

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE PONT-SAINT-ESPRIT

## ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 27 novembre 2017 au 5 janvier 2018

Référence : arrêté n°66-2017 du 30 octobre 2017

Objet :

Modification N° 1

du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

de la commune de PONT-SAINT-ESPRIT

Titre 2.

Conclusions et avis motivé  
du commissaire enquêteur

---

Jean HODÈS  
Commissaire Enquêteur

# SOMMAIRE

## Titre 2.

### Conclusions

	<b>PREAMBULE : PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE</b>	<b>(pages 3)</b>
1	<b>PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU P.L.U.</b>	<b>(pages 3 à 5)</b>
2	<b>CONTENU DE LA MODIFICATION ET CHANGEMENTS APPORTES</b>	<b>(pages 5 à 8)</b>
3	<b>AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>	<b>(pages 8 à 9)</b>
4	<b>INFORMATION, PARTICIPATION, EXPRESSION DU PUBLIC</b>	<b>(pages 9 à 11)</b>
5	<b>PRISE EN COMPTE DES INTERETS PARTICULIERS</b>	<b>(page 11)</b>
6	<b>PRISE EN COMPTE DE L'INTERET GENERAL</b>	<b>(pages 11 à 12)</b>

\*\*\*

Avis motivé.

## Préambule :

### Présentation générale de la commune de PONT-SAINT-ESPRIT :

La commune de PONT-SAINT-ESPRIT se situe au Nord-Est du département du Gard, à une dizaine de kilomètres au Nord de Bagnols-sur-Cèze et à l'Ouest de Bollène. Elle occupe une position intermédiaire entre les pôles d'activités de Marcoule et L'Ardoise au Sud et Pierrelatte-Tricastin au Nord-est.

La commune est également située au bord du Rhône, au confluent de l'Ardèche et du Rhône, à la frontière immédiate de trois départements : le Gard, l'Ardèche et le Vaucluse et à proximité du département de La Drôme, distant seulement de quelques kilomètres.

La limite communale est définie au Nord par la rivière Ardèche et à l'Est par le Rhône. La confluence de ces deux cours d'eau s'opère en amont du bourg. La commune s'étend sur 18,5 km<sup>2</sup> et compte 10155 habitants (données 2014), ce qui représente une densité de 549 habitants au km<sup>2</sup>. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien, regroupant 43 communes et 71443 habitants (donnée) autour de Bagnols-sur-Cèze.

## 1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU P.L.U.

### 1.1 Historique de l'évolution du P.L.U. et de la procédure de modification N°1 :

- Le plan local d'urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26/02/2015.
- La modification n°1, selon une procédure simplifiée, a été approuvée par le Conseil Municipal le 18/12/2015.
- Une modification n°2 du P.L.U. a été prescrite par arrêté n°23-2016 en date du 03/10/2016.
- Par délibération n°4 du Conseil Municipal du 27/04/2017, les nouvelles dispositions du P.L.U. applicables en exécution des jugements du Tribunal Administratif de Nîmes du 28/02.2017 (n°1502479 et n°1501303) ont été approuvées.
- Par arrêté n°27-2017, l'arrêté de prescription initial a été modifié suite aux annulations partielles du P.L.U par le Tribunal Administratif et complété pour les objets de la modification.
- Par arrêté rectificatif (modifiant les arrêtés n°23-2016 du 13/10/2016 et n°7-2017 du 5 mai 2017), du 10 octobre 2017, une modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme est prescrite.

### 1.2 Objets de la 1<sup>ère</sup> modification du P.L.U

Par arrêté municipal en date du 3 octobre 2016, le maire de PONT-SAINT-ESPRIT a décidé de prescrire la modification n°1 de son PLU, dans le but de répondre aux objectifs suivants :

- faire évoluer le document d'urbanisme afin de l'adapter aux nouvelles évolutions législatives dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), afin de permettre :
  - Le changement de destination de certains bâtiments situés en zone agricole ou naturelle, conformément au 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - L'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants situés en zone agricole ou naturelle, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- rectifier des erreurs matérielles, notamment le règlement de l'aléa modéré en zone inondable ;
- redéfinir des emplacements réservés en fonction de l'évolution des projets communaux ;
- redéfinir ou préciser certains articles du règlement afin de les rendre plus opérationnels et cohérents avec le développement de la commune ;
- mettre à jour le PLU de la commune suite à la redéfinition de périmètre supra-communaux, afin d'intégrer : la nouvelle cartographie de l'aléa inondation Ardèche, la révision du classement sonore des Voies Ferrées, la mention à un nouveau périmètre d'AOC ;

Par arrêté complémentaire du maire, n°07-2017 du 5 mai 2017, la commune a rajouté l'objectif suivant :

- Evolutions des projets dans le cadre de la réflexion menée dans l'îlot Hôtel Dieu.

### **1.3 Les pièces du PLU modifiées :**

Afin de répondre à l'ensemble de ces objectifs, la modification n°1 porte sur différentes pièces du PLU :

- Modification du dossier d'OAP : secteur de l'Hôtel Dieu, modifications mineures du texte de l'OAP, évolution du schéma de principe de l'aménagement ;
- Modifications du règlement :
  - article 1 et 2 en zone A et N pour les exploitations agricoles ;
  - article 3 (accès et voiries) en zone U ;
  - article 6 en zone U ;
  - article 9 (emprise au sol) et 10 (hauteur des constructions) en zones A et N ;
  - article 11 (aspect extérieur) en zones U, A et N ;
  - article 12 (stationnement) en zone U ;
  - article 13 (Espaces libres et plantations) en zones A et N.
- Modifications du zonage :
  - Suppression de règles graphiques (emprises et retraits) liées à l'évolution de l'OAP sur le secteur de l'Hôtel Dieu (zones UAs et UBs) ;
  - Modifications d'emplacements réservés ;
  - Désignation des bâtiments pouvant changer de destination, conformément à l'article L151-112 du code de l'urbanisme.
- Modifications de la liste des Emplacements Réservés : 2 modifications - 1 ajout – 1 suppression.

### **1.4 Justification du recours à la procédure de modification du PLU :**

- Les évolutions apportées au PLU de PONT-SAINT-ESPRIT dans le cadre de cette procédure relèvent du champ d'application d'une modification, dans la mesure où elles n'ont pas pour effet :
  - « de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
  - de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
  - de réduire une protection éditée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
  - d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

- Aucune modification n'est apportée au PADD dans le cadre de la présente modification. Celle-ci s'inscrit en cohérence avec les orientations définies par le PADD, notamment avec :
  - L'axe 1 du PADD « Une ville renouvelée : entre compacité et habitabilité » ;
  - L'axe 2 du PADD « Une ville dynamique et attractive », dans son volet touristique ;
  - L'axe 3 du PADD « Une ville attentive à la préservation de son héritage et de ses ressources », dans ses orientations concernant les espaces agricoles et naturels ;
  - L'axe 4 du PADD « Une ville durable à concevoir, des contraintes physiques à maîtriser et à favoriser ».
- De plus, cette modification du PLU ne réduit aucune des protections existantes sur la commune, en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Au contraire, elle les prend en compte. De surcroît, la connaissance du risque inondation par débordement de l'Ardèche est actualisée dans le PLU à travers cette procédure (Prise en compte du PAC complémentaire de l'Etat).

Conformément aux dispositions des articles L153-31 (modifié par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016) et L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions apportées au P.L.U. dans le cadre de cette procédure relèvent bien du champ d'application d'une modification.

## **2. CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES**

### **2.1.Changement de destination des bâtiments situés en zones A et N.**

Ce premier point de la modification n°1 porte sur l'identification de 18 bâtiments situés dans la zone agricole pouvant changer de destination, sans pour autant que ce changement de destination ne compromette l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 du code de l'urbanisme).

Cette modification part d'un constat : celui de la perte de l'usage agricole de nombreux bâtiments anciens, traditionnellement disséminés dans la plaine agricole. Nombre de ces bâtiments ont d'ores et déjà un usage d'habitation principale ou d'hébergement touristique (chambre d'hôtes, gîtes...). D'autres, inoccupés ou difficiles à entretenir dans leur vocation actuelle, sont dégradés ou risquent de se dégrader.

Deux types de destinations sont autorisés selon les cas, dans l'emprise existante des bâtiments identifiés sur les plans de zonage du PLU (pas d'extension d'emprise au sol autorisée) :

- l'habitation permanente : possibilité d'aménager et d'étendre les surfaces habitables des logements permanents existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (Demande de la DDTM dans son avis : « Le nombre de logements à prendre en compte sont ceux existants (donc autorisés) et non pas ceux existants à la date d'approbation de la modification N°1 »), à condition de ne pas créer de nouveau logement (cette possibilité s'applique à l'ensemble des bâtiments désignés par le règlement et les plans de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination) ;
- la destination touristique : hébergement hôtelier et touristique ou logement touristique. Douze bâtiments ont été identifiés à ce titre, dont 4 pour des usages touristiques complémentaires (restauration et salle de réception).



Deux ensembles de bâtiments sont identifiés dans la zone d'aléa fort du lit du Rhône (prise en compte d'activités existantes).

En cohérence avec les objectifs du PADD, les objectifs de cette modification sont :

- prendre en compte un existant et clarifier l'usage des bâtiments situés en zone agricole ;
- protéger le patrimoine bâti de ces mas, en favorisant la réhabilitation ;
- contribuer à renforcer l'offre touristique de la commune.

Cette modification se traduit par une évolution réglementaire pour les zones A et N (caractère de la zone : description – articles 1, 2, 3 et 9).

## **2.2. Evolution des occupations et utilisations du sol pour les bâtiments agricoles en zones A et N.**

### **2.2.1. Evolution règlementaire :**

Cette modification prend la forme d'une évolution règlementaire des zones A et N :

- Caractéristique de la zone : Description – ajout de la possibilité de réaliser des constructions destinées à l'exploitation agricole, comme en zone A, sous strictes conditions ;
- Articles 1 (Occupations ou utilisations du sol interdites), 2 (Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières), 11 (Aspect extérieur) et 13 (Espaces libres et plantations).

### **2.2.2. Extensions et annexes des habitations situées en zones A et N :**

Un certain nombre d'habitations, non liées à une exploitation agricole, existent en zones A et N. Le règlement en vigueur n'autorise pas l'aménagement ou l'extension.

Avec l'évolution récente du code de l'urbanisme, il est désormais possible d'autoriser les extensions ou les annexes des bâtiments d'habitations existants situés en zones A et N (article L151-12 – ordonnance du 23 septembre 2015).

Le règlement (Caractère de la zone : description – articles 2, 9, 10, 11, 13) précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

## **2.3. Adaptation du règlement à la doctrine « Plan Rhône » et prise en compte du P.A.C. complémentaire en matière d'inondation.**

En l'absence de Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) en vigueur sur la commune de PONT-SAINT-ESPRIT, la prise en compte des risques d'inondation a été intégrée dans son document d'urbanisme, lors de son élaboration, à travers son règlement (définition des zones d'aléa fort ou modéré reportées sur les plans de zonage, ainsi que les occupations ou utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières).

### **2.3.1. Adaptation du règlement à la doctrine du Plan Rhône :**

Les prescriptions imposées sur chacune de ces zones d'aléas doivent être différenciées s'il s'agit de milieux urbanisés ou non urbanisés. La doctrine « Plan Rhône » est destinée à établir une doctrine homogène relative aux plans de prévention des risques d'inondation pour l'ensemble des communes riveraines du fleuve. En l'absence de PPRi ce sont des prescriptions qui s'appliquent et qui doivent être traduites dans les règlements des PLU.

Le règlement du PLU en vigueur, approuvé le 26/02/2015, intégrait des règles plus strictes que celles issues de la doctrine Plan Rhône et empêchait toute constructions nouvelles, alors que la doctrine Plan Rhône les admet sous conditions.

Le règlement du PLU en zone d'aléa modéré est modifié afin de remplacer les dispositions existantes par celles issues de la doctrine Plan Rhône. Cette modification relève de la rectification d'une erreur matérielle.

Le règlement des zones UA, UC, UE est modifié (articles 1 et 2).

#### 2.3.2. Adaptation du règlement à la doctrine du Plan Rhône :

En juin 2016, l'Etat a porté à la connaissance de la commune une actualisation de l'aléa inondation du bassin versant de l'Ardèche, qui constitue « l'état actuel de la connaissance du risque d'inondation par débordement de l'Ardèche ».

Les zones d'aléa inondation du bassin versant de l'Ardèche actualisées sont intégrées au plan de zonage du PLU.

#### 2.4. Autres modifications règlementaires.

Ces modifications ont pour buts de redéfinir ou de préciser certains articles du règlement afin de les rendre plus opérationnels et plus cohérents avec le développement de la commune.

A la lumière d'enseignements tirés de la mise en œuvre du PLU depuis son approbation, le règlement des zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UE, UP) est modifié (articles 6, 11 et 12), afin notamment de lever toute ambiguïté dans l'interprétation de certaines dispositions, de simplifier certaines dispositions trop contraignantes ou de permettre certaines extensions ou surélévations de bâtiments.

#### 2.5. Evolutions des emplacements réservés (E.R.), en fonction de l'évolution des projets communaux.

##### 2.5.1. Réduction de l'E.R. n°20:

L'emplacement réservé n°20 (aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales paysager - parcelle BD 236) est réduit (2516 m<sup>2</sup>) car l'ensemble de la superficie initiale (3598 m<sup>2</sup>) n'est pas nécessaire à cet aménagement.

##### 2.5.2. Suppression d'une partie de l'E.R. n°32.

L'emplacement réservé n°32 est supprimé dans sa partie permettant de créer une voie de liaison entre le chemin de Gaujac et la rue de Carignan (parcelles BO 134 et 139). Cette liaison n'apparaît plus nécessaire. La superficie de l'E.R. n°32 restant est de 2232 m<sup>2</sup> au lieu de 3306 m<sup>2</sup>.

##### 2.5.3. Complément dans la destination de l'E.R. n°41.

L'emplacement réservé n°41 a désormais pour vocation « Extension du cimetière *et/ou création d'un parking* pour le cimetière ». Les parcelles et la surface concernées restent inchangées.

##### 2.5.4. Ajout d'un emplacement réservé (E.R. n°49).

Un nouvel emplacement réservé est créé pour l'élargissement de la rue des Capucins à 10m. L'emprise de la voie actuelle est très réduite, alors qu'il s'agit d'une liaison importante dans le cadre de l'aménagement du secteur de l'Hôtel Dieu. La surface concernée est de 1171,14 m<sup>2</sup>

#### 2.6. Mise à jour du PLU de la commune suite à la redéfinition de périmètre supra-communaux.

##### 2.6.1. Carte AOC actualisée

L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Côtes du Rhône concerne toute la plaine centrale viticole située à l'ouest de la ville. Elle confère une valeur supplémentaire aux terres viticoles.

Le périmètre a été actualisé au 06/11/2014. (Notice de présentation page 11).

#### 2.6.2. Classement sonore des voies ferrées du Gard.

Le classement sonore des voies ferrées du Gard a fait l'objet de l'arrêté DDTM-SEF N°2016-0308 du 6 décembre 2016.

Cet arrêté fait l'objet du point 16 du document regroupant les Autres Annexes Informatives du dossier d'enquête.

#### 2.7. Modifications sur le secteur de l'Hôtel Dieu.

Le secteur de l'Hôtel Dieu fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) et de traductions spécifiques sur le plan de zonage.

Le projet envisagé lors de l'élaboration du PLU en 2015 sur le site a évolué. Cette évolution concerne la partie ouest du site, sur laquelle était mentionnée la réalisation de 30 logements, et qui devra dans l'avenir permettre l'implantation d'un cinéma dans le cœur de ville.

La suppression de la production de 30 logements (dont 9 logements sociaux) sur cette parcelle pour y implanter le cinéma sera compensée par la réalisation d'autres programmes de logements locatifs sociaux sur la commune.

Des projets (non prévus au moment de l'élaboration de l'OAP lors de l'approbation du PLU) sont en cours de réalisation (rue du Maréchal Juin – chemin de Chance et chemin de Gaujac). Ils vont permettre de combler la perte des logements initialement prévus dans l'OAP.

Dans cette modification, il est fait le choix de réduire le périmètre de l'OAP pour en sortir les parcelles concernées par le projet de cinéma et d'adapter les règles écrites et graphiques sur ce secteur afin de permettre la réalisation du projet (emprise et hauteur).

Le contenu de la modification N°1 soumise à enquête publique répond aux objectifs initialement fixés. Il n'appelle pas de remarques particulières.

### 3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

Le projet a été notifié à 24 organismes le 20 juillet 2017. Dix ont répondu, dans les trois mois, en donnant un avis.

Le chargé de mission évaluation environnementale de la DREAL Occitanie a fait savoir, le 19 mai 2017, que la procédure de modification N°1 n'est pas soumise à évaluation environnementale.

La DDTM, le Conseil Départemental, la DRAC Occitanie et le CRPF Occitanie ont exprimé des observations, ou demandé l'intégration de compléments et de précisions dans le dossier.

Seul, l'avis de la CDPENAF est moins favorable, pour ce qui concerne le point particulier des changements de destination. Elle souligne qu'un avis global n'est pas pertinent. C'est la démarche de la municipalité et le principe d'une globalisation des changements de destination pour 18 habitations qui sont remis en question, en raison des risques de conflits d'usage et de l'atteinte portée à l'activité agricole, notamment pour l'installation de jeunes agriculteurs.

Il convient cependant de noter que la Chambre d'Agriculture (généralement soucieuse, à juste titre, de l'installation de jeunes agriculteurs) n'a pas fait état de ces craintes dans son avis et qu'elle a conclu à un avis favorable sans réserve.



Par ailleurs, la municipalité a souligné qu'elle prenait en compte des usages existants et a volontairement restreint cette possibilité à 18 bâtiments.

Dans son avis, la CDPENAF a tenu à préciser que « c'est à la demande de la collectivité, et bien que son avis ne soit pas requis par le code de l'urbanisme, que la commission est invitée à se prononcer sur l'ensemble des changements de destination concernant 18 bâtiments situés en zones A et N. »

Enfin, cette disposition de la modification N°1 n'est pas irréversible puisque la CDPENAF conserve la possibilité d'émettre un avis conforme sur chaque demande d'autorisation d'urbanisme visant à autoriser un changement de destination.

Les avis des PPA sont globalement favorables au projet. Les observations formulées ne remettent pas en question l'économie générale du projet. Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage confirme en avoir pris note et s'engage à procéder aux modifications demandées.

Bien que la CDPENAF soit opposée à émettre un avis global sur les propositions de changements de destination de 18 bâtiments en zones A et N, son avis ne me paraît pas remettre en question le contenu de la modification N°1 sur ce point. D'une part, cet avis n'était pas requis par le code de l'urbanisme et, d'autre part, la commission départementale conserve pleinement sa prérogative d'émettre un avis conforme au cas par cas sur les demandes à venir.

#### **4. INFORMATION, PARTICIPATION ET EXPRESSION DU PUBLIC :**

##### **4.1. Concertation préalable à l'enquête publique**

Pour l'élaboration d'une modification du P.L.U, la concertation préalable à l'enquête publique est facultative. Dans le cas de cette modification N°1, la municipalité de PONT-SAINT-ESPRIT a néanmoins consulté les agriculteurs de la commune au sujet des changements de destination en zones A et N. Deux réunions de concertation ont été organisées, le 14 avril 2016 et 10 mars 2017. Elles ont permis de regrouper 16 à 20 agriculteurs

Dans leurs observations recueillies pendant l'enquête publique, deux agriculteurs (M. PAILHON et M. Mme CARMINATI) font état d'échanges à l'occasion de ces réunions agriculteurs/mairie. Dans son observation, M. PAILHON souligne d'ailleurs la prise en compte de propositions des agriculteurs dans le projet.

Bien que dans le cadre de cette modification elle ne soit pas formalisée dans un arrêté de lancement, la concertation avec la partie du public la plus concernée (les agriculteurs) a été mise en œuvre sur l'objet le plus sensible de la modification N°1.

##### **4.2. Communication du dossier d'enquête :**

La composition du dossier d'enquête est conforme aux articles R.151-5 et R.123-2 du code de l'urbanisme. Ce dossier a «été mis à la disposition du public dans les conditions règlementaires, y compris au regard des nouvelles règles organisant l'enquête dématérialisée.

Les documents sont lisibles et compréhensibles. Les choix retenus par le maître d'ouvrage sont clairement exposés. Les différents enjeux sont bien identifiés et les incidences de cette modification sur l'environnement sont clairement analysées.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public sous forme papier, à la mairie pendant les heures d'ouverture au public ou en consultation lors de mes permanences, n'a pas suscité une très grande curiosité de la part du public.

En revanche, sur le site internet de la commune, la page d'accès au dossier d'enquête a été consultée 238 fois. Aucun indicateur ne permet cependant de connaître le nombre des téléchargements des différentes pièces de ce dossier.

Essentiellement consulté par voie électronique, le dossier d'enquête, conforme à la réglementation dans sa composition, était de nature à apporter au public un bon éclairage sur le contenu de la modification N°1 du P.L.U.

#### **4.3. Déroulement de l'enquête publique :**

Cette enquête a été marquée par une faible participation du public, assez régulièrement répartie sur l'ensemble de la période. Aucun incident n'est venu en perturber le déroulement.

Les dispositions de l'ordonnance N°2016 – 1060 du 3 août 2016 et du décret N°2017 – 626 du 25 avril 2017, traitant de l'enquête dématérialisée, ont été mises en œuvre.

Au cours de cette enquête, 17 observations ont été rédigées sur le registre papier et 2 observations ont été transmises par messagerie électronique.

#### **4.4. Synthèse des observations du public :**

L'impression générale qui se dégage, notamment à l'occasion des trois permanences que j'ai assurées, ne permet pas de déceler une réelle opposition aux différents objets de cette modification N°1 de PLU.

Les caractéristiques majeures des observations sont les suivantes :

- Les observations émises traduisent plutôt, dans la majorité des cas, des préoccupations strictement personnelles concernant des biens propres (parcelles, bâtiments...), accompagnées parfois d'une demande d'adaptation d'articles du règlement.
- Cependant, des réticences assez marquées au principe (globalisé au niveau de la commune) de changement de destination de certains bâtiments situés en zone A et N ont également été exprimées, tant par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF) que par des agriculteurs. Le sentiment d'inquiétude, manifesté par deux intervenants agriculteurs se fondant sur des expériences d'ores-et-déjà vécues, traduit essentiellement des craintes de conflits d'usage à court terme entre agriculteurs et non-agriculteurs.  
Enfin, la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du secteur de l'Hôtel Dieu suscite, elle aussi, des interrogations et des observations.
- Il convient également de souligner que plusieurs objets de la modification N°1 n'ont suscité aucune observation de la part du public. C'est le cas des trois points suivants :
  - rectifier des erreurs matérielles, notamment le règlement de l'aléa modéré en zone inondable ;
  - redéfinir certains des emplacements réservés en fonction de l'évolution des projets communaux ;
  - mettre à jour le P.L.U. de la commune suite à la redéfinition de périmètres supra-communaux : afin d'intégrer la nouvelle cartographie de l'aléa inondation Ardèche, la révision du classement sonore des voies Ferrées et la mention d'un nouveau périmètre d'AOC (06/11/2014).
- Six observations sortent du cadre de l'enquête publique portant sur la modification N°1 du PLU de Pont-Saint-Esprit. Elles apparaissent naturellement dans le procès-verbal de synthèse puisqu'elles ont été formulées par le public. Elles sont ainsi portées à la connaissance du maître d'ouvrage.  
En revanche, elles ne sont pas prises en considération dans l'avis et les conclusions motivées du commissaire enquêteur.

#### **4.5. Mémoire en réponse de Monsieur le Maire de PONT-SAINT-ESPRIT.**

Les réponses aux observations et questions mentionnées dans le procès-verbal de synthèse ont fait l'objet d'un mémoire en réponse. Ce document de Monsieur le Maire de PONT-

SAINT-ESPRIT a été transmis par voie électronique au commissaire enquêteur le 26 janvier 2018. Toutes les observations du public entrant dans le cadre de la modification N°1 ont été étudiées et ont reçu une réponse du maître d'ouvrage.

Au regard des textes en vigueur et à l'issue de cette enquête publique, il m'apparaît que toutes les dispositions ont été prises pour permettre l'information, la participation et l'expression du public. Par le mémoire en réponse et par le rapport du commissaire enquêteur, qui sera mis en ligne sur le site de la commune, l'information individuelle en retour des personnes à l'origine des observations sera également assurée.

## 5. PRISE EN COMPTE DES INTERETS PARTICULIERS :

Treize observations concernent la défense d'intérêts particuliers. Ce sont essentiellement des observations qui sortent du cadre de la modification N°1 (6 observations sur 6). Pour celles-ci, la prise en compte des intérêts particuliers ne pourra intervenir qu'en dehors du cadre de cette enquête publique.

Les autres observations concernées (2 pour le changement de destination – 3 pour l'extension des habitations et 2 pour l'évolution du règlement) ont toutes été étudiées. Elles ont reçu une réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse. Pour plusieurs d'entre elles, le maître d'ouvrage a précisé qu'il est prêt à réviser sa position. D'autres devront faire l'objet d'un examen complémentaire. D'autres enfin reçoivent une réponse négative argumentée et fondée au regard des objectifs retenus pour cette modification N°1 et des contraintes imposées à la municipalité.

A l'issue de l'enquête publique, il convient de souligner que les intérêts particuliers du public, exprimés dans les observations qui entrent dans le cadre de la modification N°1, ont tous été pris en considération et étudiés.

Compte tenu des contraintes imposées au maître d'ouvrage, notamment dans le cadre d'une modification du P.L.U, **les réponses individuelles apportées aux demandeurs me paraissent cohérentes.**

## 6. PRISE EN COMPTE DE L'INTERET GENERAL :

La présentation par le maître d'ouvrage des différents objets de cette modification N°1 fait état de motivations qui relèvent :

- de nouvelles évolutions législatives dans les zones agricoles (A) et naturelles (N),
- d'adaptation du règlement du P.L.U. aux prescriptions du Plan Rhône édictées par l'état,
- d'une redéfinition des emplacements réservés en fonction de l'évolution des projets communaux,
- d'une redéfinition ou d'une précision de certains articles du règlement afin de les rendre plus opérationnels et cohérents avec le développement de la commune,
- d'une mise à jour du P.L.U. de la commune suite à la redéfinition de périmètres supra-communaux,
- d'une évolution des projets dans le cadre de la réflexion menée dans l'îlot Hôtel Dieu.

Cette modification N°1 a donc pour principal motivation de faire évoluer le document d'urbanisme dans le sens de l'intérêt général, en l'adaptant à des données règlementaires nouvelles ou à des besoins nouveaux de la population, pris en compte par la municipalité.

Deux exemples confirment cette volonté :

- c'est le cas de la proposition du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse de faire évoluer les règles de stationnement pour mieux les adapter aux contraintes de la population ;
- c'est également le cas de l'évolution de plusieurs emplacements réservés (E.R. 20 – E.R 32 et E.R. 41) ayant pour objets de limiter les surfaces consommées à la stricte nécessité.

Pour aller dans le sens de l'intérêt général, le projet de changements de destination de 18 bâtiments en zones A et N devra cependant être accompagné de dispositions visant à éviter dans l'avenir les conflits d'usage pressentis par les agriculteurs et soulignés par la CDPENAF. Ces dispositions devront apparaître clairement dans les demandes déposées et être reprises dans les décisions de l'autorité communale.

Dans ses différents objets, le projet de modification N°1 du P.L.U. vise à satisfaire l'intérêt général. Il conviendra cependant que des précautions soient prises lors du changement de destination des bâtiments identifiés en zones A et N, afin que l'ensemble de la population (agriculteurs et non-agriculteurs) ne subisse aucun préjudice dans cette opération.



## Avis motivé

Il apparaît que le projet de modification N°1 du PLU soumis à enquête publique répond aux objectifs fixés par la municipalité au lancement de son élaboration.

- Considérant que l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté du 30 octobre 2017 de Monsieur le Maire de PONT-SAINT-ESPRIT ;
- Considérant que toutes les mesures de publicité prévues pour l'information du public ont été mises en œuvre selon les règles, avant et pendant l'enquête publique ;
- Considérant la participation convenable du public au cours de l'enquête ;
- Considérant les avis des Personnes Publiques Associées, dont il conviendra d'intégrer certains points à la mouture finale du document ;
- Considérant que le commissaire enquêteur a reçu toutes les personnes qui en ont fait la demande ;
- Considérant que toutes les observations du public ont été inventoriées, analysées et présentées au maître d'ouvrage par le commissaire enquêteur dans un procès-verbal de synthèse ;
- Considérant les éléments fournis par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse et ses propositions, dont certaines mériteront d'être approfondies,
- Considérant que certains objets de cette modification n'ont suscité aucune observation de la part des P.P.A., du public ou du commissaire enquêteur,
- Considérant que le projet de modification N°1 du PLU ne porte pas atteinte aux grandes orientations du PADD et répond aux objectifs fixés ;

### **J'émet un avis favorable**

#### **aux différents objets et au contenu du projet de Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PONT-SAINT-ESPRIT :**

- faire évoluer le document d'urbanisme afin de l'adapter aux nouvelles évolutions législatives dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), afin de permettre
  - le changement de destination des 18 bâtiments identifiés, situés en zone agricole ou naturelle, conformément au 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants situés en zone agricole ou naturelle, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- rectifier des erreurs matérielles, notamment le règlement de l'aléa modéré en zone inondable ;
- redéfinir des emplacements réservés en fonction de l'évolution des projets communaux ;
- redéfinir ou préciser certains articles du règlement afin de les rendre plus opérationnels et cohérents avec le développement de la commune ;
- mettre à jour le PLU de la commune suite à la redéfinition de périmètre supra-communaux : afin d'intégrer la nouvelle cartographie de l'aléa inondation Ardèche, la révision du classement sonore des Voies Ferrées, la mention à un nouveau périmètre d'AOC ;
- faire évoluer des projets dans le cadre de la réflexion menée dans l'îlot Hôtel Dieu.

A La Bruguière, le 4 février 2018

Jean HODÈS - commissaire enquêteur