

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
COMMUNE DE LAMASTRE

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES AYANT
POUR PROJETS LA MISE EN REVISION DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS AVEC
L'ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME, DE LA COMMUNE DE
LAMASTRE.**



1

Du Mardi 9 Février 2021 au Jeudi 11mars 2021 inclus

N° E 2000 0103 / 69

ESCHALIER Pierre
Commissaire enquêteur

Enquête publique ayant pour projets la mise en révision du plan d'occupation des sols avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Lamastre.

Après avoir étudié attentivement le dossier soumis à l'enquête publique ayant pour projets la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LAMASTRE, après les visites sur place, après l'analyse des observations écrites et verbales, sur la forme et la procédure de l'enquête, sur le fond de l'enquête, je suis en mesure de pouvoir rédiger les conclusions et avis motivé de la présente enquête publique.

Pour le déroulement de la procédure il est considéré qu'il s'agit d'une enquête publique unique. Il est produit un seul rapport, les conclusions motivées et avis sont toutefois séparés et identifiés distinctement.

Mes conclusions traduisent des appréciations personnelles sur la forme et le fond de cette enquête publique. J'ai tenu compte des informations contenues dans le dossier d'enquête publique qui je le rappelle remonte à 2018. Mes conclusions tiennent compte des observations du public et des personnes publiques associées. Tous ces éléments me permettent de donner mon avis pour l'élaboration du PLU de la commune de LAMASTRE, en tenant compte du regard de l'intérêt général de cette enquête.

L'élaboration du PLU de la commune de LAMASTRE est un acte fort puisqu'il détermine et concrétise la nouvelle politique d'aménagement du territoire à long terme. La commune de Lamastre est couverte par une Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal en 1983.

L'élaboration du PLU de la commune de LAMASTRE sera un document de planification introduit par la loi solidarité et renouvellement urbains (dite SRU) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. Le PLU remplacera le Plan d'Occupations des sols, héritier de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967. Le PLU de la commune de LAMASTRE à la différence de son prédécesseur traduira un projet local d'aménagement et de développement.

Depuis la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) de 2000, les réformes législatives successives et notamment la loi ALUR de 2014 n'ont eu de cesse que de mettre en place des outils pour :

- Densifier en zone urbaine,
- Et d'arrêter l'artificialisation des sols.

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain. Le SCoT centre Ardèche est à l'instruction actuellement.

Par délibération en date du 24 Novembre 2014, la commune de Lamastre a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme validant la procédure d'enquête publique et désignant la commune de LAMASTRE en tant qu'autorité organisatrice, par arrêté de monsieur le Maire de LAMASTRE n° 5704 du 21 janvier 2021.

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de LAMASTRE du 24 novembre 2014 prescrivant l'élaboration du PLU, définissant les objectifs de la commune et définissant les modalités de la concertation

Vu la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2015 précisant les objectifs de l'élaboration du PLU.

Enquête publique ayant pour projets la mise en révision du plan d'occupation des sols avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Lamastre.

Vu la délibération du conseil municipal de LAMASTRE du 17 octobre 2016 ayant soumis le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au débat.

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de LAMASTRE du 16 octobre 2017 ayant soumis le Projet d'Aménagement et de Développement Durables à un débat complémentaire.

Vu la délibération du conseil municipal de LAMASTRE du 25 juin 2018 ayant soumis le Projet d'Aménagement et de Développement Durables à un débat complémentaire.

Le 17 décembre 2018 M. le maire de la commune de LAMASTRE a saisi les personnes publiques associées. L'autorité environnementale n'a pas donné un avis. Il n'y a donc pas d'évaluation environnementale pour l'élaboration du PLU de la commune de LAMASTRE.

L'élaboration du PLU de la commune de LAMASTRE est motivée par la volonté d'actualiser le document d'urbanisme afin d'intégrer les nouvelles dispositions législatives (Lois Grenelle 1 et 2, loi ALUR, etc.).

Le PADD a largement été présenté aux habitants de LAMASTRE lors des différentes réunions.

Le PADD dans le respect de l'article L.102-2 du code de l'urbanisme prévoit un développement urbain maîtrisé avec des extensions dans le souci de gestion économe du sol. Comme le préconise les élaborations des PLU dans les communes, la mixité sociale et la mixité des fonctions permettront de répondre à la diversité des besoins de la population de la commune de LAMASTRE en préservant le patrimoine bâti et naturel en le mettant en valeur, en préservant et en remettant en état les continuités écologiques, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre en maîtrisant la consommation énergétique notamment en limitant les déplacements motorisés en recherchant une densité au centre du bourg de la commune de LAMASTRE.

La concertation a annoncé une augmentation de 60 habitants dans les dix à venir. Les habitants de LAMASTRE le savent, des articles sont parus dans la presse locale, sur le site internet de la commune, dans le journal de la commune, des débats ont eu lieu en réunions publiques.

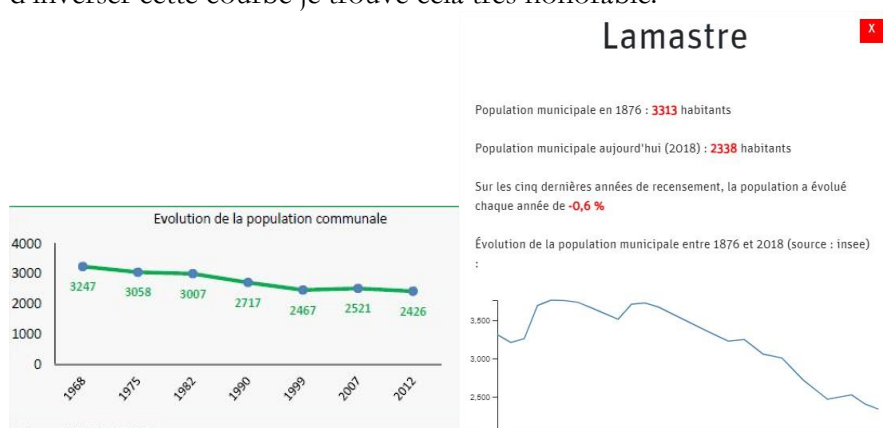
Les personnes publiques associées consultées n'ont pas fait de commentaire particulier en rapport avec ce chiffre. Pour bien comprendre ce chiffre de 60 habitants, j'ai regardé l'évolution de la population de LAMASTRE depuis des années, et je m'aperçois que depuis des années cette population baisse. Alors je suis allé plus loin dans mes recherches et j'ai remarqué que dans les communes voisines Saint-Agrève, Le Cheylard, Mariac et le Haut Vivarais la population est en baisse. Les habitants quittent ces communes pour se rapprocher de la Vallée du Rhône. Alors quand je vois dans le dossier soumis à l'enquête publique que la commune de LAMASTRE veut inverser cette tendance, je ne peux qu'être d'accord avec cette décision.

Je rappelle que la commune de LAMASTRE présente une localisation stratégique au sein du Haut-Vivarais. La commune de LAMASTRE est située aux carrefours de plusieurs routes départementales, la D533 qui relie la vallée du Rhône pour rejoindre Saint-Agrève sur le plateau Ardéchois, la D578 qui relie la haute Ardèche – Annonay au Cheylard et la D534 qui relie LAMASTRE à la vallée du Rhône en empruntant la vallée du DOUX vers Saint-Jean-de-Muzols, Tournon comme le fait la voie ferrée le MASTROU. LAMASTRE se trouve donc au centre des routes départementales sens nord-sud, et est-ouest. La commune de LAMASTRE est une des portes du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche. Je rappelle que la commune de LAMASTRE appartiendra au SCoT Centre Ardèche dont elle sera une commune structurante. LAMASTRE est déjà le siège de la communauté de communes du Pays de LAMASTRE.

Enquête publique ayant pour projets la mise en révision du plan d'occupation des sols avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Lamastre.

Dans ce contexte, pour préserver son dynamisme et son statut de pôle local structurant, la commune de LAMASTRE souhaite une légère reprise de la croissance démographique, permettant d'atteindre un seuil d'environ 2425 habitants à l'horizon 2029, soit une progression d'une soixantaine d'habitants. Ce chiffre est cohérent avec la situation démographique actuelle.

Alors, quand le PLU veut enrayer la baisse démographique, et surtout favoriser une reprise modérée de la démographie, je ne peux qu'être d'accord. La commune de LAMASTRE présente un poids démographique important au sein de la communauté de communes du Pays de LAMASTRE. En effet les habitants quittent la commune de LAMASTRE pour aller s'installer dans les communes voisines. Le PLU prévoit d'inverser cette courbe, et c'est très positif pour la commune de LAMASTRE qui encourage les habitants à rester sur la commune et surtout souhaite l'arrivée de nouveaux habitants. Tout est mis en œuvre pour que cela soit possible. Je présente ci-dessous deux graphiques (source internet) qui montre très bien l'évolution de la population de la commune de LAMASTRE ces dernières années. Alors quand le PLU prévoit d'inverser cette courbe je trouve cela très honorable.



L'enquête publique s'est déroulée sans incident du mardi 9 février 2021 au jeudi 11 mars 2021, soit pendant une durée de 31 jours consécutifs. Durant cette période, le dossier d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles, paraphés par le Commissaire enquêteur, a été tenu à la disposition du public, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de LAMASTRE. J'ai tenu dans un bureau, mis à ma disposition pour recevoir le public, cinq permanences aux dates et horaires prescrits dans l'arrêté du maire de LAMASTRE.

Le PLU de la commune de LAMASTRE prévoit de poursuivre son accompagnement des mutations du tissu économique local. La commune de LAMASTRE est un véritable pôle commercial dont le rayonnement dépasse largement la commune. Les commerces de proximité sont implantés pour la plupart en centre bourg, ainsi que son marché le mardi matin en plein centre de la commune bien connu des habitants de toute la communauté de communes mais pas qu'eux puisque des personnes n'hésitent pas à monter à LAMASTRE les jours de beaux temps le mardi matin pour faire le marché. Ce n'est pas un hasard si j'ai choisi de faire ma première permanence un mardi matin, pour avoir le maximum de personnes présentes en mairie. Les surfaces commerciales de plus grande taille sont situées en zone d'activités en sortie de la commune par la D578 direction le CHEYLARD. Dans le cadre de la densification de la population en centre-ville, je trouve l'idée très bonne dans un souci de maintien des commerces de proximité, à juste raison la commune ne désire pas permettre l'implantation de commerces dans la zone d'activités commerciales. C'est une excellente idée pour permettre au centre bourg

Enquête publique ayant pour projets la mise en révision du plan d'occupation des sols avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Lamastre.

de la commune de LAMASTRE de vivre. Le stationnement en centre-ville sera revu de façon à obtenir plus de places de stationnement. L'aménagement des places publiques sera revu. La réhabilitation des locaux commerciaux sera organisée avec les procédures du FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services et l'Artisanat). Il est indispensable que les centres villes, centres-bourgs, je suis tout à fait d'accord avec ces idées, qui vont dans l'intérêt général de la commune de LAMASTRE et de l'utilité publique, moins de déplacements, plus de vie que du positif.

Le PLU de la commune de LAMASTRE veut mettre en valeur et conforter son activité touristique.

La première d'entre elles et la plus connue, LE MASTROU, train touristique de l'Ardèche reliant Saint-Jean-de-Muzols / Tournon à LAMASTRE. La commune veut encourager l'exploitation de la voie ferrée pour dynamiser le tourisme. L'office de tourisme s'est installé à côté de la gare du train de l'Ardèche pour améliorer l'accueil. J'ai visité ces lieux au cours d'une visite pour bien me rendre compte de cet intérêt positif, pour le touriste qui arrive de la vallée du Rhône et qui veut visiter ou séjourner dans la commune de LAMASTRE. La commune envisage dans son PLU l'aménagement de la gare du Monteil pour faciliter l'exploitation du vélorail.

Le PLU prévoit l'aménagement de la liaison entre la DOLCE VIA et le centre bourg. Quand on connaît l'intérêt de ces voies douces dans le département de l'Ardèche et sa forte fréquentation je ne peux qu'écrire oui à cette initiative d'aménagement de cette voie que j'ai pu voir au cours de mes visites.

Le PLU de la commune de LAMASTRE, afin de conserver une offre attractive pour les touristes, veut s'adapter et faire évoluer les sites touristiques comme le château et le camping de Retourtour. Le quartier de Macheville bénéficiera d'une attention particulière pour préserver son aspect patrimonial et les traits architecturaux et paysagers qui caractérisent son identité.

La commune de LAMASTRE souhaite développer ses équipements existants qui sont nombreux et qui sont satisfaisants pour les habitants de la commune et de la communauté de communes.

Pour les années à venir au vu du dossier soumis à l'enquête publique, je dis bien au vu du dossier soumis à l'enquête publique de l'élaboration du PLU de la commune de LAMASTRE cette enquête n'ayant pu se faire que trois ans après la présentation du dossier au public et aux personnes publiques associées et depuis la situation a changée. La commune de LAMASTRE dispose d'une école maternelle, de deux écoles élémentaires une privée l'autre publique, de deux collèges un privé et l'autre public et d'un lycée professionnel agricole privé de quoi satisfaire les enfants de la commune mais aussi des alentours. La commune dispose également d'un hôpital avec EHPAD, d'une maison médicale, d'un centre culturel, d'un centre multimédia avec bibliothèque, d'une grande salle omnisports, de deux courts de tennis et de nombreux terrains de sports collectifs extérieurs (stades), et d'un stand de tir. La commune de LAMASTRE est traversée par la Dolce Via, pour les amateurs de cycles doux et promenades à pieds plus de nombreux chemins de randonnées dans les nombreuses forêts de la commune. Le PLU prévoit que si les besoins futurs de la population l'exigeaient la possibilité de constructions de nouveaux équipements sur les secteurs du Pont, de Marcheville, de l'hôpital, des Devières et de la plaine de Sumène seraient possibles.

Le PLU de la commune de LAMASTRE prévoit d'accompagner le développement progressif de la fibre optique. Cette commune est située en secteur rural et le déploiement progressif par Ardèche Drôme numérique existe. Le PLU prévoit que les secteurs destinés à accueillir de l'urbanisation intègrent à leur aménagement l'arrivée de la fibre optique.

Le PLU de la commune de LAMASTRE prévoit d'organiser le développement communal au niveau du bourg. La commune de LAMASTRE est traversée par la rivière le Doux l'urbanisation

Enquête publique ayant pour projets la mise en révision du plan d'occupation des sols avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Lamastre.

se situe des deux côtés. J'ai très bien vu cela lorsque j'ai emprunté la D236 pour rejoindre Les Payas. Dans l'objectif de limiter la consommation du foncier agricole et d'optimiser le foncier disponible à proximité des points d'intérêt, la commune dans l'élaboration de son PLU souhaite concentrer le développement de l'urbanisation sur le bourg. Je reviendrai sur ce point au moment de traiter les OAP.

Le centre bourg de la commune de LAMASTRE est situé sur la rive droite du Doux. C'est sur cette rive que se trouve la plupart des commerces et des équipements. Il existe des dents creuses disponibles sur cette rive droite. La commune de LAMASTRE dans l'élaboration de son PLU souhaite une urbanisation cohérente sur le secteur de LAYE, situé à proximité du centre et qui présente un enjeu fort en matière d'accueil résidentiel. Le secteur de LAYE fait partie d'une OAP et vu son emplacement je trouve que les futurs résidents seront très bien placés à cet endroit de LAMASTRE.

Par contre le PLU prévoit de limiter l'étalement urbain en rive gauche de la rivière le Doux. Cette urbanisation sera mesurée et devra s'inscrire en cohérence avec les constructions actuelles. Les dents creuses seront comblées en préservant les secteurs à enjeux paysagers et respectant les écoulements des eaux pluviales.

Le PLU de LAMASTRE veut préserver l'identité des hameaux de caractère qui se trouvent à l'écart du centre bourg en protégeant leur identité en évitant toute extension à l'urbanisation, sauf Retourtour. Le règlement devra être respecté pour toute demande d'extension.

Le PLU de LAMASTRE veut protéger les espaces agricoles et n'est pas contre le développement de nouvelles exploitations agricoles mais elles devront être éloignées des habitations existantes et des futures résidences. Les châtaigneraies constituent une partie importante de culture sur la commune, et d'après mes recherches la plus connue La Ferme du Châtaignier a une renommée bien au-delà de la commune voir même du département de l'Ardèche. Les terres de la Ferme du Châtaignier devront toutes être classées en zone A, certaines sont en N et devront rejoindre A, comme me l'a demandé M. GRANGE propriétaire de la Ferme du Châtaignier qui exploite des parcelles en AOP. Je trouve l'idée de ce PLU très bonne, à savoir permettre les projets d'accueil touristique à la ferme et de vente directe à la ferme.

Le PLU de LAMASTRE prévoit la protection de la trame bleue en limitant l'urbanisation en dehors du bourg, et en travaillant un développement cohérent de la trame urbaine rive gauche du Doux, tout ceci pour préserver la perméabilité du territoire. La commune de LAMASTRE abrite plusieurs sites reconnus pour leurs qualités environnementales. Aucun d'entre eux n'est classé zone NATURA 2000. Je rappelle qu'il n'y a pas d'évaluation environnementale pour le projet d'élaboration du PLU de la commune. Les sites zones humides et zones naturelles d'intérêt écologique seront à juste raison préservés de toute construction pour préserver la faune et la flore dans ces secteurs. Les constructions liées à l'activité agricole seront néanmoins étudiées au cas par cas dans ces secteurs.

Le PLU de LAMASTRE désire protéger les boisements sur les secteurs stratégiques en particulier ceux situés en contre-haut des secteurs urbanisés. La commune de LAMASTRE travaille étroitement avec l'ONF (Office Nationale des Forêts) pour assurer une gestion durable du patrimoine forestier communal. Les châtaigneraies représentent une grande partie des boisements de la commune de LAMASTRE.

Le risque incendie est bien pris en compte dans l'élaboration du PLU. Les sécheresses à répétition que connaît le département de l'Ardèche ces dernières années, doit retenir l'attention

Enquête publique ayant pour projets la mise en révision du plan d'occupation des sols avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Lamastre.

de cette commune qui est couverte de nombreuses forêts. Quand on arrive par Saint-Barthélémy-Grozon en venant de la vallée du Rhône et avant d'arriver au centre bourg de LAMASTRE on traverse 8 kilomètres de bois. Quand on monte sur les hauteurs de la commune on s'aperçoit aisément de l'étendue des forêts, donc du risque incendie. La mairie de LAMASTRE a une entreprise agréée incendies qui travaille dans le but de cartographier les emplacements les meilleurs en cas de risques incendies. Je recommande donc aux services de la mairie de continuer le travail entrepris avec cette entreprise agréée, qui vient sur la commune pour continuer à étudier les risques incendies, dans les forêts, boiseries, mais aussi dans le centre urbanisé de la commune. Cela permettra à la mairie d'avoir un avis précis puisque aucune cartographie du risque incendie existe sur la commune de LAMASTRE. Cette entreprise agréée possède des cartes état-major qui permettront une étude sérieuse. Elle peut déjà dire l'état du réseau et calculer le nombre de bar pour chaque borne incendie. C'est cette entreprise qui fera l'étude des risques incendies le moment venu de la zone artisanale lieu-dit MOURIER.

Le PLU de LAMASTRE veut favoriser les liaisons douces entre espaces résidentiels. C'est une excellente idée qu'il faut dans la mesure du possible mettre en œuvre notamment dans les espaces urbanisés en rive gauche du Doux. Comme je suis d'accord avec la DOLCE VIA, je le suis pour tout déplacements doux à étudier sur la commune de LAMASTRE. Il est d'ailleurs souhaitable que ce mode de déplacement par voies douces soit développé, pour régler les problèmes de stationnement en centre bourg. Les nouvelles constructions en centre bourg devront tenir compte des besoins de stationnement de façon à éviter le stationnement sur la voie publique qui sera réservée aux clients des commerces. Des aménagements paysagers, espaces piétons seront prévus sur la commune de LAMASTRE.

Le PLU de la commune de LAMASTRE prévoit de protéger les biens et les personnes des inondations. Le PADD prévoit : « que le développement des nouvelles constructions en zone inondable est appelée à être fortement limité pour ne pas accroître l'exposition des bâtiments et de leurs occupants. »

Je pense qu'il faut aller plus loin et **qu'il faut interdire toute construction d'habitations en zone inondable**, il faut également que la commune mette toute en œuvre pour ne pas accroître le risque inondation, de revoir son réseau de gestion des eaux pluviales en zone urbaine. Dans le rapport d'enquête publique j'ai longuement développé les dangers de la rivière le Doux qui traverse la commune. Je redis que le 15 octobre 2020 j'étais sur place, en visite de la commune, au lieu-dit Le Pont, où se trouvent déjà des parkings, un grand gymnase, la bibliothèque médiathèque de la communauté de communes, deux courts de tennis et où il est prévu des équipements éducatifs, sportifs, culturels et de loisirs. A la date de la mise en enquête du PLU de la commune en 2018, rien n'est arrêté vraiment, pour le projet définitif, mais aujourd'hui en 2021 date de l'enquête publique, le maire de la commune a annoncé à sa population qu'il envisageait pour la commune et la communauté de communes, la construction d'une salle polyvalente, qui sera construite hors zone inondable vu le graphique du PPRI en cours de validité.

Dans l'élaboration du PLU de la commune de LAMASTRE il y a 5 OAP.

Je vais rendre des conclusions et avis sur chacune d'entre elles, dans l'ordre qu'elles sont présentées dans le dossier.

1- OAP LAYE

Cette OAP est située à l'entrée de LAMASTRE sur le D533 quand on arrive de Saint-Barthélémy-Crozon. Elle n'est pas située directement sur la Départementale mais en décalage par rapport à l'avenue Victor Descours. Cette OAP est classée en zone 1AUb au PLU. C'est un Enquête publique ayant pour projets la mise en révision du plan d'occupation des sols avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Lamastre.

secteur au sein du cœur du bourg inscrit en dent creuse. La densité de 15 logements à l'hectare sera respectée, sa superficie est de 1,1 hectare. 16 logements y sont prévus. La partie basse de cette zone pourrait être assurée par le chemin de Martyrs qui relie le haut vers la D533. Quand je suis sur place D533 et que je vois le chemin des Martyrs, j'essaye de comprendre l'avis donné par le service des routes du département de l'Ardèche. Je me suis trouvé à cet endroit au mois d'octobre, mais aussi en janvier février et mars et la circulation n'a jamais été très importante et toujours dans une vitesse limitée. Il est certain que pour le moment le chemin des martyrs n'est pas large et qu'il devra faire l'objet de gros travaux avant d'aller rejoindre la D533. Pour le moment j'ai vu des piétons l'emprunter et avec des chemins piétonniers existants rejoindre très facilement le centre-ville. Avant de faire ces travaux la mairie de LAMASTRE devra avoir l'accord de la direction des routes du département de l'Ardèche, mais à mon avis cela ne devrait pas poser de problème, l'emplacement de cette OAP sera parfait pour les futurs résidents. Je rappelle que la déserte en partie haute se fera par la Grande rue de Macheville.

2- OAP MOURIER

Au cours de l'enquête publique cette OAP a fait l'objet d'observations et de courrier.

Cette OAP est située à l'ouest de la commune de LAMASTRE le long de la D578. Je me suis rendu sur place pour bien comprendre l'implantation de cette zone 1AU1 qui va avoir une vocation économique artisanale et industrielle pour une superficie de 3,3 hectares. Lors de mes visites sur les lieux j'ai passé de longs moments le long de la D578, car le service des routes du département de l'Ardèche n'est pas favorable à un accès le long de la départementale en souhaitant une sortie de la zone par la voie communale. Après avoir analysé les observations, les remarques, le courrier lors de l'enquête publique, je suis en mesure d'écrire mon premier étonnement pourquoi la mairie de LAMASTRE prend seulement 3,3 hectares de terrain alors que quand je regarde les images que propose Google Maps, il aurait été judicieux de prendre la totalité des terrains disponibles, ce qui aurait été plus compréhensible pour l'entrée et sortie de la zone sur la D578. Mais je suppose qu'à terme l'ensemble des terrains seront utilisés pour cette future zone artisanale et industrielle de la commune de LAMASTRE mais pas que pour l'ensemble de la communauté de communes et du bassin de vie.

Bien sûr cette zone va arriver dans un secteur où sont implantées des habitations, 3 bâtiments à étages et 2 pavillons. Un des propriétaires d'un pavillon souhaite que des haies soient mises en place pour atténuer le bruit et réduire l'impact visuel. Je pense qu'il faut donner raison à ce propriétaire, mais qu'à lui, des haies pourraient être plantées pour gêner le moins possible les habitants de ce secteur. Une étude de bruit devra être réalisée comme le demande l'ARS, cette étude sera jointe au PLU une fois réalisée. Je reprends l'idée écrite dans un courrier pour que les enfants vivant dans les trois bâtiments puissent bénéficier d'un avantage positif et visible qu'un espace de jeux et loisirs soit construit avec des chemins aménagés au plus proche des bois pour que les enfants aient de l'espace pour jouer.

Je ne retiens pas l'idée de vouloir planter cette ZAi sur un stade de la commune de LAMASTRE, stade sur lequel jouent des enfants scolarisés, des enfants appartenant au club de football local. Ce stade qui vient de recevoir un éclairage led sert également à une partie des joueurs de foot adultes qui viennent s'y entraîner.

Enquête publique ayant pour projets la mise en révision du plan d'occupation des sols avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Lamastre.

Je rappelle qu'une entreprise agréée incendie travaille pour la commune de LAMASTRE et mettra tout en œuvre au moment de la construction de la ZAi le matériel nécessaire, canalisations d'eau, à disposition des pompiers en cas de risques d'incendies. Tout sera étudié pour la sécurité du public vivant déjà à proximité de cette zone.

Pour terminer je précise que cet emplacement n'est occupé par aucun agriculteur, et que si ces terrains avaient été occupés par des agriculteurs déclarés à la PAC, je n'aurais pas donné un avis favorable à cette UAi. Ce n'est pas le cas donc cette UAi a un avis favorable de la chambre d'agriculture. La mairie de LAMASTRE devra prendre en compte les recommandations du service des routes du département de l'Ardèche et de l'ARS. Au cours de l'enquête publique j'ai reçu des artisans et commerçants de la commune de LAMASTRE et du Pays de LAMASTRE qui sont tous favorables cette zone artisanale qu'ils attendent en urgence. Toutes ces observations confortent mon avis qu'il faut prendre une superficie plus grande pour la réalisation de cette zone artisanale. Dans un contexte économique et social difficile, toutes les entreprises, toutes les collectivités qui entreprennent de développer une commune, un département doivent être soutenues, il y a à terme des emplois qui seront créés et cet argument n'est pas négligeable surtout pour la commune de LAMASTRE et le département de l'Ardèche.

3- OAP LE PONT

Cette OAP est située au Nord Est du centre-ville de LAMASTRE, proche de la D534 qui est la route de Tournon.

Cette zone sera classée en AUe, d'une surface de 1,4 hectare avec pour objectif de développer un espace dédié au développement des équipements éducatifs, sportifs, culturels et de loisirs. Lors de ma visite sur les lieux j'ai pu voir un grand gymnase, deux courts de tennis, une médiathèque bibliothèque et plusieurs parkings. Comme je l'ai écrit dans mon rapport je suis surpris de voir la proximité du DOUX qui coule en contrebas de la zone. Sur cette zone la ripisylve devra être préservée. Tout ce qui sera construit est hors zone inondable comme j'ai pu le lire sur le PPRI de la commune. Il est vrai que lorsque je suis sur place pour la première fois, le 17 octobre 2020, c'est quelques jours après les inondations dans les Alpes-Maritimes et la similitude des courts de tennis emportés par la crue millénaire dans le 06 est frappante. Le relief n'est pas le même et on parle de crue millénaire dans le 06. L'entrée et la sortie de cette OAP se feront par les accès actuels ce qui ne devrait pas poser de problèmes. Je les ai empruntés très facilement, les habitants ayant l'habitude des voies ferrées à cet endroit. Pour rendre ces conclusions je m'en tiens au dossier soumis à l'enquête qui n'a pas bougé je le rappelle depuis 2018.

Bien sûr le dossier a évolué et un permis de construire a été délivré pour équiper cette OAP et la première pierre de cet équipement a été posée le samedi 6 mars 2021, par les autorités du département de l'Ardèche et de la région Auvergne Rhône-Alpes. Je rappelle que cette enquête devait se dérouler au mois de novembre 2020. Pour des raisons sanitaires et de confinement cela n'a pas été possible. Si j'avais rendu mon rapport en décembre, le chantier de ce bâtiment moderne dédié au monde associatif de LAMASTRE débutant en mars 2021, on était dans les temps.

Enquête publique ayant pour projets la mise en révision du plan d'occupation des sols avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Lamastre.

Cela n'aurait rien changé à mon avis favorable pour cette salle polyvalente qui va servir aux enfants scolarisés à LAMASTRE et dans la communauté de communes de Pays de LAMASTRE. Je joins cette photo en forme de mosaïque que j'ai réalisé le dernier jour de mon enquête publique 11 mars 2021 à 13 heures 15.



10

4- OAP LES FAYSESSES

Cette OAP est située au nord du centre-ville, pour me rendre sur place je prends la D236 et pour moi qui découvre la ville j'ai l'impression de m'éloigner des écoles et du collège. Cette zone est classée en UC d'une superficie de 0.9 hectare. Il est prévu d'y construire 8 logements dont la hauteur ne devrait pas excéder R+1. Une voie communale permet l'accès à ces terrains elle rejoint la D236 puis le centre bourg. Ces terrains sont en pente et les constructions devront respecter le cahier des charges. Il aurait été possible de densifier cette zone en augmentant sensiblement le nombre de maisons. Le futur SCoT reviendra je suppose sur cette densification à prévoir.

Enquête publique ayant pour projets la mise en révision du plan d'occupation des sols avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Lamastre.

5- OAP Les Payas.

Dès que je reçois le dossier d'enquête publique, je prends connaissance des documents mis à ma disposition et je décide immédiatement de visiter la commune de LAMASTRE comme je le fais d'ailleurs pour chaque enquête publique. Me voilà parti sur le D236 en direction de l'OAP les Payas, ce que j'avais lu dans le dossier OAP et surtout avis des personnes publiques associées confortent ce que je découvre au lieu-dit Les Payas, un espace trop loin du centre bourg qui est en désaccord avec les objectifs d'un PLU, le vivre ensemble et la limitation des déplacements. Dans le cas de l'OAP Les Payas, le renforcement des capacités de productions de logements en zone urbaine et équipées, n'est pas respecté, encore moins la diminution des obligations de déplacements motorisés. Je reviens sur ma visite que j'ai faite à pied, d'abord la future OAP Les Faysses que je trouve déjà éloignée du centre bourg de LAMASTRE, pour rejoindre plus au-dessus l'OAP les Payas. Je vois mal les enfants se rendant au collège public ou au collège privé de LAMASTRE à pied. A ce moment-là je comprends l'avis **défavorable** de la CDPENAF. Pour toutes ces raisons je donne un avis **défavorable** à cette OAP dans l'élaboration du PLU de la commune de LAMASTRE. Au cours de l'enquête publique j'ai eu des demandes de constructions pour des terrains proches de l'hôpital et du centre-ville. Pour compenser les mètres carrés non utilisés pour l'OAP les Payas je recommande que les terrains situés en N proches de l'hôpital soient ouverts à la construction. Au cours de l'enquête publique lors de la 4^{ème} permanence j'ai reçu le propriétaire des terrains, je lui ai demandé d'attendre que le PLU soit approuvé par le conseil municipal de LAMASTRE avant de continuer la prospection sur ses terrains. Le propriétaire a déjà engagé de nombreux frais depuis 2013 pour urbaniser ses parcelles, pour cette raison il est souhaitable que ce propriétaire conserve une partie de son terrain en UC pour qu'il puisse y construire une maison. Mais pour le moment il faut que je reste cohérent avec les textes actuels, je confirme mon avis **défavorable** à l'OAP les PAYAS.

11

Dans l'élaboration du PLU de la commune de LAMASTRE la procédure engagée est conforme au niveau réglementaire et, la mise à l'enquête publique du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LAMASTRE ne contient aucun facteur de contestation. Les procédures de concertation avant enquête, de communication avant et pendant l'enquête ont été parfaites. Les annonces légales, les affiches jaunes au format réglementaire mais aussi l'affichage sur le site internet, le facebook et le panneau lumineux ont été parfaitement respecté. Tout a été mis en place par la mairie de LAMASTRE pour que le public soit avisé de cette enquête publique d'élaboration du PLU de la commune, comme j'en avais convenu avec le directeur des services techniques de la mairie lors de mes visites de préparation de l'enquête. J'avais fait ajouter que je prendrai en cette période de crise sanitaire des appels téléphoniques en plus de l'adresse mail mise à la disposition du public. J'ai pris cinq permanences en mairie de LAMASTRE avec une amplitude horaire de 9 heures à midi et de 13 heures 30 à 16 heures 30. Le public ne peut donc pas dire je ne savais pas qu'il y avait une enquête publique.

Tout au long de l'enquête publique personne n'a fait d'observation sur le PADD, Au cours des cinq permanences personne n'a abordé le sujet du PADD.

Dans le rapport j'ai largement développé le PADD dont je rappelle les orientations

1/ Enrayer la baisse démographique en favorisant une reprise modérée de la croissance démographique.

2/ Valoriser l'enveloppe urbaine existante et organisant le développement communal au niveau du bourg

Enquête publique ayant pour projets la mise en révision du plan d'occupation des sols avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Lamastre.

3/ Faciliter les déplacements de proximité en favorisant les liaisons douces entre les espaces résidentiels et lieux de vie

4/ et surtout la mise en cohérence de la station d'épuration avec le développement attendu de la commune (voir conclusions séparées des annexes sanitaires).

Les principales orientations du PADD sont tout à fait en accord avec le sentiment que j'ai en cette fin d'enquête publique. Dans les 10 ans à venir la population va augmenter sensiblement dans un chiffre raisonnable que personne n'a contesté. (60 habitants) L'activité de la commune déjà importante pour un petit village comme LAMASTRE va se dynamiser avec la mise en place au moins d'une nouvelle zone artisanale et industrielle.

Le développement des voies douces sur la commune est un véritable atout économique et garantit parfaitement les objectifs du développement durable tout en respectant la trame verte et bleue et les couloirs écologiques. J'aurai aimé pendant cette enquête publique que le PADD soit plus souvent abordé par les habitants de LAMASTRE pour en parler plus longuement avec eux, après l'avoir longuement développé dans mon rapport d'enquête. L'intérêt général de ce document colonne vertébrale du PLU de la commune n'a pas suscité de commentaires hostiles à ce projet. Il y a une fois écrit le mot PADD dans une observation mais la personne a confondu PADD et OAP (Mourier).

Avant le début de l'enquête publique j'ai visité l'emplacement des OAP, je m'attendais au cours de l'enquête publique à répondre à de nombreuses questions, toujours dans l'intérêt général du PLU, ce ne fût pas le cas, puisque je n'ai eu des observations que sur l'OAP MOURIER, et la visite du propriétaire de l'OAP LES PAYAS.

Les emplacements réservés dans le dossier soumis à l'enquête publique n'ont pas fait l'objet d'une observation au cours de l'enquête publique. Ces emplacements réservés permettront à la commune de LAMASTRE de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics.

Dans le dossier soumis à l'enquête publique il y a deux STECAL, un en zone NL l'arboretum et un autre en zone NC la carrière. Tous au long de l'enquête publique personne n'est venue me parler de l'arboretum, ni de la carrière. La CDPENAF a fait des remarques sur ces deux STECAL, je recommande que la mairie de LAMASTRE tienne compte de ces remarques.

Je rappelle comme cela est indiqué dans le dossier que les OAP sont opposables au tiers comme l'est le règlement du PLU de la commune de LAMASTRE. Au cours de l'enquête personne n'est venu remettre en cause le règlement du PLU de la commune de LAMASTRE. Seul le PADD n'est pas opposable.

Il est bien entendu qu'avant l'approbation du PLU de la commune de LAMASTRE par votre conseil municipal, toutes les remarques et observations faites par les PPA et services de l'Etat dans leur ensemble devront être prises en considération.

Toutes ces remarques ne remettent en aucun cas l'élaboration dans son ensemble du PLU de la commune de LAMASTRE. Le service urbanisme de la commune devra se mettre en contact avec le bureau d'études pour rectifier toutes ces remarques.

Enquête publique ayant pour projets la mise en révision du plan d'occupation des sols avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Lamastre.

Sur la forme et la procédure :

A l'issue de l'enquête publique qui a duré 31 jours il apparaît que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,

Que l'avis d'enquête publique sur affiche jaune au format réglementaire a été apposé à plusieurs endroits de la ville et sur le panneau d'affichage légal de la mairie avec l'arrêté de M. le maire comme l'atteste le certificat d'affichage et comme j'ai pu le vérifier à chacune de mes permanences,

Que l'avis d'enquête publique a été mis sur le site et le facebook de la mairie de LAMASTRE,

Que sur le panneau lumineux de la commune le public a pu voir qu'une enquête publique sur l'élaboration du PLU était en cours dans la commune de LAMASTRE,

Que les publications légales dans le Dauphiné Libéré et l'Hebdo de l'Ardèche, deux journaux locaux lus à LAMASTRE ont été faites 15 jours avant le début de l'enquête et répété dans les 8 jours du début de l'enquête,

Que le dossier d'élaboration du PLU de la commune de LAMASTRE, avec les avis des PPA a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique, avec le registre d'enquête publique mis pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la mairie de LAMASTRE à disposition du public pouvant à tout moment y déposer des observations

Que l'adresse mail enquetepublique.plulamastre@gmail.com a été ouverte jour et nuit permettant au public de déposer des observations jusqu'au dernier jour de l'enquête le 11 mars 2021 à 23 heures 59,

Que le public a pu écrire par voie postale à l'adresse de la mairie de LAMASTRE,

Que le public a pu déposer en mairie de LAMASTRE des courriers à l'attention du commissaire enquêteur,

Que tous ces mails courriers ont été joints au registre d'enquête publique au fur et à mesure de leur réception,

Comme le prévoyait l'arrêté de M. le maire de LAMASTRE 5 permanences ont été organisées en mairie de LAMASTRE avec une amplitude horaire de 9 heures 00, heure d'ouverture de la mairie à 16 heures 30, dont une le mardi matin jour de marché à LAMASTRE,

Que le public a pu être reçu en mairie de LAMASTRE dans de très bonnes conditions d'accueil et de confidentialité, malgré les conditions sanitaires du moment, grand bureau avec fenêtre ouverte pour l'aération et gel hydro alcoolique à la disposition du public,

Que tous les termes de l'arrêté de M. le maire de LAMASTRE ayant organisé l'enquête publique ont été respectés.

Que pendant toute la durée de l'enquête publique je n'ai noté aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête publique,

Que chaque personne a pu s'exprimer librement et noter ses observations sur le registre, et que chaque observation, mails et courriers papiers ont pu être lus par le public, registre clôturé par M.

Enquête publique ayant pour projets la mise en révision du plan d'occupation des sols avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Lamastre.

le maire de LAMASTRE le 11 mars 2021 à 16 heures 50 en présence de Mme PLANTIER adjointe en charge du PLU à la commune et du Directeur des services techniques de la mairie.

Bilan de l'enquête publique :

22 personnes sont venues à mes permanences en mairie et aucune hors permanence voir le dossier à l'accueil de la mairie de LAMASTRE. Six mails et six courriers déposés en mairie seront joints au rapport d'enquête avec leurs pièces jointes. Au cours de cette enquête publique les personnes rencontrées sont venues pour leur intérêt personnel, j'ai dû faire preuve de pédagogie pour bien expliquer à chaque visiteur le zonage de sa parcelle et le règlement. La concertation avant enquête en mairie de LAMASTRE a été très utile puisque les personnes rencontrées savaient pour la plupart déjà le changement de zonage de leur parcelle. L'outil internet avec le dossier complet et les plans de zonages ont été également un outil précieux pour chaque habitant rencontré qui avait déjà vu et lu la partie du dossier qui l'intéressait. J'ai souvent repris les chiffres et indications fournis par le bureau d'études qui figurent dans le rapport de présentation pour bien faire comprendre les éléments essentiels de l'élaboration du PLU. Les personnes rencontrées même si elles n'ont pas toutes été d'accord ont je l'espère, bien compris ces explications. La notion économique du projet de l'élaboration du PLU de la commune de LAMASTRE a aucun moment n'a été remise en cause au cours de toute l'enquête publique. Bien que toutes les personnes ne soient pas d'accord notamment sur l'emplacement de la future zone AUi dites du MOURIER, toutes sont d'accord qu'il faut poursuivre le développement économique et touristique de la commune de LAMASTRE.

45 observations ont été transcrites dans le registre d'enquête publique, 12 observations par mails sont arrivées à l'adresse prévue dans l'arrêté, 6 observations par courriers ont été déposées en mairie de LAMASTRE soit un total de 63 observations en tenant compte du nombre de terrains détenus par chaque visiteur

J'ai remis mon procès-verbal de synthèse le 17 mars 2021 en mairie après avoir pris rendez-vous avec M. le maire de la commune de LAMASTRE.

Sur le fond de l'ensemble des critères justifiant cette enquête de 31 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et des inconvénients du projet de révision d'élaboration du PLU de la commune de LAMASTRE, après avoir tenu compte des avis des PPA et des remarques faites qu'il conviendra de rectifier afin de ne pas créer d'incompréhension avant l'approbation du projet,

Compte tenu du procès-verbal de synthèse déposé en mairie le 17 mars 2021, compte tenu du mémoire en réponse de M. le maire de LAMASTRE, compte tenu du registre d'enquête publique destiné à recevoir les observations (30 observations écrites) plus les observations orales, compte tenu des 6 mails, des 6 courriers déposés en mairie tout au long de l'enquête publique.

Compte tenu des avis des Personnes Publiques Associées – aucun avis défavorable – à part celui de l'ARS pour le captage RAMET, mais que la mairie de LAMASTRE a abandonné suite l'avis défavorable du commissaire enquêteur lors de l'enquête de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), je retiens la remarque de M. le maire de LAMASTRE dans son mémoire en réponse à mon PV de synthèse : Par ailleurs, il serait souhaitable que Mme Peyrard traite ses eaux usées, en adéquation avec la réglementation et le plus rapidement possible.

Enquête publique ayant pour projets la mise en révision du plan d'occupation des sols avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Lamastre.

Compte tenu des publications de l'avis d'enquête publique, des annonces légales passées dans les délais réglementaires, de l'ensemble de la publicité faites pour cette enquête sur la commune de LAMASTRE, ainsi que la publicité faites sur le site internet de la mairie et sur la facebook de la mairie de LAMASTRE qui a permis une grande information du public, après une très large concertation de plus de 2 ans où l'ensemble de la population a pu s'exprimer oralement ou par écrit,

Compte tenu du dossier soumis à l'enquête publique et des informations orales et visuelles recueillies au cours de la préparation et pendant l'enquête publique, y compris pendant les réunions ou visites individuelles sur place pour mieux connaître la commune La commune de LAMASTRE au milieu du Parc des Monts d'Ardèche conservera son identité. Je note que pendant toute la durée de l'enquête publique personne n'est venu me parler de la carrière qui fonctionne sur la commune avec les autorisations préfectorales, ni de l'arborétum. Une seule observation sur les horaires non adaptés du MASTROU Train de l'Ardèche, vitrine touristique pour la commune de LAMASTRE.

. Les orientations du PADD- Projet d'Aménagement et de Développement Durable - sont en fusion avec les objectifs du PLU. Les constructions prévues dans le PLU de la commune de LAMASTRE prévoient une augmentation de 60 habitants dans les 10 ans, n'a jamais été abordé dans aucune observation orale, écrite sur le registre ou reçue par courrier. Ce qui prouve que la concertation avant l'enquête publique faites par les services de la mairie de LAMASTRE a été bonne et bien comprise par les habitants.

Qu'un mémoire en réponse a été transmis le 27 mars 2021 par mail et que les réponses ont été intégrées au rapport à la suite de chaque observation.

Compte tenu des réponses apportées par la municipalité au procès-verbal de synthèse des observations reçues au cours de l'enquête publique, et des demandes formulées avec bon sens par le public, mentionnées sur le registre, dans le rapport d'enquête et dans le PV de synthèse, vont entraîner des modifications de plan de zonages,

COMPTE TENU DE TOUT CES ELEMENTS J'EMETS
UN AVIS FAVORABLE POUR LA REVISION DU POS
(Plan d'Occupation des Sols)
ET POUR L'ELABORATION DU PLU
DE LA COMMUNE DE LAMASTRE

ET AVEC UN AVIS DEFAVORABLE POUR L'OAP LES PAYAS

(motifs développés dans le rapport et les conclusions)

Avec les recommandations suivantes:

1 / Que la population de LAMASTRE, soit avisée par tous les moyens d'information que la mairie dispose que le POS a perdu toutes ses valeurs depuis l'approbation du PLU par la commune de LAMASTRE, site internet facebook, journaux locaux, plus affichage en mairie.

Enquête publique ayant pour projets la mise en révision du plan d'occupation des sols avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Lamastre.

2 / Que les indications faites par le commissaire enquêteur dans ses avis sous les observations numérotées dans l'ordre écrit sur le registre d'enquête publique, fassent l'objet d'une attention particulière et que les autres réponses et autres avis soient également pris en compte ou à défaut que leur rejet soit motivé.

3 / Que les remarques faites par les PPA et notamment les services de l'état soient corrigées avant l'approbation du PLU de la commune de LAMASTRE.

4/ que les plans de zonages soient corrigés en fonction des réponses faites dans le mémoire en réponse au PV de synthèse des observations et courriers reçus pendant l'enquête publique.

5 / Que les futures constructions dans les zones ouvertes soient étudiées en rapport avec les conditions du zonage d'assainissement collectif et non collectif, et que l'écoulement des eaux pluviales soient respectées.

6/ J'ai donné un avis défavorable pour l'OAP Les Payas, beaucoup trop éloignée du centre bourg Pour compenser je recommande que les terrains classés en N proches de l'hôpital et proches du centre bourg soient ouverts à la construction. Ces terrains disposent déjà de toutes les commodités et j'ai eu des demandes lors de l'enquête publique pour enrayer la baisse démographique et favoriser cette reprise.

7/ Je recommande que les points positifs des observations de Mme CHARLEY de Mrs RANC et GARNIER soient étudiés, à savoir dans l'aménagement de la zone du MOURIER zone AU1, un espace de jeux pour enfants, la plantation d'arbres pour cacher les bâtiments et la hauteur de ces bâtiments pour qu'ils ne privent pas de soleil les habitants voisins de cette future zone.

8 / Je recommande comme je l'ai précisé dans mon rapport que l'entreprise agréée incendie soit bien présente dans la réalisation de la zone du Mourier et que le bureau d'études REALITES étudie les risques d'incompatibilité en matière de nuisances sonores.

Avec aucune réserve :

Le 31 mars 2021

Le commissaire enquêteur

Pierre ESCHALIER

