

Enquête concernant :
LA REVISION DU PLU de SAINT GEORGES LES BAINS
(Département de l'Ardèche)

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

10/09 au 11/10/2018

commissaire -enquêteur : Françoise BRIAND- LE GUILLOU

ENQUÊTE N° E18000132/69

Table des matières

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE.....	1
2. SYNTHÈSE SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	2
3. PRINCIPAUX ENJEUX DU DOSSIER ET POINTS A RETENIR.....	3
4. CONCERTATION ET CONSULTATION PREALABLE	3
➤ CONCERTATION AVEC LE PUBLIC.....	3
➤ CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA).....	4
5. SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	4
5.1 <i>MODIFICATIONS DES PLANS DE ZONAGE À ENVISAGER.....</i>	5
5.2 <i>CORRECTION A APPORTER AU REGLEMENT.....</i>	5
5.3 <i>CORRECTIONS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION et aux annexes.....</i>	5
5.4 <i>POINTS FORTS du PROJET DE PLU.....</i>	6
5.5 <i>POINTS FAIBLES DU PROJET DE PLU</i>	6
6. EXAMEN DE LA FAÇON DONT LE PROJET REpond AUX OBJECTIFS DE LA REGLEMENTATION	7
7. CONCLUSIONS ET AVIS.....	9

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La commune de SAINT-GEORGES-LES-BAINS, département de l'Ardèche, fait partie de la Communauté de Communes Rhône-Crussol (CCRC).

Suite à délibération du Conseil Communautaire en date du 5 avril 2018, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Georges-Les Bains, **une enquête publique portant sur le projet de révision générale du PLU, ainsi que sur la révision du zonage d'assainissement**, a été prescrite par arrêté n° A33-2018 de M. le Président de la CCRC en date du 28 juillet 2018.

La commune de Saint-Georges-Les Bains dépend **du SCOT du Grand Rovaltain**, approuvé le 25 octobre 2016, dont les orientations sont définies pour la période 2016-2025.

L'arrêté n° A33-2018 de M. le Président de la CCRC en date du 28 juillet 2018 a prescrit la présente enquête du **10 septembre 2018 au 11 octobre 2018 inclus**, pour une durée de 32 jours. Le siège en était la mairie de Saint-Georges-Les Bains.

L'enquête portait sur la révision du PLU ainsi que sur celle du zonage d'assainissement.

La révision du zonage d'assainissement fait **l'objet de conclusions indépendantes.**

Le dossier d'enquête du PLU comprenait les pièces suivantes :

- un rapport de présentation (pièce 1),
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ou PADD (pièce 2),
- des Orientations d'Aménagements et de Programmation, ou OAP (pièce 3),
- un règlement graphique (pièce 4), avec des sous-documents :
 - o pièce 4a : plan de zonage global au 1 / 5 000^e
 - o pièce 4b : plan de zonage zoom au 1 / 3 000^e
 - o pièce 4c : liste des Emplacements Réservés
 - o pièce 4d : plan de zonage et risques au 1 / 5 000^e.
- un règlement écrit (pièce 5),
- les Servitudes d'utilité publique et informations, sous forme de trois sous-documents :
 - o pièce 6a : liste des servitudes d'utilité publique,
 - o pièce 6b : plan des servitudes d'utilité publique et informations au 1 / 5 000^e
 - o pièce 6c : arrêtés de classement sonore.
- Le plan des réseaux d'assainissement au 1 / 3 000^e (pièce 7),
- Le plan des réseaux d'alimentation en eau potable au 1 / 3 000^e
- Le Schéma Général d'Assainissement en vigueur - rapport d'étude et zonage d'assainissement – sous forme de deux sous-documents, donnés pour information :
 - o Pièce 9a : Schéma Général d'Assainissement,
 - o projet de zonage d'assainissement .

2. SYNTHÈSE SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Des réunions préparatoires de l'enquête ont eu lieu avec la mairie de Saint-Georges-Les-Bains, siège de l'enquête, et avec la Communauté de Communes Rhône-Crussol (CCRC), organisatrice de l'enquête.

Plusieurs visites de terrain ont été nécessaires pour apprécier la portée du projet, et certaines observations du public.

Le dossier a été mis à disposition du public :

- durant le temps de l'enquête, en version papier en mairie, aux heures habituelles d'ouverture, ainsi que sur une tablette numérique mise à disposition sur demande éventuelle,
- dans la deuxième quinzaine du mois d'août sur les sites internet de la CCRC (<http://www.rhonecrussol.fr>), site officiel, ainsi que sur celui de la mairie de Saint-Georges-Les-Bains.

Les diverses possibilités de remise des observations offertes au public étaient les suivantes :

- mise à disposition en mairie d'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie,
- possibilité d'adresser des lettres au commissaire-enquêteur en mairie de Saint-Georges-Les-Bains,
- possibilité d'envoyer des observations sous forme de messages électroniques au commissaire-enquêteur, à une adresse dédiée, sur la plate-forme internet de la CCRC : enquete.publique@rhonecrussol.fr.

L'enquête a fait l'objet des affichages réglementaires, dans la presse et en différents lieux de la commune au moyen des affiches A2 jaune fluo réglementaires, ainsi que par message sur panneau déroulant de la commune.

Par ailleurs elle a bénéficié d'un article dans la presse régionale.

L'enquête s'est déroulée aux jours prescrits.

Le 14 septembre, soit le quatrième jour de l'enquête, une observation par mail a fait part du fait que l'adresse de messagerie permettant l'envoi de messages électroniques, sur le site de la mairie, était entachée d'erreur (un point manquait). Cette erreur a été corrigée le jour même, dès réception de cette information, au niveau de la mairie.

Il est à noter que l'adresse "officielle" située sur le site de la CCRC était, quant à elle, exacte.

On peut donc affirmer que cette petite erreur, détectée très tôt et très vite corrigée, n'a pas gêné le dépôt des observations.

J'ai été présente aux permanences, aux dates prévues, et aux horaires suivants :

- le 10 septembre, de 9h à 13h15,
- le 20 septembre, de 15h30 à 18h45,
- le 26 septembre, de 9h à 12h,
- le 2 octobre, de 15h30 à 19h30,
- le 9 octobre, de 15h30 à 20h.

J'ai par ailleurs reçu en rendez vous l'association Presles 07. J'ai eu également un rendez-vous téléphonique avec des personnes qui ne pouvaient être présentes.

Les conditions de réception du public étaient excellentes, une vaste salle communale permettant l'attente dans de bonnes conditions de confort, et avec un dossier surnuméraire à disposition.

Après clôture de l'enquête, une réunion de remise du Procès-verbal de synthèse a été organisée le 22 octobre avec la CCRC (Mme Emilie Lapaix) et en présence de M. Berger, maire, de M. Pereyron, adjoint à l'urbanisme, et de Mme Coste, secrétaire générale.

Deux autres réunions ont été nécessaires, avec la mairie de Saint-Georges-Les-Bains d'une part, ainsi qu'avec la DDT de l'Ardèche, d'autre part, pour me permettre d'étayer mon analyse.

3. PRINCIPAUX ENJEUX DU DOSSIER ET POINTS A RETENIR

L'étude du dossier a permis de conclure que ce projet de PLU montre :

- **sur la forme**, des documents globalement satisfaisants et clairement lisibles, mais affectés d'un grand nombre de petites erreurs, coquilles, et souffrant de l'obsolescence de certaines données : tous ces défauts peuvent cependant être corrigés sans affecter l'équilibre général du dossier,
- **sur le fond**, un PLU montrant :
 - o une urbanisation resserrée, dont la densité répond aux critères actuels d'urbanisation et aux orientations des documents de rang supérieur en vigueur,
 - o une importante restitution de territoires aux zones naturelles et agricoles, dans une approche volontariste de protection de la biodiversité, des paysages et du patrimoine,
 - o une évolution des zones urbaines limitée en quasi-totalité à quelques "dents creuses" du tissu urbain existant, propre à maîtriser l'importante pression foncière supportée par cette commune péri-urbaine, et à en sauvegarder le caractère mi-rural, mi-urbain, qu'elle a pris ces dernières années.
 - o Peu d'ambitions cependant au niveau des évolutions possibles concernant les déplacements et les mobilités douces, mais dont il faut bien reconnaître que leur développement est tout, sauf facile, dans un territoire aux caractéristiques géographiques difficiles, affecté d'un grand nombre de risques naturels, et possédant un réseau viaire hérité d'un passé rural.

4. CONCERTATION ET CONSULTATION PREALABLE

➤ CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

Dans sa délibération du 04 décembre 2014, la commune de Saint-Georges-les-Bains a défini les modalités de concertation avec le public qui permettent de tenir informée l'ensemble de la population de l'évolution de la révision du PLU.

Les moyens d'information suivants ont été retenus :

- Affichage de la délibération pendant toute la durée des études,
- Article dans le bulletin municipal,
- Rubrique sur le site internet,
- Réunion publique,
- Dossier disponible en mairie.

Les moyens offerts au public pour s'exprimer suivants ont été retenus :

- Mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée, tout au long de la procédure, en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Possibilité d'adresser par écrit toutes suggestions à l'attention du conseil municipal à l'adresse de la mairie,
- Possibilité de rencontrer M. le Maire ou l'Adjoint délégué à l'urbanisme pendant leurs permanences,
- Réunion publique (9/02/2016).

➤ CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Sur 21 "Personnes Publiques Associées" à la concertation, 7 ont émis un avis.

En l'absence d'avis, ceux-ci sont réputés favorables.

M. le Préfet de l'Ardèche a émis un avis avec des réserves, portant sur différents compléments ou rectifications à apporter au dossier, ainsi que des recommandations propres à améliorer la qualité du dossier et la cohérence des pièces entre elles.

Valence Romans Déplacements, ainsi que la **Chambre d'Agriculture de l'Ardèche**, ont émis un avis favorable assorti de diverses recommandations.

L'INAO, le Centre National de la Propriété Forestière Auvergne-Rhône-Alpes, le SCOT du Grand Rovaltain, émettent des avis favorables sans remarques particulières.

L'autorité environnementale, saisie le 24/05/2018, n'a pas rendu d'avis (avis tacite, réputé sans observation).

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu un avis favorable en date du 12/07/2018.

5. SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Cette enquête a mobilisé un grand intérêt du public, avec une forte affluence aux permanences, allant croissante avec le temps, et par un grand nombre de lettres reçues.

J'ai reçu au total 80 observations, par les divers médias offerts au public, total sur lequel on compte en fait **66 observations "effectives" reçues** (en déduisant les doublons et les simples mentions de dépôt).

Ces observations ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse au porteur du projet, qui a fait une réponse écrite reçue le 26 octobre 2018. Le P.V., complété des réponses de la CCRC, est donné intégralement en annexes du rapport d'enquête (annexe 5).

Divers thèmes ont été abordés :

- observations sur l'information, la concertation, la communication relative au projet,
- observations sur la forme du dossier : critiques ou suggestions sur la rédaction des pièces,
- observations sur le fond du dossier : observations le plus souvent critiques sur le fond des sujets abordés dans le dossier,
- observations sur certaines données utilisées du dossier : erreurs ou obsolescence,
- observations individuelles sur le zonage,
- observations relatives à l'eau (captages AEP, assainissement, eaux pluviales...),
- observations relatives aux Emplacements Réservés (ER),
- observations relatives aux OAP,
- observations concernant le réseau viaire, la mobilité, les déplacements doux.

Parmi ces thèmes, les questions relatives à l'eau et les demandes individuelles de modification du zonage ont représenté à elles-seules :

- 30 % des écrits reçus, pour le thème de l'eau,
- 39 % des écrits reçus, pour les demandes individuelles.

De l'analyse du dossier et de celle des observations se dégagent un certain nombre de points à retenir pour l'avis sur ce projet, ainsi que des rectifications mineures à envisager pour le document final.

5.1 MODIFICATIONS DES PLANS DE ZONAGE À ENVISAGER

Suite aux observations du public, aux réponses de la CCRC, et à l'analyse du dossier, quelques modifications seront à porter aux plans de zonage (pièces 4a et 4b) qui précisent le règlement "graphique".

Parmi les demandes de modifications émanant du public, seule la réaffectation de la parcelle H193, quartier Mataud, pourrait être prise en compte pour un zonage Ap, et non N, s'agissant d'une parcelle qui forme avec les parcelles voisines un tènements de prairies pâturées homogène.

Concernant les Emplacements réservés, il est apparu que l'ER n° 7 pouvait être réduit à la pointe de la parcelle ZD 196, pour héberger les conteneurs à ordures, le besoin de parkings ne se faisant plus sentir (suite à une autre implantation réalisée un peu plus bas), permettant ainsi un projet de construction imminent qui autrement serait rendu impossible.

Plusieurs erreurs sur des cheminements qui s'avèrent inexistantes sont à corriger (voir annexe 4 du rapport d'enquête). D'autres cheminements signalés peuvent être rajoutés, à l'appréciation de la commune et la CCRC.

5.2 CORRECTION A APPORTER AU REGLEMENT

Page 11, dernière phrase, Il est noté que "les cheminements à préserver font l'objet de prescriptions particulières définies dans le règlement des zones concernées" : cet article, dont il a été établi qu'il ne correspond à rien dans les règles des zones, sera à supprimer.

5.3 CORRECTIONS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION ET AUX ANNEXES

Diverses corrections seraient à apporter au rapport de présentation pour en améliorer la qualité rédactionnelle mais surtout la cohérence avec le reste du dossier.

Des erreurs ou maladresses rédactionnelles minimales ont été signalées, qu'il est recommandé de corriger pour simplement améliorer la qualité rédactionnelle. Elles sont récapitulées en annexe 3 du rapport d'enquête.

Des erreurs plus importantes doivent être corrigées pour la pertinence de ce document :

- Erreurs ou omissions concernant les servitudes liées à l'eau potable (captages) : forte suspicion d'un captage inexistant, omissions d'arrêtés modificatifs, affectant le rapport de présentation (pièce 1), le règlement (pièce 5), le document "liste des servitudes" (pièce 6a), et le plan des servitudes (pièce 6b).
- Erreur concernant le PPRi, pour lequel le Plan de zonage reporté sur la carte "zonage global et risques" (pièce 4d), et annexé à l'arrêté d'approbation (donné dans le document "liste des servitudes -pièce 6a), n'est pas la version approuvée du zonage mais celle soumise, en son temps, à enquête, et qui a subi des modifications. C'est le document approuvé daté de 2010 qui doit être annexé au PLU.
- Des données obsolètes, notamment sur les structures administratives qui ont changé depuis la rédaction du document, ou sur des projets réalisés depuis, doivent être amendées.

De petites erreurs affectent les évaluations en besoins en logements et les capacités foncières des tableaux pages 260 et 263-264 du rapport de présentation, qui justifient les choix retenus en termes de futurs logements.

L'analyse a montré que les corrections à prendre en compte ne modifient pas de manière significative la prospective, et que le PLU reste conforme aux attentes du PLH.

5.4 POINTS FORTS DU PROJET DE PLU

Ce PLU se caractérise par une importante prise en compte de la protection des paysages, des milieux naturels et de la biodiversité, des terres agricoles résiduelles, qui fondent entre autres l'identité actuelle de son territoire.

La commune est soumise à une pression foncière élevée du fait de cette attractivité et de sa proximité du pôle urbain de Valence, desservie sur le bas de la commune par le réseau de Transports en Commun, proche des grands axes de la vallée du Rhône et des infrastructures urbaines. Seul un PLU ambitieux en termes de maîtrise foncière peut éviter de trop modifier cette identité qui a été recherchée par les résidents actuels.

Ce projet de PLU répond à cette ambition. On rappelle que par rapport au PLU en vigueur, **les zones urbaines ou d'urbanisation future perdent 88 ha, passant ainsi de près de 18% du territoire communal à moins de 12%, au profit de surfaces agricoles ou naturelles.**

Les terres agricoles montrent une légère diminution mais portent essentiellement sur des zones A enrichies, au profit de zones N.

Des zones agricoles Ap non constructibles, même pour bâtiments agricoles, sont définies pour des raisons paysagères, écologiques, ou de risques naturels.

Les corridors écologiques, les vues et éléments patrimoniaux à préserver ont été définis à l'échelle du PLU et inscrits aux plans de zonage (règlement graphique).

En outre, les quelques zones ouvertes à l'urbanisation, permettant les nouveaux logements projetés, sont toutes des "dents creuses" du tissu urbain, hormis une parcelle classée AU en entrée de village. **Aucune autre nouvelle zone, hors tissu urbain actuel (et hors enveloppes urbaines principales et secondaire sdu SCOT) n'est ouverte.**

L'augmentation de logements se fera donc par densification, "resserrement" du tissu urbain, plutôt que par une continuité des extensions sur le territoire rural. En cela le PLU répond parfaitement aux orientations actuelles de l'urbanisme.

Il se conforme également aux prescriptions des documents de rang supérieur : au SCOT du Grand Rovaltain, en matière d'orientations et de zonage ; au PLH de la communauté de communes Rhône-Crussol, en matière de densité et nombre de logements à créer.

5.5 POINTS FAIBLES DU PROJET DE PLU

Malgré une volonté affichée en faveur des **déplacements et mobilités douces**, le projet se montre peu ambitieux sur ce point : il affiche peu ou pas d'actions concrètes, prévisibles à court terme. Néanmoins le PLU est établi pour une bonne dizaine d'années. A moyen et long terme des opportunités peuvent surgir, et il est important que ces orientations soient inscrites au PADD, ce qui est le cas.

Il faut ajouter que la commune se caractérise par un réseau viaire hérité du monde rural et une géographie contrainte (voies généralement étroites, sinueuses, parfois resserrées par des bâtis anciens, zones montagneuses, risques naturels multiples...), qu'il n'est pas forcément facile d'adapter aux exigences du monde moderne.

Ces caractéristiques sont précisément ce qui fait en partie l'identité du territoire.

Le renforcement de l'activité économique reste également "un vœu pieux" au sens où **l'état de l'assainissement** ne le permet pas pour le moment. Ainsi aucune nouvelle zone n'est ouverte aux activités économiques. Ce souhait reste néanmoins inscrit dans le PADD.

En contrepartie, quelques dispositions visent à développer l'activité touristique, mettant à profit le patrimoine thermal ancien, les bords de Turzon et les bords de Rhône, et allant ainsi dans le sens d'une activité économique liée à l'attractivité rurale et paysagère de la commune.

6. EXAMEN DE LA FAÇON DONT LE PROJET REpond AUX OBJECTIFS DE LA REGLEMENTATION

Les politiques d'urbanisme sont définies d'une manière générale par l'article L 101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

La présente analyse vise à vérifier la manière dont ce projet de PLU répond à ces objectifs.

➤ Saint-Georges-Les-Bains est devenue une commune péri-urbaine de l'agglomération de Valence/Guilherand-Granges/Saint Péray.

Aux résidents traditionnels du village et de ses écarts, se sont ajoutées ces dernières décennies des extensions pavillonnaires importantes, sur les hauteurs, les côteaux, et dans la plaine du Rhône. La commune offre donc une diversité entre zones "urbaines" (ici, pris au sens de densité relativement élevée) et rurales.

Le projet de PLU renforce la densification des tissus urbains existants (villages et noyaux à l'écart), par un renouvellement urbain de l'ordre de 10% des logements envisagés, et par une urbanisation progressive de "dents creuses" du tissu urbain, qui font toutes l'objet d'une **Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP)** afin d'atteindre les densités souhaitées tant par le SCOT que le PLH de la Communauté de communes Rhône-Crussol.

Hormis une nouvelle zone qui s'ouvre en extension du tissu urbain existant, toutes les OAP sont des "dents creuses". Aucune zone située en dehors de l'enveloppe urbaine principale du SCOT n'est ouverte à l'urbanisation. Il s'agit d'une croissance mesurée.

Cette densification des espaces urbains, et l'arrêt du mitage des espaces ruraux, contribuent à des économies de déplacements et de ressources.

- **Le projet de PLU se révèle particulièrement économe des espaces naturels, agricoles et forestiers**, puisqu'il leur restitue, par rapport au PLU en vigueur, 88 ha.

La qualité paysagère du territoire est préservée par l'introduction au règlement d'un zonage agricole "Ap" qui proscrit toute construction même agricole, afin de conserver entre les fronts urbanisés des "bandes vertes". Ces espaces sont voués à la protection paysagère, comme à celle de la biodiversité, des points de vue paysagers remarquables, et des risques naturels qui affectent ces secteurs.

Les corridors écologiques sont pris en compte, au moyen d'une trame spécifique.

Ces derniers points constituent des nouveautés par rapport au PLU en vigueur, qui datant de 2006, ne prenait pas en considération ce type de thématiques.

- **La mixité sociale** est recherchée dans le projet de PLU, au travers des OAP, dont plusieurs sont dévolues en tout ou partie à l'habitat social, et à des logements de type "petit collectif", compatible avec les caractéristiques résidentielles de la commune. Celle-ci souhaite tendre vers une répartition de :

- 25% en logements collectifs
- 45% en logements intermédiaires, notamment individuels groupés,
- 30% de logements individuels.

Par rapport à la typologie actuelle de l'habitat, on note ainsi une réelle progression de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale.

- S'agissant d'une commune qui n'est pas urbaine, mais péri-urbaine, les **transports** collectifs sont existants mais desservent le bas de la commune, laissant le village à l'écart de ces services. Des améliorations sur ce point sont cependant inscrits au PADD (orientation 4, objectifs 3).
- **Sur le plan de la dynamisation économique**, on note qu'il n'y a pas de nouvelle zone ouverte aux activités, excepté dans une recherche de dynamisation des activités touristiques, compatibles avec l'identité communale.
- **Le patrimoine** est pris en compte, notamment au travers d'une inscription en tant qu'emplacement réservé des parcelles constituant l'ancien village médiéval de Saint Marcel de Crussol, afin de maintenir dans leur état de conservation ces ruines qui marquent le paysage communal.
- **L'amélioration, la diversification des déplacements**, notamment au profit de modes "doux" sont inscrits au PADD et dans ses orientations. Cependant les conditions très contraintes du territoire (géographie, risques naturels, réseau viaire hérité d'un passé rural...) ne permettent à court terme que des perspectives limitées de mise en place de mesures allant en ce sens. C'est une faiblesse constatée du projet.

La lutte contre le changement climatique se traduit par la présence d'un parc éolien, et d'un parc photovoltaïque, mais ce sont des sites réalisés, qui font donc partie de l'état des lieux mais pas du projet de PLU (pas de nouvelle zone inscrite aux règlements).

Globalement, le PLU répond donc aux objectifs du code de l'urbanisme, dans la limite de ses contraintes de territoire liées à son histoire ou sa géographie.

7. CONCLUSIONS ET AVIS

SUR LA FORME ET LE RESPECT DES PROCÉDURES :

La présente enquête, mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Georges-Les Bains, a été organisée selon la procédure en vigueur, a fait l'objet des affichages et publications réglementaires, et s'est déroulée normalement aux dates prévues.

Le projet avait fait l'objet, avant l'enquête, de mesures de consultation des Personnes Publiques associées, et de concertation auprès du public, selon la réglementation en vigueur.

Les personnes publiques ont émis des avis favorables, dont certaines avec réserves et recommandations.

Le dossier d'enquête était conforme à la réglementation. Globalement clair et bien illustré, il souffre cependant de nombreuses petites erreurs rédactionnelles qu'il est possible de corriger sans compromettre l'ensemble du projet.

Son accessibilité a été facilitée par sa diffusion numérique.

J'ai pu recevoir les observations du public par les divers moyens mis en œuvre, et répondant aux prescriptions du code de l'environnement en la matière.

La synthèse de ces observations a été transmise dans les délais au porteur du projet, qui a répondu par un mémoire en réponse, sous 8 jours, à certaines des questions posées.

SUR LE FOND DU PROJET :

- ✓ La commune de Saint-Georges-Les Bains, et la Communauté de communes Rhône-Crussol (CCRC), qui a désormais la compétence urbanisme, ont présenté un projet urbain resserré, privilégiant la densification de l'habitat dans les tissus urbains existants, excepté l'ouverture d'une nouvelle petite zone d'urbanisation future en prolongement du village-centre. En contrepartie, 88 hectares d'anciennes zones constructibles sont restitués aux espaces naturels et agricoles, introduisant des espaces agricoles de protection accrue pour la préservation des paysages, des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité, montrant ainsi l'ambition communale de préserver l'identité naturelle et rurale dominante du territoire.
- ✓ Il répond ainsi à la plupart des objectifs souhaités par le code de l'urbanisme pour ce type de Plan, les points faibles étant les difficultés liées aux déplacements, et à un développement économique restreint sur un territoire contraint.
- ✓ Suite à l'enquête publique, un certain nombre de corrections, modifications ou ajustements mineurs sont suggérés, ou s'avèrent nécessaires lorsqu'il s'agit d'erreurs affectant le sens des documents. De rares modifications de zonages ont été jugées recevables par la CCRC.
- ✓ Ces ajustements, récapitulés aux paragraphes 5.1 à 5.3 du présent avis, s'ajoutent aux remarques exprimées par les Personnes Publiques Associées, dont certaines formulées sous forme de réserves, doivent être retranscrites dans le document.
- ✓ Ce projet de PLU présente quelques faiblesses, et est certes perfectible, mais il permettra de juguler une forte pression urbaine qui s'exerce aujourd'hui, le PLU en vigueur ne permettant pas une maîtrise foncière suffisante, loin s'en faut.
- ✓ En effet, le PLU en vigueur, datant de 2006 (suite à plusieurs révisions de PLU qui n'ont pas abouti en raison d'annulation ou reprises successives), ne restreint pas suffisamment les zones constructibles, ne répond pas aux objectifs actuels de densification, ni de préservation de la biodiversité, des paysages, et d'économie des ressources.

En conséquences, **JE DONNE UN AVIS FAVORABLE AU PLU DE SAINT-GEORGES-LES-BAINS**, assorti des réserves et recommandations suivantes, destinées à améliorer la qualité du dossier, sa cohérence, et sa solidité juridique :

RESERVES :

- **Correction des erreurs ou omissions affectant notamment des documents opposables :**
 - Vérification et correction des erreurs et omissions qui affectent la transcription de certaines servitudes sur diverses pièces du dossier : **périmètres de protection des captages en eau potable, zonage du PPRi** (récapitulées au point 5.3 du présent avis),
- **Prise en compte des mesures compensatoires mises en avant par l'évaluation environnementale pour plusieurs OAP**, qui sont insuffisamment transcrites dans les principes d'aménagement (mesures de végétalisation notamment). Ces mesures, proposées comme recommandations par M. le Préfet de l'Ardèche, me semblent indispensables à garantir la bonne insertion de ces nouveaux secteurs urbanisés, dans les tissus urbains. En outre, en tant que mesures résultant de l'évaluation environnementale, elles se doivent d'être mises en application.

RECOMMANDATIONS

- Prise en compte d'amendements rédactionnels suggérés par la CCRC dans sa réponse au PV de synthèse,
- **Modification des plans de zonage retenues comme recevables suite à l'enquête**, énumérées au chapitre 5.1 du présent avis (parcelle H193 du quartier Mataud à passer en Ap, ER 7 à réduire au strict nécessaire, cheminements inexistant à supprimer),
- **Correction à porter au règlement page 11** (mention relative aux cheminements inutile), évoquée au point 5.2 du présent avis,
- **Correction d'autres erreurs affectant le sens des documents non opposables**, énumérées au chapitre 4.2.2 du rapport d'enquête (erreurs rédactionnelles, carte géologique, mentions concernant la commune de La Voulte sur Rhône...),
- **Ajout des risques naturels sur les schémas de principe des OAP**, pour une meilleure appropriation des principes d'aménagement par les futurs aménageurs,
- **Vérification et validation de l'emprise de l'OAP n°2 sur les parcelles AB 508 et 509**, ou sinon rectifications éventuelles à apporter à la surface et capacité de cette OAP, à chaque fois qu'elle est mentionnée dans les divers documents,
- **Ajustement des tableaux page 260, 263, et 264 du rapport de présentation** qui présentent quelques erreurs et données obsolètes (détaillé au chapitre 5.1.3 du rapport d'enquête),
- Correction des nombreuses coquilles, ou petites erreurs rédactionnelles, listées en annexe 3 du rapport d'enquête,
- Amendements du texte des pages 290 et 309 du rapport de présentation, relatives au Schéma Général d'Assainissement, au zonage d'assainissement, et à la cohérence du PLU avec ces documents (détaillé dans le commentaire du paragraphe 4.2.6.2. du rapport d'enquête).
- Ajout, pour le suivi du Plan, d'un indicateur sur la mobilité et les déplacements doux.

Fait à Privas le 8 novembre 2018
F. BRIAND-LE GUILLOU, commissaire-enquêteur,

