

Paul GINESTE
215 Chemin des Conchis
07170 LAVILLEDIEU
Tel. 04 75 94 83 74
06 31 69 22 456
e-mail : prgineste@orange.fr

Octobre- Novembre 2019

Dossier n° E19000221/69

Département de l'Ardèche

Commune de CHAUZON

ENQUETE PUBLIQUE

Concernant la révision du plan local d'urbanisme (PLU)
De la Commune de CHAUZON.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2^{ème} Partie

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2^{ème} Partie

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Préambule

I - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

I - 1 - Sur le déroulement de l'enquête.

I - 2 - Sur les observations et les demandes du public.

I - 3 – Sur les avis des Services.

II – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

ENQUETE PUBLIQUE

relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Chauzon.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (C.E)

2^{ème} Partie

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Préambule.

Par délibération du 16 décembre 2014, le Conseil Municipal de la Commune de Chauzon a décidé de prescrire la révision du plan local d'urbanisme (PLU). Par suite du transfert de la compétence PLUI en janvier 2017, la Communauté des Communes des Gorges de l'Ardèche assure la procédure en étroite collaboration avec les élus de la Commune. Par délibération du 16 avril 2019, le Conseil Communautaire a approuvé l'arrêt du projet du PLU. L'enquête publique s'est déroulée en mairie de Chauzon du 11 octobre au 9 novembre 2019. Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Ardèche Méridionale n'étant pas encore finalisé, un dossier dérogatoire au principe d'urbanisation limitée est présenté dans le dossier.

La Commune de Chauzon est située à l'entrée des Gorges de l'Ardèche. Elle est peuplée de 368 habitants. Les objectifs du PLU sont estimés à une soixantaine de logements nouveaux pour une population de 460 habitants à l'horizon 2030. Les enjeux liés à l'environnement sont très présents à Chauzon. La protection de l'environnement, avec toutes ses composantes, revêt donc une importance majeure dans l'élaboration du PLU sur le territoire communal.

Dans la première partie de son rapport, le Commissaire Enquêteur (C.E), expose le déroulement de l'enquête et une analyse sommaire du projet. Il donne également ses appréciations sur les avis des Services et sur les observations et les demandes du public.

I - Avis du Commissaire Enquêteur (C.E).

I - 1 - Sur le déroulement de l'Enquête.

L'enquête publique s'est déroulée normalement. Les mesures de publicité ont été réalisées dans le cadre de la réglementation. Quatre permanences, dont deux le samedi matin pour accueillir la population et les résidents secondaires nombreux sur la commune à cette période, ont permis à plus de trente personnes de rencontrer le Commissaire enquêteur pour s'informer ou formuler des observations et des demandes.

II - 2 - Sur les observations et les avis des Services.

Globalement, le C.E n'a pas d'objections majeures à formuler à ces avis. Toutefois, le C.E se prononce sur deux sujets abordés :

- Le camping des Chênes pour une augmentation des emplacements autorisés à quarante-cinq soit neuf emplacements réels supplémentaires par rapport à l'existant au lieu de cinq mentionnés dans le dossier ;
- La densification du lotissement situé au N.O, avec un avis réservé pour la mise en place d'une deuxième OAP sur ce secteur.

II -3- Sur les Observations et demandes du public.

Vingt deux personnes ont formulé des observations et des demandes :

- dix pour le classement en zone constructible de parcelles de terrain,
- deux, au contraire, souhaitent le classement en zone N de leur parcelle inscrite en zone UC.

Sur les dix demandes de classement de parcelles en zone constructible (UC ou UB), le Commissaire Enquêteur a rendu cinq avis favorables et six avis défavorables.

Les cinq avis favorables se rapportent à six parcelles (ou partie de parcelle) situées en zones N ou A. Elles représentent une superficie de 5 à 6000m². Elles sont situées en limite de zones déjà construites. Ces classement en zone constructible ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU d'autant plus qu'un « rééquilibrage » de la zone N est pratiquement acquis par les demandes de classement en Zone N de deux parcelles actuellement en zone NC qui, bien que supportant deux habitations, représentent environ 5000m² rendus à la zone N.

Les autres demandes ou observations ont des objets divers :

- Pour le Camping des Chênes (traitée dans le cadre des avis des services) ;
- quatre lettres/pétitions de personnes opposées à l'orientation d'aménagement et de Programmation secteur D ;
- quelques questions diverses.

Toutes ces demandes et observations font l'objet de l'examen et des appréciations du C.E dans la 1^{ère} partie paragraphe VI.

II – Conclusions du Commissaire Enquêteur.

Le projet de révision du PLU de Chauzon respecte les objectifs définis par les art. L 101-2, L 101-2, L 101-3 du code de l'urbanisme et par la délibération du conseil municipal du 16 décembre 2014 prescrivant la révision.

Ces objectifs peuvent être regroupés autour des thèmes suivants :

- Le développement urbain à l'horizon 2030 ;
- La maîtrise du développement urbain ;
- la mixité sociale ;
- l'environnement et tout ce qui s'y rattache ;

- la préservation du patrimoine ;
- l'économie locale ;
- la sécurité.

Le développement urbain à l'horizon 2030. Les besoins sont estimés à une soixantaine de logements nouveaux en 2030. L'augmentation de la population attendue en 2030 est d'environ une centaine. Ces objectifs paraissent tout à fait raisonnables compte tenu du renouveau démographique constaté à Chauzon depuis une dizaine d'années. Ils sont conformes au P L H de la Communauté des Communes des gorges de l'Ardèche.

La maîtrise du développement urbain :

- En maintenant l'urbanisation dans ses limites actuelles préservant ainsi les vastes espaces naturels et agricoles ;
- en limitant la consommation de l'espace pour l'urbanisation à 5 ha 45 renforçant ainsi la densification générale de l'habitat sur la commune par la mobilisation des « dents creuses » répertoriées dans les parties déjà urbanisées de la Commune ;
- en mettant en place cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur cinq secteurs répartis sur le territoire communal.

Les dispositions règlementaires du PLU sont cohérentes avec les objectifs visés par le plan d'urbanisme.

La mixité sociale est prise en compte par les cinq OAP avec pour objectif la réalisation de 27 logements (soit 45% du total prévu au PLU) dont 8 logements locatifs , sous forme d'habitat individuel groupé. Ces logements devraient favoriser la venue sur la commune de jeunes ménages.

Il s'agit là d'un élément significatif pour le renforcement de la part de population permanente à Chauzon. Ces OAP participent également à la densification de l'urbanisation visée par le projet.

L'environnement occupe une part très importante dans le projet de PLU. Ceci est justifié compte tenu des richesses remarquables du territoire : Des paysages ouverts, un patrimoine architectural de caractère du centre bourg ancien, une biodiversité dense avec leurs habitats naturels sur les vastes étendues du plateau des Gras, des forêts de chênes, le ripisylve des bords de l'Ardèche, des espaces agricoles bien agréables au regard, des sites grandioses des falaises de l'Ardèche et le cirque de Gens etc....

Cette richesse exceptionnelle doit être protégée, ce à quoi s'emploie le PLU dans sa réglementation : OAP thématiques, règlement écrit, le règlement graphique avec sa quinzaine de trames de prescriptions liées à l'environnement. D'ailleurs, cette superposition de trames présente quelques difficultés de lisibilité. Ne pourrait-on pas en améliorer la présentation ?

La préservation du patrimoine est assurée :

- Par une orientation d'aménagement et de programmation thématique « patrimoine » visant à définir des principes d'actions pour assurer la conservation du patrimoine architectural du cœur du village et le valoriser.

- Une deuxième OAP thématique « espaces publics » définit les orientations et les principes directeurs à suivre dans le cadre de l'aménagement des voies existantes ou nouvelles.

Le Commissaire enquêteur considère que ces OAP sont un apport majeur pour aider à la

préservation du patrimoine architectural et la qualité des espaces publics.

L'économie locale repose sur deux piliers, l'agriculture et le tourisme.

L'agriculture est un secteur actif sur la Commune de Chauzon. Elle s'oriente essentiellement vers la viticulture avec des vins de qualité, et l'élevage (ovins et caprins) bien adapté au territoire. Le pastoralisme à Chauzon doit être encouragé. La présence de troupeaux sur ces vastes espaces des Gras est très importante pour le maintien des milieux naturels.

Le tourisme profite de l'attrait exceptionnel des sites et des gorges de l'Ardèche. C'est une activité économique importante bien que saisonnière. Le projet de PLU ne tend pas à une augmentation notable des capacités d'hébergements qui sont déjà bien étoffées pour une petite commune de 368 habitants qui voit sa population voisiner les 2000 habitants en saison. Cinq campings existent sur la commune. Trois d'entre eux sont situés sur les bords de l'Ardèche en zone inondable avec un risque aléa fort. Le PLU propose d'étendre les surfaces de ces campings pour permettre le transfert des emplacements de la zone inondable vers des zones non inondables, sans augmenter le nombre d'emplacements autorisés. Cette disposition doit clairement apparaître dans les documents réglementaires.

Le Commissaire enquêteur considère que les dispositions prises pour maîtriser le tourisme sont justifiées ne serait-ce que pour éviter en été, une saturation générale du territoire et des sites avec des difficultés de gestion évidentes. L'extension des campings des bords de l'Ardèche est un compromis permettant à ces établissements de continuer leur activité tout en ayant un impact faible sur les zones A ou N.

La sécurité. L'incendie et les inondations sont les deux risques majeurs recensés à Chauzon. Un plan de prévention des risques inondations (PPRI) est en place. Les risques inondation concernent surtout les campings du bord de l'Ardèche. Le transfert d'emplacements hors zone inondable constitue un objectif à atteindre au plus vite.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Considérant :

- Que les objectifs définis au PADD sont conformes aux orientations générales définies au code de l'urbanisme ;
- que le dossier du PLU est cohérent dans son ensemble : Rapport de présentation, PADD, règlement écrit, graphique, O A P ;
- que les choix retenus sont très bien repris dans les documents réglementaires du PLU ;
- que les objectifs retenus en terme de développement urbain sont raisonnables et réalistes ;
- que les dispositions réglementaires prises pour la protection de l'environnement exceptionnel à Chauzon sont tout à fait justifiées et clairement développées ;

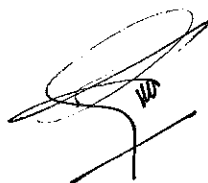
Souligne la qualité du dossier très dense et bien présenté, notamment au plan environnemental.

VU les avis des services, les observations et les demandes du Public,

donne un avis favorable sans réserve au projet de révision du plan local d'urbanisme de la Commune de Chauzon.

Fait à Lavilledieu le 3 décembre 2019

Paul GINESTE , Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop at the top, followed by a vertical line and a horizontal stroke at the bottom.