projet et couvrant une grande partie de la commune. L'aménagement de la parcelle , les travaux de construction de logements et de voirie peuvent perturber l'écoulement des eaux et remettre ainsi en cause l'existence de la roselière.

- les bâtiments et logements seront impactés par l'humidité de la même façon qu'actuellement la salle multi-activités.

- lors de très gros orages il a pu être constaté une arrivée d'alluvions en provenance de l'amont au sud du vallon.

A noter que M. Rattin est géographe, plus spécialement spécialisé en géomorphologie.

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE** : la zone de la roselière est préservée par maintien en zone Nzh, son côté naturel est maintenu s'il n'est pas clôturé.

Cf également la réponse apportée, notamment à Mme et M. Descours, concernant le projet d'une étude hydraulique.

**OBSERVATION REGISTRE N° 6** de Mme Christel Anjolras habitant 379 chemin de la combe à Veyras

Dit son opposition au projet :

- Du fait des risques pour le maintien de la zone Nzh.
- En raison de l'augmentation du trafic automobile sur le chemin de la combe et des risques pour les enfants, particulièrement lors des trajets domicile/école.

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE** : le secteur Combe Ouest est proposé à l'urbanisation depuis 2014 à travers une zone 1AU et une zone Ube. Le chemin de la Combe est actuellement étudié afin d'optimiser la circulation, la rendre plus paisible et adaptée aux véhicules et aux piétons. Des travaux sont programmés en 2023 ( au niveau de la salle des fêtes , voie avec chicane et secteur piétons/cycles ) 2024 ( partie au sud de la salle des fêtes ) et 2025 ( en direction du village ). Le long de la RD il y a un trottoir, un accès piéton à partir du secteur Combe Ouest est envisagé.

**OBSERVATION REGISTRE N° 7** de M et Mme Marie et Denis Rochard 47 chemin de la Chaze

Ces personnes ont opposées au projet :

- La commune de Veyras doit conserver un aspect rural pour le bien être de ses habitants et le maintien de la bio- diversité.
- L'alimentation en eau n'est pas assurée.

Enfin ils mettent en avant le défaut d'information sur la présente enquête publique.

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :**

Cf la réponse apportée ci-dessus à l'observation de M. Mainero pour le sujet de l'eau d'alimentation.

Les permanences de l'enquête publique ont fait l'objet de parution presse en respect de la législation en vigueur.

**REMARQUE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :**

Il n'est pas apporté de réponse quant à la disponibilité de la ressource en eau d'alimentation.

**OBSERVATION REGISTRE N°8 de la famille Faure de Veyras**

Est opposée au projet :

- Du fait des risques pour la roselière.
- Pour conserver « le côté nature et paisible » de Veyras.
- L'alimentation en eau potable de Veyras.

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :**

Cf les réponses précédentes, à Mmes Auroux et Patriarca pour la question des eaux pluviales et à M. Mainero pour la desserte en eau d'alimentation.

**REMARQUE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :**

Il n'est pas répondu sur la disponibilité de la ressource en eau d'alimentation.

**OBSERVATION REGISTRE N° 9 de M. Christian Métral 180 route impériale à Veyras**

M. Métral demande l'abandon du projet :

- la zone concernée va être défigurée.
- le calme régnant jusque là près de la zone de détente de la commune va être perturbé.
- les sols humides ne sont pas compatibles avec des constructions.

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :**

Cf les réponses apportées aux observations précédentes à Mmes Auroux et Patriarca pour la question des eaux pluviales, M. Mainero pour la desserte en eau d'alimentation et Mme Anjoiras pour la sécurité des déplacements sur le chemin de la Combe.

## **5.2 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Celles-ci ont été saisies du projet de modification par courrier du maire de Veyras en date du 20 octobre adressé à :

- La présidente de la chambre des métiers et de l'artisanat de l'Ardèche
- Le directeur départemental des territoires de l'Ardèche
- Le président du conseil régional ARA
- Le président du conseil départemental de l'Ardèche
- Le président de la communauté d'agglomération Privas centre Ardèche
- Le président du parc naturel régional des monts d'Ardèche
- Le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale de l'Ardèche
- Le président de la chambre d'agriculture de l'Ardèche
- Le président du syndicat mixte centre Ardèche chargé de l'élaboration du SCOT Centre Ardèche.

Ce courrier a recueilli quatre réponses, développées ci-dessous avec les observations en réponse du maître d'ouvrage et mon commentaire éventuel.

### **CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ARDECHE**

Est favorable au projet dans la mesure où le SCOT Centre Ardèche n'est pas approuvé.

La chambre d'agriculture pointe cependant la contradiction avec la carte du DOO du SCOT qui identifie le secteur concerné par l'enquête publique comme un espace « espace agricole des enveloppes urbaines concertées à préserver », « cours d'eau et zone humide à préserver » et « permettant d'intégrer la nature au sein des enveloppes urbaines concertées ».

### **REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :**

La demande de modification no1 est intervenue avant l'approbation Du SCOT. L'anticipation du SCOT est de fait nulle et non avenue.

### **PARC NATUREL REGIONAL DES MONTS D'ARDECHE**

Le parc donne un avis favorable avec des réserves. En effet le passage de la parcelle 175 en zone 1 AU soulève des questions :

- Quant à la densité de logements ; il semble résulter de la remarque du PNR qu'une densité de 25 logements/ha serait préférable à celle retenue dans le projet d'OAP. Cette remarque

s'inscrit dans la suite de la prescription n°14 du schéma de cohérence territoriale ( SCOT ) centre Ardèche.

- L'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et le nombre d'habitants supplémentaire n'est pas démontrée, en contradiction avec la prescription n° 106 du SCOT.
- L'existence de possibilités de traitement des eaux usées est à démontrer.
- Des mentions de la légende sont à compléter
- Concernant les principes d'organisation spatiale :
  - Introduire dans le projet d'OAP des sous- secteurs correspondant aux trois types de densité, détaillant le nombre de logements et les formes d'habitat.
  - Détailler le schéma d'organisation spatiale, notamment pour l'implantation des bâtiments et les espaces qui seront maintenus perméables.
  - Prévoir une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
  - Préciser le phasage des travaux pour chaque sous-secteur.

Le projet de modification est en l'état incompatible avec les dispositions du SCOT.

#### **REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :**

La densité du secteur Combe Ouest sera adapté à 25 logements/ha.

Les gestionnaires des réseaux seront consultés afin de préciser les disponibilités concernant l'adduction en eau potable et le traitement des eaux usées. Les premières consultations n'ont pas fait ressortir de problèmes particuliers. L'OAP sera complétée en ce sens.

L'OAP et le schéma d'organisation spatiale ont été complétés suite aux remarques de la DDT 07 en date du 17 novembre 2022 ce qui a conduit à réaliser une modification pour ce secteur.

L'OAP Combe Ouest au niveau du paragraphe « production urbaine attendue » décrit le nombre de logements par secteur et leur typologie.

Il est précisé que la municipalité n'a pas souhaité préciser davantage l'organisation spatiale.

Enfin le règlement écrit de la zone 1AU propose en chapeau de zone « l'urbanisation y est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et au respect de l'OAP définie au PLU, ce qui empêche l'urbanisation au coup par coup. L'article 1 impose que « l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone et au respect des dispositions de l'OAP définie au PLU ».

Le phasage de la constructibilité des secteurs 1AU sera proposé : 2023 pour Combe Est et 2024 pour Combe Ouest. L'ouverture à l'urbanisation du secteur Ruissol dépendra de la réalisation des quartiers

Combe Ouest et Combe Est et de la réalisation en bordure de secteur des viabilités en capacité à desservir le secteur, soit un phasage au-delà de 2024.

La demande de modification n°1 est intervenue avant l'approbation du SCOT. L'anticipation du SCOT est, de fait, nulle et non avenue.

#### **REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

L'observation concernant les compléments à apporter à la légende du schéma d'organisation spatiale de l'OAP est restée sans réponse : s'agissant de précisions de forme, elles peuvent être intégrées sans difficultés.

La question du PNR est pertinente : il est indiqué une production urbaine attendue de 40 logements minimum au paragraphe indiqué. D'autres formulations dans les documents soumis à l'enquête publique peuvent introduire le doute, d'autant qu'une densité annoncée plus haut de 25 logements/ha ne conduit pas à une production de 40 logements.

S'il est exact que les orientations par définition sont succinctes, dans le cas particulier elles pourraient être davantage détaillées, à l'instar de ce qui est proposé pour la Combe Sud Est.

Enfin les précisions apportées ne répondent pas à mon sens à la question posée : le PNR demande à voir apparaître le phasage de l'opération Combe Ouest et non celui des différents secteurs couverts par les OAP.

#### **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PRIVAS CENTRE ARDECHE**

Cette collectivité n'a pas transmis de réponse de ses responsables mais deux groupes de réponse des techniciens concernés :

- Pour le service SPANC/assainissement collectif
  - Prendre en compte les réseaux existants ( pas de construction au droit des réseaux, garder un accès pour leur entretien ).
  - Prévoir la reprise des voiries.
  - Revoir la capacité du poste de relevage.
  - Durcir la rédaction pour l'évacuation des eaux pluviales : au lieu de « recherchera à favoriser » écrire « mettra en œuvre une infiltration totale à la parcelle ».
  - Préciser les mesures compensatoires permettant de résoudre l'évacuation des eaux pluviales.
- Pour le service du droit des sols :
  - Le dernier tableau du rapport de présentation prête à confusion quant au nombre de logements concerné par l'OAP Combe Ouest.
  - Préciser de phasage de la construction des bâtiments.

- Mettre en adéquation le règlement écrit du PLU et les documents concernant l'OAP.

**REMARQUE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :** la commune n'a pas répondu à ces observations dans la mesure où aucune officielle n'a été adressée par la CAPCA. Je fais cependant figurer dans ce rapport les réponses des techniciens de cette collectivité qui m'ont été communiquées par le maître d'ouvrage.

### **SYNDICAT MIXTE CENTRE ARDECHE POUR LA DEFINITION DU SCOT**

Le SCOT émet un avis réservé sur le projet présenté.

Cette instance précise que le SCOT donne à Veyras la possibilité de construire 150 logements au maximum à l'horizon 2030. Il propose une densité moyenne de 25 logements/ha pour la période 2020-2030 et de 30 logements/ha pour la période 2031-2040. La multiplication par deux des densités sur le secteur Combe ouest est un élément favorable au projet.

Cependant le syndicat émet un avis réservé sur le projet du fait de l'incompatibilité future du zonage du PLU avec le SCOT une fois celui-ci rendu exécutoire.

### **REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE :**

La densité du secteur Combe Ouest sera adaptée à 25 logements/ha.

La demande de modification n°1 est intervenue avant l'approbation du SCOT. L'anticipation du SCOT est nulle et non avenue.

### **DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE L'ARDECHE**

Ce service de l'Etat formule les observations suivantes :

#### **OBSERVATIONS GENERALES**

- Le secteur est identifié par le PLU comme pouvant faire l'objet d'inondations de caves. Le projet n'analyse pas l'impact de l'imperméabilisation de la zone humide. Une expertise spécifique pourrait préciser le périmètre de cette zone humide et l'OAP retravaillée pour prendre en compte la présence de l'eau.
- L'aspect paysager et architectural de l'opération peut être amélioré en prenant en compte les observations faites par le paysagiste et l'architecte conseil de la DDT.

#### **DESSERTE DE L'OPERATION**

- Etudier, pour la desserte du secteur, un branchement par la parcelle N°0002.
- L'OAP prévoit sur la zone construite un stationnement public « en poche ». Quelle forme prendra ce choix ?
- Il est recommandé un aménagement en deux parties au lieu de trois zones : quelle est la position du pétitionnaire ?

#### **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

- L'imperméabilisation due à l'urbanisation doit être compensée : qu'est-il envisagé ?
- Un schéma de principe ou des photos représentant les dispositifs de gestion en parallèle à la voirie est demandé.

### **QUALITE PAYSAGERE**

- La zone humide s'exprime de manière trop symbolique et trop centrée sur elle-même , alors que cet élément sous-tend la continuité des trames verte et bleue.

### **COMPATIBILITE AVEC LE SCOT**

La direction départementale souligne que le secteur est classé par le SCOT comme « espace agricole à protéger ».

### **REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE :**

Une étude hydraulique sur le secteur Combe Ouest sera réalisée et jointe lors du dépôt du permis d'aménager de la zone afin de tenir compte des ruissellements de surface et des remontées de nappe. La voie de desserte située à l'Ouest de la zone incorpore dans sa conception une gestion des eaux pluviales. L'OAP a été complétée par des photos de principe pour la gestion des eaux pluviales. Le secteur bassin de rétention et zone humide s'intègre dans les paysages sous la forme d'un espace prairie urbaine le plus naturel possible.

Pour le maitre d'ouvrage, pour ce qui concerne la conformité avec le SCOT, la demande de modification n°1 est intervenue avant l'approbation du SCOT. L'anticipation du SCOT est de fait nulle et non avenue. Il est pris acte du fait que, dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du SCOT le nombre de logements et la consommation foncière induite seront comptabilisés et par conséquent déduites des futurs besoins de développement de la commune.

La voie de desserte située à l'ouest de la zone incorpore dans sa conception une intégration paysagère de cette conception. Les haies existantes dans le secteur Ouest sont à préserver pour maintenir un espace tampon avec les constructions voisines.

Une haie est à créer en bordure de la salle polyvalente pour marquer une coupure paysagère entre les espaces urbains de vocation différente. Une seconde haie est à envisager le long de la parcelle 179 , elle pourra prolonger celle existante le long de la parcelle 89. Les arbres isolés repérés sont à maintenir ou à compenser en cas de destruction.

La parcelle 2 est en pente et non propice à la création d'une voie.

Le stationnement des véhicules légers est envisagé principalement sur les espaces privés. Les besoins de stationnement public sont encadrés par un minimum de deux poches.

### **REMARQUE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Le directeur adjoint du SCOT a confirmé le 14 mars 2024 que « ce sont bien les règles du PLU en vigueur au moment de la demande de modification qui régissent le droit des sols ». Cette déclaration confirme la position du maitre d'ouvrage sur la non opposabilité du SCOT au projet de modification de l'OAP de la Combe.

### 5.3 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Les remarques du public et des personnes publiques associées ont permis d'analyser le projet et je m'associe à ces remarques et questions en y ajoutant les points suivants :

#### SUR LA FORME

- Il est affirmé dans le rapport de présentation que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale. Justifier cette affirmation.
- Les personnes publiques associées font référence pour plusieurs d'entre elles à trois zones d'aménagement sur la parcelle 175, pouvant donner lieu à phasage. Je n'ai pas trouvé cette classification dans les documents soumis à l'enquête non plus que d'un phasage.
- Il est indiqué dans un arrêté du maire en date du 3 février 2023 qu'un registre à disposition de la population du 20 novembre au 20 décembre 2022 pour recueillir les observations sur ce projet de modification n°1. Je souhaiterais consulter ce registre
- Le président du syndicat mixte Centre Ardèche a émis un avis réservé. Y a-t-il eu concertation sur ce document qui s'impose aux PLU et PLUI ?
- Y a-t-il eu visite sur place des services de la DDT 07 ?

#### SUR LE FOND

##### LOGEMENTS

- Préciser le nombre exact de logements envisagés sur la parcelle 175 ; les estimations variant selon les documents.
- Quelle répartition locatif/accession à la propriété ?
- Préciser les termes logements individuels, intermédiaires et collectifs.
- Préciser l'impact du projet sur l'objectif de logements au terme du PLU approuvé en 2014. D'autres opérations seront-elles annulées ?
- Préciser le phasage de l'aménagement.

##### CIRCULATION

- Préciser l'organisation « en poche » des places de fonctionnement. Existe-t-il un schéma de principe pour cette OAP ?
- Qu'est-il prévu pour les modes de transport doux et le cheminement piétonnier ?
- Il semble qu'un second accès à la parcelle 175 puisse être envisagé. Ce point est à préciser
- Pour le ramassage des ordures ménagères est-il prévu des aires de retournement ?

##### EAUX

- Eaux d'alimentation : justifier la capacité d'approvisionnement en eau potable de la commune avec l'apport des habitants supplémentaires envisagés.
- Les capacités de traitement des eaux usées seront-elles suffisantes ?
- Qu'est-il prévu en matière de sécurité incendie ?
- Une étude sur le circuit des eaux pluviales a-t-elle été réalisée ou est-elle en projet ? Préciser le schéma de collecte des eaux pluviales et justifier le positionnement du bassin de rétention.

#### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA BIODIVERSITE**

- Quelles garanties apportées pour le maintien de l'approvisionnement en eaux pluviales et plus largement de son exutoire ?
- Quelle protection physique pour la zone humide et à quelle distance ?
- Quel traitement des eaux pluviales pour limiter l'impact des hydrocarbures en provenance des voiries sur la parcelle Nzh ?
- Quelles précautions envisagées pour garantir la protection de la zone humide pendant les travaux ?

#### **REPOSES DU MAITRE D'OUVRAGE :**

Le projet de modification du PLU a fait l'objet d'une saisine de la MRAE qui a écarté dans sa réponse du 27 juin 2022 la nécessité d'une enquête environnementale.

Les trois zones d'aménagement prévues initialement ont été ramenées à deux après avis de la DDT 07. Celle-ci ne s'est pas rendue sur le site.

La consultation organisée en fin d'année 2022 concernait la modification Simplifiée n°6.

Lors de l'élaboration du SCOT, le syndicat mixte a fait le tour des communes pour présenter l'enveloppe urbaine et les zones de densification possible au sein de cette enveloppe afin d'adapter les données si besoin. Six mois après cette consultation le propriétaire de la parcelle 175 a acquiescé au principe d'urbanisation par le souhait de vendre.

Le nombre de logements est présenté dans le paragraphe « production urbaine attendue ». Il sera revu à la baisse pour tenir compte de la densité inscrite dans le SCOT sur la période 2020-2030, soit 25 logements/ha.

La répartition locatif/accession à la propriété est une donnée PLH qui dépend du code de la construction et non du code de l'urbanisme.

Le PADD du PLU de Veyras s'engage sur une croissance démographique et non sur une production de logements. A ce jour la croissance de la population est inférieure aux prévisions. Le projet envisagé sur Combe Ouest permettra de combler une partie de ce retard.

Les ordures ménagères sont ramassées au niveau des sites de collecte. Aucun site n'est envisagé dans la zone 1AU Combe Ouest.

Veyras est raccordée à la station d'épuration de Privas Gratenas d'une capacité de 16000 équivalent/habitant, ce qui permet de raccorder les logements supplémentaires prévus à Veyras.

La sécurité incendie est une obligation pour la délivrance du permis d'aménager.

Les hydrocarbures provenant des voiries sont traités uniquement pour des opérations de grande envergure. Dans le cas de lotissements d'habitation le séparateur ne peut pas être efficace car les volumes à traiter sont trop faibles.

Les précautions d'usage lors des travaux seront prises.

#### **REMARQUE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :**

Pour la protection de la zone humide et le traitement des hydrocarbures en provenance des voiries du nouveau quartier, se reporter à l'évaluation environnementale effectuée par le bureau d'études CAPSE en 2017.

XXXX

L'enquête publique a mis en évidence deux types d'observations.

Certaines, émanant des habitants de la commune et plus particulièrement des riverains visent à contester l'implantation d'habitations sur la parcelle 175. Si l'on peut comprendre leur position et leur préférence pour le maintien d'une zone naturelle face à leur résidence, cette question ne relève pas de la présente enquête publique dans la mesure où elle a été réglée dès 2014 par le PLU : ce document en effet avait placé cette parcelle en zone 1AU et Ube. Mais il est important que, sans bloquer son évolution, l'orientation d'aménagement et de programmation Combe Ouest soit suffisamment détaillée pour rassurer sur la possibilité d'un aménagement respectueux des intérêts de chacun.

D'autres observations, souvent communes aux PPA et au public sont susceptibles de recevoir une suite favorable de nature à améliorer le projet. Ainsi de :

- La gestion des eaux pluviales
- Le contenu de l'OAP Combe Ouest
- La protection de la zone humide
- L'approvisionnement en eau potable
- La collecte et le traitement des eaux usées
- Le nombre de logements prévus, cette donnée apparaissant peu lisible
- Le stationnement des véhicules, résidents et visiteurs de la parcelle 175

- Les cheminements doux , tant à l'intérieur du nouveau quartier que pour le maillage avec le réseau communal
- La précision de la légende selon remarques du PNR des monts d'Ardèche

Enfin demeure la question de la non-conformité avec le SCOT, exécutoire depuis le 22 février 2023, la carte du DOO identifiant le secteur concerné par l'enquête publique comme « espace agricole des enveloppes urbaines concertées à préserver », « cours d'eau et zone humide à préserver » et de nature à « intégrer la nature au sein des enveloppes urbaines concertées ». Il apparaît cependant, ainsi que l'indique l'administration du SCOT : « l'avis du SCOT en date du 17 novembre 2022... avait vocation à alerter la commune de la nécessité de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le SCOT une fois celui-ci exécutoire. Dans l'attente ce sont bien les règles du PLU en vigueur au moment de la demande de modification qui régissent le droit des sols ».

Rien ne s'oppose donc à ce que ce projet de modification N°1 au PLU recueille un avis favorable, d'autant qu'il permet une densification des constructions sur la commune sans élargir la tache urbaine.

Fait à Guilhaud-Granges

Le 8 avril 2023

*Le commissaire-enquêteur*

*Jean Chappellet*

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

**ARRETE DU MAIRE DE VEYRAS EN DATE DU 3 FEVRIER 2023 PRESCRIVANT UNE ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU**

**ORDONNANCE N° E22000157/69 DE LA 1<sup>ere</sup> VICE-PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON EN DATE DU 11 JANVIER 2023 DESIGNANT JEAN CHAPPELLET EN QUALITE DE COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

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

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE EN DATE DU 15 MARS 2023**

**REPONSES DE LA COMMUNE EN DATE DU 27 MARS AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**