

ENQUETE PUBLIQUE

Du mardi 17 juillet 2018 au vendredi 17 août 2018 inclus

**relative à l'arrêté N° 28-2018 en date du 18 juin 2018 de monsieur le
Maire de Berrias et Casteljou
prescrivant l'enquête publique portant sur le Plan Local d'Urbanisme
(PLU) de la commune de BERRIAS ET CASTELJAU**

TABLE DES MATIERES

1 ère partie : RAPPORT D'ENQUÊTE

A – Généralités

- a - Rappel des textes**
- b - Procédure**
- c - Étude du dossier d'enquête**
- d- Description du projet et analyse des enjeux**

B – Présentation de la commune

C – Objet de l'enquête

D – Désignation du commissaire-enquêteur

E – Déroulement de l'enquête

- a - Registre d'enquête**
- b - Information du public et des propriétaires**
- c - Permanences**

F – Avis du public

- a – Registre d'enquête**
- b – Réception du public**
- c – Courrier adressé au commissaire enquêteur**
- d – Éléments relatifs aux observations formulées par les PPA**

G – Visite des secteurs à enjeux et/ou concernés par des OAP

H – Réunion de fin d'enquête

2ème partie : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

1ère partie

RAPPORT D'ENQUÊTE

A – GENERALITES

a – Rappel des textes

- Code de l'urbanisme, articles L.123-10, L 153-19, R 123-19 et R 153-8,
- Code de l'environnement, articles L.123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-27,
- Code des collectivités territoriales,
- Décret N° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Ordonnance 2016-1060 du 03 août 2016,
- Délibération du conseil municipal de Berrias et Casteljeu en date du 01 septembre 2008 prescrivant la transformation du POS en PLU sur l'ensemble du territoire commun/al et définissant les modalités de la concertation,
- Délibération N°8/25/01/2018 en date du 25 janvier 2018 du conseil municipal de Berrias et Casteljeu arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation,
- Arrêté N° 28-2018 en date du 18 juin 2018 de monsieur le Maire de Berrias et Casteljeu prescrivant la mise à enquête publique du projet de PLU de la commune de Berrias et Casteljeu,
- Décision N° E18000101/69 en date du 11 mai 2018 de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon désignant le commissaire enquêteur.

b – Procédure

Conformément au code de l'urbanisme et notamment de ses articles L 123-10, L 153-19, R 123-19 et R 153-8 la mairie de Berrias et Casteljeu a décidé d'engager une procédure de transformation de son POS en PLU, actée dans une délibération du 1er septembre 2008. Le PADD approuvé dans une délibération en date du 14 janvier 2015, une délibération en date du 06 juillet 2016 arrêtant le PLU a été retirée par délibération en date du 16 novembre 2016.

Dans le cadre du projet de transformation du POS en PLU, deux réunions publiques ont été organisées par la commune, les 06 juin 2012 et 27 mai 2015.

Pour faire suite, le conseil municipal réuni en séance publique le 25 janvier 2018, a, dans une délibération N° 8/25/01/2018, considéré qu'il y avait lieu d'arrêter de nouveau le projet de PLU, et de soumettre pour avis le projet de plan local d'urbanisme aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale en ayant exprimé la demande.

Dans un arrêté N° 28-2018 en date du 18 juin 2018, le Maire de Berrias et Casteljeu prescrit l'ouverture de l'enquête publique attachée à la procédure d'approbation du PLU, cette dernière devant se dérouler du mardi 17 juillet 2018 au vendredi 17 août 2018 inclus.

Après une prise de contact le 24 mai 2018 avec messieurs Robert BALMELLE maire de Berrias et Casteljeu et Bernard ROUYEYROL, maire délégué, il est convenu qu'une reconnaissance sur place ainsi qu'une visite du site se déroulera le 11 juillet 2018. La reconnaissance du territoire de la commune s'est déroulée dans les meilleures conditions et a permis un examen global des périmètres concernés par les enjeux du PLU ainsi que l'appréhension des problématiques au regard des objectifs que s'est fixée la commune dans le cadre de cette procédure. Elle a également permis de mettre en parallèle ces objectifs avec les incidences sur l'environnement immédiat des personnes concernées par l'aménagement du territoire.

c – Étude du dossier d'enquête

Pour faire suite à la décision de la municipalité en date du 1er septembre 2008 de transformer le POS communal en Plan Local d'Urbanisme, la mairie a confié à l'atelier d'architecture et d'urbanisme Philippe LOINTIER, architecte d.p.l.g à Le Rédares 30450 GENOLHAC le soin d'établir un dossier de présentation relatif au projet de plan local d'urbanisme de la commune. Le document comprend les pièces suivantes:

- Un rapport de présentation
- Un projet d'aménagement et de développement durable,
- Un document d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Un règlement,
- Un plan de zonage de la commune,
- Un document relatif aux servitudes,
- Un plan des servitudes,
- Un plan du réseau d'eau potable,
- Un plan du réseau d'assainissement collectif et un plan du réseau d'eaux pluviales,
- Une annexe sanitaire et une annexe technique,
- Un plan des règles particulières,
- Un document relatif à l'évaluation environnementale,
- Une carte de zonage d'assainissement.

Par ailleurs, le dossier est constitué des éléments suivants:

- Décision n° E18000101/69 en date du 11/05/2018 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Lyon,
- Délibération N° 8/25/01/2018 en date du 25 janvier 2018 arrêtant le projet de PLU de la commune de Berrias et Casteljau,,
- Arrêté N° 28/2018 en date du 18 juin 2018 prescrivant le lancement de la procédure d'enquête publique relative au projet de PLU,
- Une copie du courriel adressé aux journaux en vue de la publication de l'avis,
- Une copie des parutions de l'avis d'enquête publique sur le site internet de la commune

Le dossier est complété par les éléments de réponse apportés par les personnes publiques associées au dossier. Ces documents sont joints au présent rapport.

d – Description du projet et analyse des enjeux

La commune de Berrias et Casteljau disposait d'un **Plan d'Occupation des Sols** approuvé le 09 octobre 1998 modifié le 19 septembre 2007. Dans une délibération du 1er septembre 2008, il a été décidé la transformation du POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Arrêté une première fois le 06 juillet 2016 après avoir organisé deux réunions publiques les 06 juin 2012 et 27 mai 2015, , le projet a été retiré par délibération du conseil municipal en date du 16 novembre 2016. Après une nouvelle étude, le nouveau projet est arrêté par délibération en date du 25 janvier 2018.

Le projet de la commune de Berrias et Casteljau vise principalement à préserver les espaces agricoles, naturels et paysagers et à maintenir le caractère rural de la commune en maîtrisant l'urbanisation, notamment par l'arrêt de la dispersion des habitations dans les quartiers éloignés du village. Il doit également assurer l'équilibre social en privilégiant les résidences principales et préserver le patrimoine ancien. Il se propose enfin de favoriser l'implantation d'activités compatibles avec l'échelle communale ainsi que l'activité touristique de qualité en privilégiant des modes d'accueil diversifiés, et en maintenant en l'état les établissements d'accueil de plein air sans étendre les emprises actuelles.

Il prend également en compte les risques d'inondation, importants sur le territoire, ainsi que ceux liés au ruissellement et à l'incendie.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) oriente la commune pour l'avenir et définit la stratégie d'aménagement retenue pour mener à bien ce projet. Il est guidé par les

caractéristiques fortes du territoire selon les axes suivants :

- l'urbanisation du village et des hameaux adossés aux collines en périphérie de la plaine de Jalès et la qualité du patrimoine bâti,
- la remarquable qualité des sites naturels, les secteurs boisés naturels et leur intérêt pour la préservation de la faune et de la flore, reconnue à l'échelle européenne,
- la valeur agricole des terres,
- les risques identifiés et particulièrement les zones inondables.

Ces objectifs induisent dans l'enveloppe actuellement urbanisée une perspective d'évolution démographique d'environ 200 habitants permanents sur une base de progression annuelle de 2,3 %, soit environ 90 nouveaux logements à l'horizon 2028. Le bilan global au même horizon offre une superficie constructible de 7, 24 hectares incluse dans l'enveloppe actuelle des zones équipées qui permettra la réalisation de cet objectif.

Les quatre enjeux majeurs qui fondent ces objectifs sont les suivants :

1 – Structurer l'urbanisation existante et mettre en œuvre les conditions d'une urbanisation raisonnée en économisant l'espace disponible et en prévoyant les secteurs constructibles en fonction des surfaces nécessaires au développement et au renouvellement retenus de la population. La délimitation de la zone constructible s'attache donc à préserver le paysage identitaire de Berrias et Casteljau en correspondance avec la capacité des réseaux et des équipements publics.

2 – Favoriser le développement des activités locales de manière diversifiée : Si l'activité économique est principalement centrée sur l'agriculture, les tourisme est également vecteur d'activité pendant la période estivale, avec la présence de gîtes, de meublés et de 11 campings ainsi que d'un village vacances de 92 résidences. Le tout est complété par une colonie de vacances de 80 lits. L'ensemble de ces structures permet de porter à 5700 habitants la population communale en période estivale, générant ainsi des problématiques de consommation d'eau et de dysfonctionnement dans l'organisation communale.

Le recentrage du développement urbain dans l'enveloppe du village permettra d'affirmer la vocation culturelle des terrains et de donner une visibilité à long terme aux exploitants agricoles. Le plan s'attache par ailleurs à maintenir les équipements de camping dans leur capacité actuelle et à développer un hébergement de qualité dans les bâtiments existants du bâti du village.

3 – Valoriser le cadre de vie des habitants, en préservant la morphologie du village et des hameaux, en valorisant les édifices et bâtiments traditionnels pour préserver l'authenticité des lieux. Par conséquent, les choix retenus conduisent à l'arrêt des nouvelles constructions isolées et à la contention des poches existantes d'urbanisation qui se sont constituées de manière indépendante. Dans ces secteurs, les enjeux sont donc de permettre de manière limitée les seules extensions de constructions nécessaires à la vie des habitants, et d'autre part d'intégrer ces extensions en prescrivant des règles architecturales.

Cette orientation se traduit en outre par la protection des espaces naturels et par le maintien en l'état des hameaux anciens. Enfin, la préservation des terres agricoles dans la plaine de Jalès protège la fonction de corridor écologique du Granzon, du Chassezac et de ses affluents.

4 – Gérer et anticiper les risques, notamment les inondations liées aux crues des nombreux cours d'eau qui sillonnent le territoire communal, et les feux de forêt en raison de l'importante surface boisée .

Les importants secteurs inondables devront par conséquent rester vierges de toute construction de même que les milieux boisés et les zones proches de ces derniers.

Les principaux enjeux de ce PLU consistent donc en la structuration et la préservation de l'habitat existant, notamment le bâti ancien, de manière à favoriser la qualité urbaine, en la préservation des terres agricoles et des sites naturels et paysagers en maintenant le caractère rural par la maîtrise de l'urbanisation, et en assurant la diversité des formes d'habitat en vue de privilégier la résidence principale. Il s'agit également de favoriser l'implantation d'activités compatibles avec l'échelle de la commune, et enfin de prévenir les risques naturels, inondations et incendies.

Notons qu'il existe en limite ouest de la commune une entreprise de textile industriel à laquelle il convient de laisser une possibilité raisonnable de développement, même si un agrandissement n'est, pour l'heure, pas à l'ordre du jour.

B – PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Berrias et Casteljau englobe du nord au sud le vaste ensemble calcaire des Gras s'étendant d'Aubenas à Saint Paul le Jeune, séparé par la plaine de Jalès, territoire fertile drainé par le Granzon. La superficie de la commune est de 2642 hectares.

Le territoire communal est traversé par le grand axe routier de l' Ardèche du sud à environ 40 kms des bassins d'emplois d' Aubenas et d'Ales. Berrias et Casteljau est une commune rurale dont les principales activités reposent sur l'agriculture et le tourisme. Ce dernier, particulièrement actif l'été, est favorisé par la présence des gorges du Chassezac et de nombreux sites d'activités (canoë, escalade...;;etc).

La commune de Berrias et Casteljau est née de l'association de deux communes le 4 juin 1975, toutefois, seul le village de Berrias constitue un petit centre, le territoire de Casteljau étant caractérisé par un habitat éparé et la dispersion de hameaux implantés de part et d'autre du Chassezac. La commune est rattachée administrativement au canton des Vans et à l'arrondissement de Largentière, elle appartient également à l'intercommunalité « communauté de communes Chassezac et Claysse dite pays des Vans en Cévennes ». Elle comptait 724 habitants lors du recensement de 2014.

La commune est en outre membre de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale pour la réalisation de travaux, d'études, ou l'utilisation par les habitants d'équipements mis en commun ou encore pour des délégations de service public.

L'évolution de la population connaît depuis 1982 un rythme moyen de 0,95 % par an, avec une accélération constatée depuis 1999 et une variation annuelle moyenne de l'ordre de + 2,1% entre 2009 et 2014. L'accroissement de la population est uniquement le fait de nouveaux arrivants et 327 ménages sont dénombrés en 2014.

L'activité économique repose sur trois pôles principaux, à savoir, l'agriculture avec une forte dominante de la viticulture, le secteur industriel avec l'usine Payen spécialisée dans la fabrication et la transformation de textiles et enfin le tourisme et ses activités annexes (hébergement, restauration, activités sportives de pleine nature).

C – OBJET DE L'ENQUÊTE

Pour faire suite à l'arrêté N° 28-2018 du 18 juin 2018 ainsi qu'à la délibération N° 8/25/01/2018 du conseil municipal en date du 25 janvier 2018, il s'agit de procéder à une enquête publique destinée à recevoir les observations du public sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Berrias et Casteljau.

La présente enquête publique a également pour objet de porter à la connaissance du public l'ensemble des documents et pièces annexés au dossier, s'agissant notamment des avis émis par les personnes publiques associées et/ou des courriers et observations formulées par les administrés.

Le plan local d'urbanisme de la commune de Berrias et Casteljau soumis à enquête publique a pour vocation de remplacer le POS (délibérations du 01/09/2008 et du 28/05/2014) et vise à doter la commune d'un outil lui permettant de gérer l'espace et le développement du territoire communal en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

La commune a intégré à son projet de PLU deux orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- l'aménagement du quartier de Payre Fabre, secteur de la zone Auo,

Ce secteur, constitué de deux terrains communaux et d'une parcelle privée située entre ces derniers et situé à proximité du bourg de Berrias et en continuité d'un habitat existant. Il est desservi par une voirie communale à l'ouest et par la RD 202 au nord. Les réseaux présents sur les limites le desservent correctement. La superficie constructible de 6000 m² déduction faite de l'emprise des voiries permettra l'implantation d'une dizaine de logements suivant une organisation de maisons de village. L'ouverture à

l'urbanisation de la zone ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'ensemble incluant l'ensemble des terrains.

– L'organisation et l'implantation des constructions dans le secteur du Pouget, zone Uba.

Ce secteur résulte, dans le cadre du POS, de participations financières des propriétaires, versées à la commune pour son équipement afin de le rendre constructible. Il s'agit d'un quartier situé à l'est en bordure de la plaine agricole, d'une superficie de 3,1 hectares, en assainissement autonome. Un début d'urbanisation a d'ores et déjà été entamé dans ce secteur, laissant une superficie urbanisable de 1,1 hectare qui devrait permettre la construction de 16 logements moyennant une surface de 700 m² par habitation pour tenir compte de l'implantation d'un assainissement individuel.

D – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision N° E18000101/69 en date du 11 mai 2018 de monsieur le Président du tribunal administratif de Lyon, monsieur Jean-Luc Couvert est désigné en tant que commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet le plan local d'urbanisme de la commune de BERRIAS ET CASTELJAU.

E – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée de façon générale dans les meilleures conditions et le commissaire enquêteur a pu remplir sa mission de manière tout à fait satisfaisante, tant du point de vue matériel que du contexte d'accueil du public. Ce dernier a eu librement accès au dossier d'enquête ainsi qu'au registre d'enquête publique ouvert à cette occasion.

Monsieur Robert Balmelle, maire et monsieur Bernard Rouveyrol, maire délégué, ainsi que l'ensemble des personnels de la mairie se sont tenus à ma disposition en tant que de besoin et ont suivi l'ensemble du déroulement de l'enquête sans intervenir directement dans les débats ou auditions.

a – Registre d'enquête

Un registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, a été mis à la disposition du public en mairie de Berrias et Casteljou pendant toute la durée de l'enquête publique, soit du mardi 17 juillet 2018 au vendredi 17 août 2018.

Le public a pu en prendre connaissance aux heures d'ouverture des bureaux de la mairie et consigner ses observations aux jours et heures habituels soit du lundi au samedi de 08 heures 30 à 12 heures 00.

Par ailleurs, le dossier d'enquête a également pu être consulté pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie <http://www.berrias-et-casteljou> à la rubrique « vie municipale » « urbanisme » « PLU ».

Les observations du public ont également pu être adressées au commissaire enquêteur par courrier électronique à : mairie@berrias-et-casteljou.fr ou par courrier postal au siège de l'enquête.

b – Information du public et des propriétaires

Conformément à la réglementation en vigueur, l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché en mairie de Berrias et Casteljou du 20/06/2018 au 17/08/2018 (certificat d'affichage joint au présent rapport).

Il a également fait l'objet d'un affichage sur les panneaux municipaux situés sur le territoire de la commune du 20 juin 2018 au 22 août 2018 (photographies annexées au présent rapport).

Il a par ailleurs été visible sur le site internet de la commune pendant la même période.

L'information du public par voie de presse a été assurée par insertion d'avis dans deux journaux

locaux (le Dauphiné Libéré et la Tribune – copies des courriers et des parutions joints au présent rapport).

Le commissaire enquêteur a constaté lors de ses permanences la réalité de l'affichage de l'avis au public. L'information du public a donc été parfaitement assurée, conformément à la réglementation.

c – Permanences

Conformément aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Maire de Berrias et Casteljou le commissaire enquêteur a reçu les observations du public au cours de quatre permanences qui ont été tenues aux dates, lieux et horaires suivants :

- le mardi 17 juillet 2018 de 08 heures 00 à 12 heures 00 en mairie de Berrias,
- le jeudi 26 juillet 2018 de 14 heures 00 à 17 heures 30 en mairie de Casteljou,
- le mercredi 08 août 2018 de 08 heures 00 à 12 heures 00 en mairie de Berrias,
- le vendredi 17 août 2018 de 08 heures 00 à 12 heures 00 en mairie de Berrias.

F – AVIS DU PUBLIC

Il est à noter qu'au cours de cette enquête, des personnes reçues m'ont remis à l'appui de leur demande ou de leurs explications, des documents (plans ou photographies). Ces éléments sont annexés aux courriers remis en même temps, ou, en l'absence de courrier, au registre d'enquête. Dans ce dernier cas, ils mentionnent le nom de la personne qui me les ont remis.

9 personnes ont annoté le registre d'enquête tenu à leur disposition en mairie de Berrias et Casteljou. Un certain nombre d'entre-elles m'ont fait part de leurs inquiétudes quant à la non constructibilité de leur terrain dans le nouveau PLU.

L'ensemble de ces observations figurent au procès-verbal de synthèse remis à monsieur le maire de Berrias et Casteljou lors de la réunion de fin d'enquête qui s'est tenue le 22 août 2018.

a – Registre d'enquête

Le registre d'enquête mis à la disposition du public a été annoté par Monsieur et Madame LLUVIA le 17 juillet 2018. Ces personnes souhaitent voir leur parcelle du lieu-dit le Pazanan (section B n° 529) constructible en raison de la présence de l'ensemble des réseaux publics sur le terrain.

Monsieur MARQUE Albert a annoté le registre pour signaler, selon lui, une erreur dans la délimitation des zones inondables s'agissant de la parcelle 152 ZA qui, à sa connaissance, n'a jamais été submergée.

Monsieur Paul MALBOS, venu signaler que la parcelle n° 104, sur laquelle est construite une bâtisse ancienne est inondée lors de chaque crue et se trouve néanmoins en zone constructible.

Monsieur Jacques PELLIER, venu solliciter que sa parcelle ZB 228 B soit classée constructible en raison de sa caractéristique de « dent creuse » à l'intérieur du village et du caractère non inondable du terrain.

Madame Catherine DALZON, propriétaire en indivision d'une parcelle de 7000 m² classée non constructible dans le futur projet, venue solliciter le changement de classement de son terrain.

Monsieur Jean-Claude SIMPER, venu solliciter le classement en zone constructible de deux terrains lui appartenant au quartier des Borels.

Madame Chantal LABALME venue solliciter que trois parcelles (232-233-234) soient classées en zone Ut, ces dernières ayant toujours été exploitées pour effectuer du gardiennage de caravanes.

Monsieur Jean-Claude SCHAVITS propriétaire des parcelles 291 et 292 au lieu-dit Coudon, qui ont été classées en zone N au projet de PLU, qui souhaite voir ces terrains reclassés en zone constructible, ou à défaut, se voir rembourser les frais engagés au titre de la participation pour voirie et

réseaux.

Enfin Messieurs Thierry et Gérard ROBERT venus solliciter le classement de deux terrains en zone constructible.

b – Réception du public

Les observations et remarques du public émises oralement sont relativement nombreuses et concernent pour l'essentiel des problématiques de constructibilité des terrains.

Lors de ma première permanence à Berrias, le 17 juillet 2018, les personnes suivantes se sont présentées :

Monsieur et madame LLUVIA domiciliés Le Pazanan à Berrias et Casteljou. Ces personnes sont propriétaires de la parcelle 529 section B auparavant classée en zone constructible et désormais classée en zone N. La zone constructible concernait une superficie de 2200 m² sur une surface totale de 3900 m². Ils souhaitent que cette partie de terrain soit préservée en zone constructible de manière à permettre l'installation de leur fils. Ils font remarquer que la parcelle voisine (505) est construite et qu'une maison d'habitation est en cours de construction sur une autre parcelle voisine (574) – *un plan remis par les intéressés est annexé au registre d'enquête*

Monsieur Henri PLAGNOL domicilié au Serre de la Motte à Berrias et Casteljou fait remarquer que sa parcelle (1019) est classée en zone inondable alors que celle située en contrebas de la sienne (149) ne l'est pas. Il fait remarquer que le terrain dont il est propriétaire n'a jamais été inondé et souhaite que cette anomalie soit rectifiée.

Monsieur MARQUE Albert, époux de GLEYZE Yvette, domicilié quartier Payre Fabre à Berrias et Casteljou se présente au nom de l'indivision GLEYZE et précise que la parcelle N° 152 qui n'a jamais été inondée est classée en zone inondable. Il demande que le zonage soit rectifié (*il me remet une photographie aérienne ainsi qu'un plan annexés au registre d'enquête*).

Monsieur Paul MALBOS, domicilié Le Village à Berrias pose la question de savoir pourquoi la parcelle n° 104 est restée classée en zone constructible alors que cette dernière ainsi que la construction s'y trouvant ont été inondées en 2008 et 2015.

M. et Mmes LLUVIA, MARQUE et MALBOS ont annoté le registre d'enquête à l'occasion de leur entretien avec le commissaire enquêteur.

Lors de ma seconde permanence en mairie de Casteljou le 26 juillet 2018 de 14h00 à 17 heures 30, j'ai reçu les personnes suivantes :

Monsieur ROBERT Gérard, domicilié 145 rue de la Croix du Sud à Montpellier 34000 et monsieur ROBERT Thierry domicilié à La Rouveyrolle 07460 Berrias et Casteljou. Ces personnes me précisent avoir déposé un permis de construire devenu caduc et concernant la parcelle 203 (046ZA01) située en zone Uba et souhaitent que la parcelle 87 (046ZB01) soit classée en zone constructible à hauteur de 50% de sa superficie (**parcelle classée en zone A dans le zonage du projet de PLU**).

Monsieur PELLIER, Jacques, domicilié 25 les Abricotiers 84800 L'Isle sur la Sorgue qui me déclare être propriétaire de la parcelle 046 ZB 01 228 B pour laquelle un permis de construire lui a été refusé au motif que son terrain était situé en zone inondable. Monsieur PELLIER fait remarquer que ladite parcelle ne figure pas dans les zones inondables indexées au PPRI . Il me précise par ailleurs qu'il s'agit d'une dent creuse située à l'intérieur du village et que l'ensemble est viabilisé (**mention au registre d'enquête et document annexé**).

Madame DALZON Catherine domiciliée 2 allée des Comtes de Savoie 73000 BARBERAZ me précise qu'elle est propriétaire en indivision de la parcelle 046 ZA 156 située au lieu-dit « Le Pradas » à Berrias et Casteljou et qu'un permis de construire déposé le 11 janvier 2018 en vue de la création d'un lotissement de 7 lots a été refusé aux motifs que le terrain se situe à l'écart du hameau « Les Borels » et en dehors des parties urbanisées de la commune, et qu'il n'est de surcroît pas desservi par les réseaux

publics d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Elle souhaite néanmoins voir la constructibilité du terrain affirmée, au besoin en faisant cesser l'indivision et en ramenant les projets de construction à des dimensions plus modestes – *M. DALZON me remet un document annexé au registre d'enquête (mention au registre d'enquête).*

Monsieur SIMPER Jean-Claude, domicilié quartier Les Borels à Casteljalou, propriétaire des parcelles 174 et 176 -Les Borels- Il demande que ces deux terrains soient classés en zone constructible au motif qu'ils sont enclavés ou adjacents à des zones Uba et Ub. Il précise effectuer ces démarches pour préserver les intérêts de ses enfants (*mention au registre d'enquête*).

Madame LABALME Chantal, domiciliée Terre du Moulin 07460 Berrias et Casteljalou, propriétaire du camping des Blaches qui souhaite que la zone sud de sa propriété (parcelles 232-234-235) soit intégrée à la zone Ut. Cette surface sert actuellement au stockage des caravanes (*mention au registre d'enquête*).

Madame LABALME Sylvie domiciliée Les Tournaires à Casteljalou qui demande qu'une partie de la parcelle 345 B dont elle est propriétaire soit classée en zone constructible en vue de la construction d'une maison pour son fils (*plan annexé au registre d'enquête*).

Monsieur SCHAVITS Jean-Claude, domicilié 8 chemin des Granges à Saint-Privas propriétaire des parcelles 046 A 291 et 292 secteur de Coudon. Il a acquitté pour ces parcelles une somme de 4507 € en janvier 2011 au titre de la participation exigible à l'adaptation des réseaux électriques et téléphoniques. Un permis de construire lui aurait été refusé en raison de l'insuffisance des réseaux d'alimentation en eau potable. Il demande que ces terrains soient classés constructibles ou à défaut le remboursement des sommes engagées (*mention au registre d'enquête*).

Monsieur SZYMANSKI Jean, domicilié route de Chaulet -Le Pradas- à Casteljalou qui me remet un courrier dans lequel il évoque le classement de ses parcelles n° 134 et 333 en zone "non aedificanti" du fait de la présence récente à moins de 100 mètres de la station d'épuration. Il pose la question de la légalité de l'implantation de la STEP à cette distance de son habitation, et demande le classement de ses parcelles en îlot d'urbanisation de manière à pouvoir, le cas échéant, procéder à un éventuel agrandissement ou à l'implantation d'une piscine. Il demande également que des dispositions soient prises pour lui éviter les nuisances olfactives provenant de l'ouvrage (*courrier annexé au registre d'enquête*).

Monsieur BELILE Jean-Michel, domicilié Le Bildou -Coudon- à Casteljalou, venu s'informer du classement des terrains dans la zone de Coudon.

Monsieur et Madame BEUNIER-KUYPERS Sylvie et Fernand domiciliés 13 rue de Jaunay-Clau PERUWENZ 7600 (Belgique) venus s'informer sur le statut de la parcelle 226 (La Sarasine) située en zone Uba dans le projet de PLU.

Lors de la troisième permanence relative à cette enquête, tenue le 08 août 2018 en mairie de Berrias, j'ai reçu les personnes suivantes :

Monsieur VAZON Michel, domicilié 5 chemin du Bourdarie 07230 Chandolas.

Monsieur VAZON est l'oncle de madame DALZON, que j'ai reçue à Casteljalou le 26 juillet 2018. Il évoque la problématique liée à la même parcelle (046 ZA 156). Il précise que ce terrain est bordé sur trois côtés par des propriétés bâties et sollicite le classement de son terrain en zone constructible, même partiellement.

Monsieur et madame PELLET Marie-Thérèse et Maurice, domiciliés la Sarrazine à Berrias. Ces personnes exploitent actuellement sur la parcelle 217 deux bâtiments en lien avec leur activité de camping et qui sont destinés au stockage de caravanes. Actuellement englobés dans une zone Ut dans le projet de PLU, M. et Mme. PELLET craignent de voir cette parcelle de nouveau classée en zone A et demandent à en connaître la raison.

Monsieur et madame SARRAZIN Marc et Marianne domiciliés Serre de la Motte à Berrias et Casteljalou. Ces personnes me remettent un document (annexé au registre d'enquête) dans lequel ils contestent, entre-autres, la régularité du projet de PLU au regard des directives de l'état et du PADD,

ainsi que les orientations prises par la commune en réduisant les surfaces constructibles sur certains secteurs.

Par ailleurs, et en contradiction avec des propos tenus par l'ancien maire, des parcelles jouxtant leur propriété auraient fait l'objet d'une autorisation de construire. Monsieur et madame SARRASIN ciblent plus particulièrement les parcelles 803 et 804 ayant fait l'objet d'une autorisation de construire, contre laquelle ils ont engagé une procédure devant le TA de Lyon en vue d'obtenir l'annulation au motif que le terrain n'est ni équipé ni raccordé au réseau d'assainissement collectif. Ils évoquent également dans leur mémoire une convention de PUP votée par le conseil municipal et signée par le propriétaire des parcelles concernées (803 et 804) afin de les rendre constructibles -ces parcelles étant précédemment situées en zone NB du POS (et non en zone U ou NA).(**mémoire et courriers joints au registre d'enquête**)

Monsieur VITAL Michel, domicilié quartier La Sarrasine à Berrias et Casteljau souhaite que sa parcelle 2 H 0098 d'une superficie de 19a40ca ne soit pas classée en zone constructible en raison des risques d'inondation. Il précise par ailleurs que sa démarche est dictée également par des considérations de fiscalité.

Madame THIBON Géraldine domiciliée 317 impasse Bergerie 30200 Saint Etienne des Sorts me précise qu'elle est propriétaire d'un terrain au lieu-dit Les Tournaires, sur lequel elle envisage d'installer un camping.

L'autorisation lui aurait été refusée en 2016 au motif que le terrain est situé en zone naturelle. Une étude d'impact (commandée par l'intéressée) a par ailleurs conclu à la faisabilité du projet malgré des enjeux certains. Actuellement, ce terrain serait, aux dires de sa propriétaire, squatté par des campeurs « sauvages » et dégradé par des dépôts irréguliers de matériaux et/ou d'objets divers. Enfin, madame THIBON conteste le caractère inondable de la zone prévue pour l'épandage de son camping (*plan annexé*).

Madame MONTAUBAN Martine, domiciliée 3 rue des Rochettes 53000 Mayenne, souhaite que la parcelle dont elle est propriétaire (046 ZA 162 Casteljau) reste partiellement constructible et soit allongée dans le prolongement de la surface concernée (**plan annexé au registre d'enquête**).

Monsieur BOUQUET Laurent domicilié au lieu-dit Chaulet à Casteljau et gérant de la SC « Le Hameau des Buis » me fait part de son intérêt à voir classer en zone A les parcelles 181-205-212-547 (en partie) 549-566-567-568 actuellement classées en zone N. il m'explique que son activité d'agriculture et d'élevage bio en dépend et ne pourrait se développer, voire périlcliter s'il ne peut disposer des espaces nécessaires au développement de son exploitation (**courriel et plan annexés au registre d'enquête**).

Monsieur BISCARAT Alex domicilié à Casteljau souhaite que la parcelle 37 a et 17 quartier Les Tournaires soient intégrées à la zone Uba en raison de la présence effective de deux bâtiments sur ces terrains et leur proximité de la zone Uh.

La dernière permanence de cette enquête publique s'est tenue en mairie de Berrias le 17 août 2018. J'y ai reçu les personnes suivantes :

Monsieur HOLTTHOF Jean-François domicilié Les Vans, ermitage Saint Eugène, secrétaire général de l'association Païolive. Il me déclare avoir fait partie des PPA jusqu'en 2014, et n'avoir plus été consulté à partir de cette date. **Il me remet un document qui est annexé au registre d'enquête publique** et qui relève pour l'essentiel une consommation trop importante d'espaces réservés à l'urbanisation (notamment dans le secteur Serre de la Motte et Chagnac). Le document critique également le retrait de parcelles constructibles en zones déjà urbanisées et l'ajout de terrains dans des endroits où un assainissement individuel sera nécessaire.

Enfin, le document pointe un retrait total de 33300 m² en terme de surfaces retirées dans le projet de PLU de 2016 et une surface de 30000 m² dans le projet 2018 soit un ajout de 3300 m².

Au total, l'association Païolive demande que soit porté un avis défavorable au projet de PLU pour les motifs suivants :

- Réduction insuffisante des surfaces constructibles,
- Nécessité d'une mise à jour de l'évaluation environnementale,
- Accroissement « *injustifiable* » (sic) au plan écologique comme au plan urbanistique de

la surface constructible dans le secteur du Serre de la Motte et de la zone agricole dans le secteur de Chagnac.

Monsieur VALETTE Bernard, domicilié La Sarrasine à Berrias et Casteljou propriétaire de la parcelle ZE 206. L'intéressé souhaite que ce terrain soit accessible à la construction de telle sorte que son fils agriculteur puisse construire une maison d'habitation en « consommant » 300 m² de terrain sur une vigne située en bordure de route et à proximité immédiate des réseaux.

Madame MERCIER-GALLAY Monique domiciliée 19 A impasse Peyrelevade 07200 Mercuer sollicite le classement en zone Ut d'une parcelle de châtaigniers située au lieu-dit Les Tournaires et exploitée par son fils pour « préserver l'avenir » (sic).

Monsieur HENKI Didier domicilié à Coudon, Berrias et Casteljou développe une activité d'agriculture bio et a fait en 2018 l'acquisition de deux parcelles dont l'une est classée en zone N (139). Il sollicite le classement de cette dernière en zone A de manière à pouvoir exercer son activité (**plan annexé au registre d'enquête**).

Madame BLIN Geneviève domiciliée Le Bosc 07140 Les Assions sollicite le classement de deux parcelles ZI 110 au lieu-dit Le Serre des Granges et ZI 91 au lieu-dit La Marnée au motif que ses enfants y envisagent des projets immobiliers. Elle précise que des certificats d'urbanisme lui ont été refusés en 2010 pour « réseau insuffisamment équipé s'agissant de la parcelle 110 et « zone NC qu'il s'agit de protéger – valeur agricole » en ce qui concerne la parcelle 91 (**courrier annexé au registre d'enquête publique**).

Monsieur BISCARAT Simon, domicilié Camping Le Poussadou Les Tournaires à Berrias et Casteljou souhaite le classement en zone Ut de la parcelle 046 ZA 37 en vue d'y installer un gardiennage de caravanes, cette parcelle se situant en continuité du terrain de camping (**courrier annexé au registre d'enquête**). Monsieur et madame Alex et Audrey BISCARAT sollicitent un classement des parcelles 046 C 191 et 046 ZA 33 en zone Uba en lieu et place de A pour leur permettre de construire en vue de conforter leur activité d'exploitants agricoles (**courrier annexé au registre**).

Monsieur GUIGON Marc, domicilié à Le Pouget Berrias et Casteljou, venu s'informer du dossier. L'intéressé n'a émis aucune remarque particulière.

Monsieur CHANNAT Laurent La Rouveyrolle à Berrias et Casteljou venu vérifier que des terrains lui appartenant étaient bien classés en zone A – aucune remarque particulière.

Monsieur PELLIER Jacques, reçu à Casteljou le 26 juillet 2018, venu me remettre un mémoire introductif d'appel relatif à son litige avec la commune (**mémoire annexé au registre d'enquête**).

Monsieur THIBON Roger domicilié Les Borels à Berrias et Casteljou, venu s'enquérir du projet de PLU – aucune remarque particulière -.

Madame FOURNIER Nathalie domiciliée 75 rue du Foulques 34130 Mauguiau et madame FOURNIER Fabienne domiciliée 112 route de Barens 38460 Saint Romain de Jalionas, souhaitent que les parcelles dont elles sont propriétaires (107 et 277 lieu-dit Serre des Granges) soient constructibles en raison de l'impossibilité de les exploiter en terres agricoles compte tenu de leur forte déclivité (**courrier et plan de Mme Marie Louise FOURNIER annexé au registre d'enquête publique**).

Monsieur CHANNAC Emmanuel domicilié à La Rouveyrolle à Berrias et Casteljou propriétaire de la parcelle N° 54, souhaite que l'intégralité de celle-ci soit classée en zone A (une partie du terrain étant actuellement constructible).

Monsieur ROETYNCK Vincent et madame POUCH Mélissandre domiciliés à La Rouvière Berrias et Casteljou propriétaires des parcelles 803 et 804 situées au Serre de la Motte, et objet du contentieux qui les opposent à monsieur et madame SARRAZIN. Ces personnes me précisent que la construction envisagée, d'une surface de 144 m², se situera à 80 mètres de l'habitation des voisins, sur un terrain de 1700 m² (**cliché photographique remis par les intéressés annexé au registre**).

c – Courrier adressé au commissaire enquêteur

Dans le cadre de cette enquête, j'ai reçu onze (11) courriers qui sont annexés au registre d'enquête. Les personnes auxquelles ils se rapportent sont cités supra au paragraphe relatif à la réception du public, à l'exception des écrits suivants :

– Courrier reçu le 11 mai 2018 en mairie mais néanmoins annexé, de M. MERCADAL et Melle LACHAUD, domiciliés à Berrias et Casteljou, qui demandent que la totalité de leur parcelle (section C n° 511) soit classée en zone Uba et sollicite également la rectification du zonage en raison d'un mauvais placement de leur habitation sur le plan.

– Courrier reçu le 14 janvier 2017 des établissements PAYEN demandant le classement de la totalité des terrains appartenant à l'entreprise en zone constructible dans la perspective éventuelle d'un agrandissement du site. Dans une réponse en date du 6 février 2017, la mairie fait savoir au demandeur que l'ensemble du foncier est classé en zone Uact (réservée aux activités) à l'exception des parcelles 432-433 et 434 classées en zone N.

– Courrier reçu le 19 septembre 2018 de monsieur SARMEJEANNE qui demande que sa parcelle numérotée ZC 175 ne soit pas classée en zone constructible.

S'agissant des courriers reçus de Ms et Mmes PELLIER Jacques, DALZON Michel, BLIN Geneviève, BISCARAT Simon, BISCARAT Alex et Audrey et enfin FOURNIER Marie-Louise, l'ensemble de ces écrits sont adressés pour solliciter un classement de leurs terrains respectifs en zone constructible.

Un courriel, adressé par M. Laurent BOUQUET sollicite le classement en zone A de parcelles acquises en vue de développer son activité actuelle d' agriculture biologique.

Le dossier remis par M. et Mme. SARRAZIN (cités plus haut) vise à contester dans son ensemble le projet de PLU au motif de non conformité au PADD en ce qu'il maintient, selon eux, une surface excessive en zone constructible. Ils « ciblent » plus particulièrement un projet de construction sur les parcelles 803 et 804 au lieu-dit Serre de la Motte, situées juste au nord de leur propriété.

Ils ont par ailleurs intenté une action visant l' annulation du permis de construire devant le tribunal administratif de Lyon.

Le dossier remis par monsieur Jean-François HOLTHOF, secrétaire général de l'association Païolive pointe également, selon lui, une consommation trop importante de terrains réservés à la construction, au détriment des zones naturelles. Il « focalise » notamment sur la zone du Serre de la Motte et plus particulièrement sur les parcelles 803 et 804 pour lesquelles un permis de construire (contesté par les voisins) a été accordé.

d – Éléments relatifs aux observations formulées par les PPA

Les autorités ou organismes suivants ont été consultés au titre des personnes publiques associées:

- Direction départementale des territoires de l'Ardèche
- Parc national des Cévennes
- Chambre d'agriculture de l'Ardèche
- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Conseil départemental de l'Ardèche
- Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)
- NATURALIA

La Direction Départementale des Territoires de l' Ardèche émet un avis favorable au projet de PLU **sous réserve** de la prise en compte des observations détaillées dans le documents joint. Il s'agit pour l'essentiel de remarques dont la prise en compte est obligatoire pour assurer la légalité du document et en particulier le *reclassement en zone A de l'extension de la zone Ut autour du camping du lieu-dit La Sarrazine ainsi que la zone Ut des Tournayres.*

Il s'agit également de faire apparaître sur le règlement graphique, les derniers aléas connus en matière de risque inondation. Des corrections relatives au risque inondation sont également à apporter

dans le règlement écrit.

Par ailleurs, la DDT recommande de mentionner dans le rapport de présentation le porter à connaissance du 12 septembre 2014 sur le risque inondation du bassin versant de l'Ardèche et de ses principaux affluents, de reprendre également les dispositions du règlement du PPRi et de rectifier les éléments relatifs au plan départemental de protection contre l'incendie.

Le parc National des Cévennes, dans une délibération n° 20180168 en date du 19 avril 2018, **émet un avis favorable** au projet de PLU de la commune et constate la compatibilité entre les orientations du plan et la charte du parc. Le document relève que le projet communal s'appuie sur « une analyse pertinente et une appréhension réaliste du territoire communal ». Il constate également que l'évaluation environnementale du projet est « solidement argumentée sur le plan de la biodiversité et s'appuie sur une bonne connaissance du terrain ».

La chambre d'agriculture de l'Ardèche constate, dans un document du 29 mars 2018 que « la collectivité a réduit sensiblement les enveloppes urbaines au vu de son POS extrêmement permissif ». Elle émet par ailleurs *un certain nombre de remarques relatives à des imprécisions relevées sur le document graphique (s'agissant notamment de parcelles dont le classement ne correspond pas à l'usage réel et actuel : ex ; parcelle n°16 du quartier Les Tournayres classée en A alors qu'il s'agit manifestement d'un parking).*

Le document liste enfin des parcelles dont le statut mérite d'être précisé dans le règlement écrit du projet de PLU. La chambre d'agriculture souhaite la prise en compte de ses remarques et **n'émet pas d'avis formel**.

La CDPENAF donne un **avis favorable** au projet de PLU **sous réserve** du reclassement en zone A des zones *Ut des Tournayres et de la Sarrazine*, en raison d'une part des importants enjeux liés à la biodiversité et à la très haute valeur environnementale de la zone des Tournayres et d'autre-part de la disproportion par rapport au projet de l'extension envisagée de 3 hectares dans la zone de La Sarrazine. La CDPENAF demande également *le reclassement en zone N de la partie du camping de Chalet village située en zone inondable*.

Le conseil départemental de l'Ardèche relève que les services de la direction des routes et des mobilités émettent des réserves sur l'accès depuis la route départementale en ce qui concerne l'OAP prévue sur le secteur du Pouget, en raison notamment des visibilités réduites et de l'implantation perfectible des accès. *Il demande donc que ces accès soient correctement repositionnés.*

Il demande également que soit rectifié sur le plan de zonage le périmètre du site ENS « bois de Païolive et gorges du Chassezac » manifestement mal appréhendé par le bureau d'études. Le département émet **un avis favorable** au projet de PLU de Berrias et Casteljau **sous réserve** des prescriptions émises.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAe) apprécie la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et de la prise en compte de l'environnement par le plan et le document. **Elle n'émet donc pas d'avis formel**.

Pour l'autorité environnementale, les principaux enjeux sont la maîtrise de la consommation d'espace, la préservation du milieu naturel et agricole et enfin la préservation de la qualité de la ressource en eau.

En résumé, la MRAe souhaite que soient précisés ou ajoutés les éléments suivants :

- Un résumé non technique,
- L'articulation du projet de PLU avec les documents d'ordre supérieur (SDAGE, PGRI, SAGE, SRCE...),
- La situation de l'assainissement des eaux usées,
- L'analyse des incidences du projet de PLU sur les enjeux environnementaux,
- La contradiction entre l'orientation de « maintenir en l'état les établissements d'hébergement de plein air sans extension des emprises actuelles » et la création d'extensions sur les secteurs des Tournayres et de la Sarrazine,
- l'insuffisance d'éléments relatifs à la préservation de la qualité de la ressource en eau.

NATURALIA analyse le volet naturel de l'évaluation environnementale du projet de PLU de Berrias et Casteljau au regard des enjeux relatifs aux sites NATURA 2000 présents sur le territoire communal. Un seul site NATURA 2000 recoupe le territoire de la commune et une évaluation des incidences des projets d'urbanisation du PLU sur ces sites a été réalisée. Les différents périmètres

d'inventaires (ZNIEFF, zones humides) ont été identifiés et permettent de distinguer les zones d'enjeux écologiques.

De manière générale, le document n'émet pas de remarques susceptibles de remettre en cause le projet de PLU au regard du site d'importance communautaire et ne relève pas de problématiques susceptibles d'avoir des incidences notables sur les espèces du site NATURA 2000 du « bois de Païolive » et basse vallée du Chassezac ».

G – VISITE DES SECTEURS A ENJEUX ET/OU CONCERNES PAR DES OAP

La visite des sites à enjeux concernés par le projet de PLU de la commune de Berrias et Casteljau, et du territoire communal dans son ensemble, s'est déroulée dans les meilleures conditions le 11 juillet 2018 en compagnie de Messieurs BALMELLE, maire, et de monsieur ROUVEYROL, maire délégué. Elle a principalement concerné les secteurs de Payre Fabre (secteur de la zone Auo, objet d'une OAP, du Pouget où il est prévu d'organiser et de préciser l'implantation des constructions (zone Uba objet d'une OAP), ainsi que les secteurs où des tensions subsistent en raison de contentieux sur la constructibilité des terrains ou des changements de destination (zones Ut notamment).

L'OAP N°1 – zone Auo – Aménagement du quartier de Payre Fabre

Le secteur est constitué de deux terrains qui sont propriétés de la commune et d'une parcelle privée située entre ces deux derniers. Il est situé à proximité du centre de Berrias et en continuité d'une zone urbanisée existante et comportant un groupe de logements locatifs conventionnés.

Il est desservi par une voie communale à l'ouest et par la RD 202 au nord.

La partie nord-est du terrain, soumise à un risque d'inondation évalué de faible à moyen lors de la révision du PPRI, ampute la parcelle n° 84, classée en zone agricole préservée. L'organisation de ce secteur permettra une urbanisation cohérente située à 100 mètres de l'entrée du bourg de Berrias et les réseaux publics nécessaires existent d'ores et déjà sur les limites de l'emprise. Compte tenu de sa taille modeste et de son insertion dans un secteur déjà bâti, il reste relativement discret dans le paysage. La superficie constructible est en effet limitée à 6000 m² déduction faite de l'emprise des voiries et permettra la construction d'une dizaine de logements selon une organisation de maisons de village. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra s'effectuer que sous la forme d'une opération d'ensemble incluant la totalité des terrains disponibles.



Vue d'ensemble des terrains concernés par l'OAP Payre Fabre



OAP quartier Payre Fabre – vue de l'habitat existant et des ateliers municipaux depuis l'entrée des terrains concernés par l'opération



OAP quartier Payre Fabre – A gauche, entrée des terrains concernés par l'opération
A droite habitat existant – vue de la voie principale d'accès au site qui nécessitera des aménagements



Vue des terrains concernés par l'OAP depuis la voie d'accès

L' OAP N°2 – secteur Uba du Pouget – Préciser l'organisation et l'implantation des constructions

Dans le cadre du plan d'occupation des sols (POS), des participations financières avaient été versées à la commune par les propriétaires en vue de rendre le secteur constructible. Le quartier, d'une superficie de 3,1 hectares, se situe en bordure est de la plaine agricole et se trouve limitée à l'ouest par la frange boisée de la zone NATURA 2000. Au nord, il jouxte le bâti ancien du hameau du Pouget et il est traversé par la RD 202 pour laquelle le service des routes du département impose un recul des constructions de 15 mètres par rapport à l'axe.

Dans ce secteur, le début d'urbanisation laisse disponible une surface de 1,1 hectare qui permet la construction d'environ 16 logements sur des terrains de l'ordre de 700 m² (nécessité d'un assainissement autonome). L'ensemble des contraintes conduit à organiser l'urbanisation afin d'assurer la sécurité des habitants et l'insertion harmonieuse des constructions avec le bâti ancien du Pouget.

La recherche de la cohésion architecturale est donc l'idée directrice de telle sorte qu'une orientation unitaire des futures constructions évite une dispersion préjudiciable en front sud du hameau ancien.

L'organisation des dessertes sur la route départementale à partir des voies publiques existantes (chemin de Bannes à Casteljou, voie d'accès au hameau) et la création de nouvelles dans la perspective d'un regroupement pour tenir compte des impératifs édictés par la direction départementale des routes doit être prise en compte.



Vue éloignée du hameau du Pouget – en fond de tableau, contrefort du bois de Païolive



Hameau du Pouget – Bâti ancien – vue rapprochée



Zone concernée par l'aménagement de part et d'autre de l'axe, vue depuis une parcelle déjà construite

La zone Ut du quartier Les Tournaires

Le projet de PLU inclut la création d'une zone Ut au lieu-dit Les Tournaires pour permettre la création d'un camping de 23 emplacements. Ce projet de création a fait l'objet d'un refus au motif de sa situation géographique, en dehors des parties urbanisées de la commune. Ce dossier a fait l'objet d'une étude d'impact relevant les forts enjeux liés à la biodiversité du secteur mais qui conclut à la faisabilité du projet moyennant des aménagements.



Vue du terrain concerné par le projet de camping – en fond de tableau, le Chassezac

La zone Ut du quartier de la Sarrazine

Une extension de la zone Ut autour d'un camping autorisé est prévue dans le projet de PLU

sur une surface de 3 ha. Un permis d'aménager pour un camping de 15 emplacements a été délivré le 25 octobre 2015 et deviendra caduc le 25 octobre 2018.



Vue de la zone initialement prévue pour l'extension du camping

Dans un jugement du TA de Lyon en date du 15/12/2016, le tribunal accorde à M. et Mme PELLET la possibilité de créer un camping d'une superficie de 9200 m² sur une partie de la parcelle ZE 87 et sur la parcelle ZE 89. En accord avec la mairie, la zone Ut est repositionnée sur la parcelle ZH 104 pour une même superficie



Nouvelle zone Ut, objet de l'accord entre la mairie et M. et Mme PELLET



Bâtiments actuellement exploités par M. et Mme PELLET (stockage de caravanes)

La zone Uba du Serre de la Motte

La zone du Serre de la Motte (Uba), d'une superficie de 4,3 ha se situe en secteur d'assainissement autonome. L'urbanisation est issue d'une opération de viabilisation de terrain opérée dans les années 2000 sous forme de **P**articipation pour **V**oirie et **R**éseaux. Elle est située au nord du village de Berrias, sur le versant de la colline et l'habitat est récent. Elle est bordée d'un terrain de camping au sud est , d'une zone agricole à l'est et d'une zone N à l'ouest. Il existe dans cette zone un contentieux entre deux particuliers au sujet du classement en zone Uba de 2 parcelles pour lesquelles un permis de construire a été délivré, et une action en annulation devant le TA intentée.



Chemin d'exploitation – accès aux propriétés SARRAZIN et ROETYNCK/POUCH



Vue du terrain ROETYNCK/POUCH



Vue de la propriété SARRAZIN depuis le terrain ROETYNCK/POUCH
depuis l'emplacement approximatif du projet de construction

L'emplacement réservé N°2

En vue de détourner du village le très important trafic routier notamment lors de la période estivale, il s'agit de reporter la circulation sur les voies communales situées au sud ouest du village à partir d'un carrefour à créer sur la RD 104 au niveau de l'accès sud du village. Un second carrefour devra

être créé à l'entrée ouest de Berrias pour faciliter l'entrée et la sortie de l'itinéraire de contournement.



Débouché de l'itinéraire de déviation sur la RD 201 à l'ouest du village de Berrias



Voie communale concernée par l'emplacement réservé N°2



Chemin communal concerné par l'emplacement réservé N°2

H – REUNION DE FIN D'ENQUÊTE

Une réunion de fin d'enquête s'est tenue le 22 août 2018 en mairie de Berrias et Casteljau. Au cours de cette dernière, un point global a été fait sur les différentes observations formulées par écrit ou lors des réceptions en mairie. Lors de cette réunion, j'ai remis à M. Balmelle, maire de la commune, un procès-verbal de synthèse dans lequel ont été rassemblés tous les éléments recueillis au cours de l'enquête. Les observations figurant dans ce document appellent des réponses de la municipalité qui ont été transmises dans un délai de quinze jours. Ont également été évoquées l'ensemble des observations adressées par les PPA.

Le 5 septembre 2018, Monsieur BALMELLE m'a remis un mémoire de réponse qui reprend point par point les remarques et/ou observations émises par les administrés lors de l'enquête publique et rapportées dans le PV de synthèse.

S'agissant des requêtes visant à obtenir un classement de leurs terrains en zone constructible (Lluvia, Plagnol, Robert, Pellier, Dalzon/Vazon, Labalme, Mercier-Gallay, Blin, Fournier), la mairie met en avant des arguments qui militent pour un refus, s'agissant de terres agricoles, inondables ou classées en zone naturelle. ***Un reclassement de l'ensemble de ces terrains irait à l'encontre du postulat visant à préserver les surfaces agricoles et à limiter l'extension anarchique de l'habitat, par ailleurs déplorée auparavant.***

Les autres demandes examinées au cas par cas ont recueilli un avis favorable total ou partiel du maître d'ouvrage et feront l'objet de rectification du projet en conséquence.

S'agissant de la zone de la Sarrazine et de l'extension de la zone Ut (Pellet Marie-Thérèse et Pellet Maurice, le porteur du projet est lié par la décision du TA de Lyon qui accorde aux demandeurs l'autorisation de créer un camping sur une superficie de 9200 m², et un accord est intervenu entre ces derniers et la municipalité en vue de repositionner la parcelle concernée de telle sorte à obtenir une unité foncière sur le site. Cette opération était par ailleurs souhaitée par la DDT. L'ensemble des autres parcelles seront reclassées en zone A dans le futur PLU.

S'agissant de la zone du Serre de la Motte et des terrains objets de la requête des époux Sarrazin, le maire précise que les parcelles B 803 et B 804 étaient situées en zone NB de l'ancien POS (donc constructibles), et met en exergue que la PVR du Serre de la Motte est en assainissement autonome car jamais inscrite au schéma d'assainissement collectif. Le permis de construire accordé aux consorts

Roetynck/Pouch l'a par ailleurs été dans le cadre du POS.

S'agissant de la demande de M. Valette, le maître d'ouvrage précise qu'un avis favorable à la demande de permis de construire a été émis, demande rejetée par l'administration en raison de l'éloignement du projet d'une zone urbanisée dans le cadre du RNU.

S'agissant de la volonté de Mme Thibon d'installer un camping sur les parcelles dont elle est propriétaire au quartier des Tournaires, la commune précise qu'elle répondra favorablement aux demandes de l'administration en classant ces parcelles en zone A, même si elle persiste à contester le bien fondé de cette exigence.

La demande de M. Schavits relative aux frais engagés dans le cadre d'une PVR a reçu un accueil favorable et la commune précise que les propriétaires concernés se verront rembourser les sommes qui ont été versées à la mairie au titre de cette opération.

Les observations formulées par les Personnes Publiques Associées ont également été reprises dans le mémoire de réponse adressé au commissaire enquêteur, à savoir :

– Chambre d'agriculture

Le maître d'ouvrage a répondu point par point aux interrogations et remarques formulées par la chambre d'agriculture de l' Ardèche. *Le commissaire enquêteur estime au vu de ces réponses que les incertitudes évoquées dans le document de la PPA sont prises en compte par la mairie.*

– Conseil départemental. Direction des routes et des mobilité

La mairie précise qu'un retrait de 15 mètres depuis l'axe de la RD 252 (secteur du Pouget) sera exigé pour toute construction et que ces dernières devront observer les recommandations émises par le conseil départemental en matière d'accès.

Par ailleurs, la zone ENS sera rectifiée sur la nouvelle cartographie du PLU.

– Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes

Le maître d'ouvrage précise que les recommandations émises dans le document de la MRAe seront analysées et prises en compte dans les documents relatifs au dossier de PLU. Par ailleurs, le cabinet NATURALIA a produit un résumé non technique en juin 2018, document joint au dossier.

– Services de l' Etat – DDT-CDPENAF

La commune prend en compte l'ensemble des observations émises par les services de l' Etat, notamment pour ce qui concerne le reclassement des zones Ut des Tournaires et de la Sarrazine. Ces deux zones seront donc reclassées en zone A ; toutefois, et pour tenir compte des attendus du jugement du TA de Lyon en date du 15/12/2016, une zone d'une superficie de 9200 m² sera consacrée à la création d'un camping dans le secteur de la Sarrazine (terrains PELLET)..

S'agissant de la prise en compte du risque inondation, le règlement graphique fera apparaître les aléas du porté à connaissance des services de la préfecture en date du 12 septembre 2014. Enfin, les parcelles B 158 et 159 du camping de Chaulet village seront reclassés en zone naturelle et le règlement écrit sera complété et modifié pour tenir compte des observations émises.

Jean-Luc COUVERT
Commissaire enquêteur

2ème partie

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

relatifs à l'enquête publique concernant l'arrêté de monsieur le maire de

Berrias et Casteljou relatif à la mise à l'enquête publique du PLU en cours d'élaboration

Enquête réalisée du mardi 17 juillet 2018 au vendredi 17 août 2018 inclus

Vu l'arrêté municipal N° 28-2018 en date du 18 juin 2018 de Monsieur le Maire de la commune de BERRIAS ET CASTELJAU prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la mise à l'enquête publique du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune,

Vu la décision n° E18000101/69 en date du 11 mai 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon désignant le commissaire enquêteur.

Déroulement de l'enquête

Dès ma nomination, j'ai pris contact avec la mairie de Berrias et Casteljou et j'ai rencontré messieurs Robert BALMELLE, maire et Bernard ROUYEYROL, maire délégué, en vue d'un examen du dossier et d'une visite des lieux. Cette reconnaissance s'est déroulée le 11 juillet 2018 en compagnie des deux édiles.

L'enquête publique relative au plan local d'urbanisme de la commune de Berrias et Casteljou a pour objet de recueillir les observations du public sur le projet exposé au dossier de présentation. La commune de Berrias et Casteljou a construit son PLU sur la base des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), en vue de préserver notamment les espaces agricoles, naturels et paysagers et de maintenir le caractère rural de la commune en maîtrisant l'urbanisation. Il a également pour objectif de préserver le bâti ancien en particulier patrimonial et de favoriser l'activité touristique de qualité en diversifiant les modes d'accueil. Par ailleurs, une attention particulière est portée aux différents risques naturels (inondation, incendie et ruissellement pluvial, important sur le territoire communal).

Pour tenir ces objectifs, la commune a tablé sur une évolution démographique de 2,3% annuel représentant une augmentation de 200 habitants et de 90 logements sur la période des 10 ans à venir. Elle a également défini un objectif de réduction des résidences secondaires à 20%, à placer en perspective du taux actuel de 50%. Enfin, un objectif de préservation des grands espaces naturels, de continuité écologique et de sauvegarde des terres à vocation agricole est également mis en exergue.

Le dossier d'enquête est par ailleurs complet, conforme à la réglementation et parfaitement explicite.

La publicité relative à cette enquête a été effectuée conformément à la loi et l'ensemble des personnes concernées a été informé de manière complète et a pu accéder au dossier mis à sa disposition sans entrave ni restriction.

La commune a tout mis en œuvre pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions, et une salle de la mairie a été mise à ma disposition pendant les permanences.

A l'issue de l'enquête, j'ai rédigé un PV de synthèse relatif aux remarques et observations des personnes concernées, qui a été adressé au maire de Berrias et Casteljou. Ce procès-verbal a fait l'objet d'une réponse argumentée transmise le 05 septembre 2018.

Ce document est annexé au rapport en même temps que le procès-verbal de synthèse.

CONCLUSIONS

Arrêté au cours d'une délibération du conseil municipal de Berrias et Casteljou en date 25 janvier 2018, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune fait suite à la décision en date du 1er septembre 2008 visant à transformer le POS en PLU.

Après avoir été arrêté une première fois en conseil municipal le 06/07/2016, il a été procédé au retrait de cette décision par délibération du 16/11/2016.

L'urbanisation du territoire de la commune est aujourd'hui régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) à la suite de la caducité du POS depuis le 27 mars 2017.

Conclusions sur le volet réglementaire du dossier

Après étude du projet soumis à la présente enquête publique, il ressort que les principaux enjeux environnementaux du territoire communal se situent au niveau de la maîtrise de la consommation des espaces, ainsi que de la préservation des milieux agricoles et naturels en raison du nombre important des sites remarquables présents sur cette circonscription. Le PADD fixe un objectif de croissance démographique de 2,3% par an, identique à celui des années précédentes (+ 2,4% annuel sur la période 2009-2014) compte tenu de l'attractivité très forte de ce territoire. On constate par ailleurs une volonté très affirmée de réduire le nombre des résidences secondaires, excessif aujourd'hui. Les surfaces disponibles à la construction en zone U sont de 6,64 hectares auxquelles il convient d'ajouter une zone AU de 6000 m², ce qui porte la densité moyenne à 15 logements à l'hectare. Deux projets d'extension de zones touristiques ont été incluses dans le PLU ainsi qu'une zone Uact pour permettre un éventuel développement d'une entreprise installée sur le territoire de la commune.

Le rapport de présentation du projet de PLU aborde l'ensemble des sujets qui sont réglementairement exigés et un rapport non technique, non fourni initialement a été ajouté à l'évaluation environnementale du projet de PLU le 11 juin 2018. On note également que le dossier prend en compte les dispositions législatives et réglementaires des lois SRU, Grenelle 2, ALUR et Urbanisme et habitat.

Le rapport de présentation fait également le lien avec les documents de hiérarchie supérieure, SDAGE, PGRI Rhône-Méditerranée, SRCE et SAGE du 29 août 2012, même si des développements, en lien avec le projet de PLU, auraient parfois été nécessaires.

S'agissant des objectifs fixés par le projet, et au regard des enjeux identifiés, le nombre de logements à créer est en adéquation avec le but fixé, à savoir une importante diminution des surfaces à urbaniser. Par ailleurs, si les zones naturelles et agricoles sont prises en compte avec un souci de protection et de préservation, l'extension prévue initialement de deux zones Ut est en contradiction avec les objectifs du PADD qui sont de « maintenir en l'état les établissements d'hébergement de plein air sans extension des emprises actuelles ».

La zone Uact permettant une future extension des locaux de l'entreprise PAYEN et le classement d'une partie de cette dernière en catégorie N me paraît cohérente et n'appelle de ma part aucune remarque particulière. Enfin le document graphique (nomenclature 4.1) identifiant la servitude relative au Plan de Prévention des Risques d' Inondation est complet et lisible.

Sur la limitation de la consommation d'espace, la prise en compte de l'environnement et la préservation des milieux agricole et naturel

Le PADD fixe un objectif de croissance démographique de 2,3% par an, ce qui peut paraître élevé mais est identique à l'augmentation constatée au cours des cinq années précédentes. Le projet, de ce point de vue, se place donc dans la continuité et n'aura pas d'impact sur l'attrait de la commune pour des personnes désireuses de s'installer dans un territoire attractif par son environnement privilégié. Les besoins en logements, estimés à 110 (90 résidences principales et 20 secondaires) devraient couvrir l'objectif. Les surfaces disponibles en zone U, augmentées de la zone AU de 6000 m² répondront à l'exigence d'une densité de 15 logements à l'hectare.

S'agissant de la prise en compte de l'environnement, le document relatif à l'évaluation environnementale fait ressortir une analyse précise des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le projet de PLU et analyse les incidences sur le site NATURA 2000 qui recouvre une grande partie du territoire communal.

Le dossier met également en exergue la nécessité de protéger le milieu agricole et naturel qui recouvrent la plus grande partie de la circonscription. Les enjeux relatifs à ces milieux sont bien identifiés. Les espaces boisés sont clairement définis notamment ceux présentant un intérêt important en terme de biodiversité et d'environnement paysager. Enfin, les zonages relatifs aux ZNIEFF présentes sur la commune sont clairement décrits et cartographiés.

Le projet affiche une réelle volonté de limiter le nombre des résidences secondaires, actuellement important sur le territoire communal, cet état de fait étant lié à la présence d'une forte proportion de vacanciers en période estivale. La surface estimée nécessaire pour la construction des logements prévus (110 au total, résidences principales et secondaires) ramène la surface consommée à 650 m² par logement, ce qui, au regard des pratiques précédentes, constitue un réel effort de rationalisation et de densification. En effet, le POS précédent, extrêmement laxiste en la matière, a participé grandement à la consommation de terres agricoles. De ce point de vue, le projet de PLU répond parfaitement à l'objectif de préservation des espaces.

L'analyse relative aux impacts sur le site NATURA 2000 me semble pertinente et conclut à l'absence d'incidence du projet s'agissant des objectifs de préservation. Les indicateurs identifiés dans le document relatif à l'évaluation environnementale sont également de nature à suivre de façon précise les incidences de ce PLU sur l'environnement.

S'agissant de la préservation du milieu agricole et naturel, les enjeux écologiques liés à la biodiversité ont bien été pris en compte et l'incidence sur les espaces remarquables a également été abordée. Le zonage précis me semble garantir la pérennité de ces espaces. Il est à noter par ailleurs que le projet, contrairement à ce qui est affirmé dans le rapport de présentation, entre dans le champ d'application de l'évaluation environnementale prévue à l'article R 104-9 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, l'extension des zones Ut des Tournaires et de la Sarrasine posent problème dans le sens où ils sont en contradiction avec les objectifs du PADD. Si l'agrandissement de la zone Ut de la Sarrazine à l'origine d'une surface de 3 ha est désormais réduite à 9200 m², à la suite d'une décision en date du 15/12/2016 du TA de Lyon qui autorise les demandeurs (M. et Mme PELLET) à installer un camping, décision qui s'impose à toutes les parties, la construction d'un camping dans la zone des Tournaires entre en conflit avec les impératifs de protection de la biodiversité et des espèces dans un endroit où la valeur environnementale est très importante.

Bien que la propriétaire ait engagé des frais importants pour étayer sa demande et qu'elle subit, du fait d'un refus, un préjudice financier évident, cette zone ne peut qu'être reclassée en zone A pour que le projet puisse être en cohérence avec les objectifs fixés. Toutefois, il pourrait être envisagé à mon sens une adaptation du projet de camping de telle sorte que les nuisances à l'environnement soient limitées (réduction de surface, éloignement des berges du Chassezac par exemple).

Enfin, à l'exception de la surface de 9200 m² attribuée par le TA de Lyon, la totalité des parcelles concernées par l'agrandissement de la zone Ut de la Sarrazine devra être reclassée en zone A.

Sur la prise en compte du risque inondations

La commune de Berrias et Casteljou est couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 1er août 2005. Une étude complémentaire a été effectuée pour préciser le risque inondation du bassin versant de l'Ardèche et de ses principaux affluents dont le Chassezac fait parti. Les résultats ont été exposés dans un courrier en date du 12 septembre 2014. Le document annexé au projet (règlement graphique) fait apparaître le zonage du PPRi mais non les éléments du porté à connaissance du 12/09/2014.

Afin de lever toute équivoque et d'éviter tout contentieux qui pourrait survenir à la suite d'un refus de permis de construire (Cf. dossier PELLIER Jacques) il convient de corriger le règlement graphique et d'y faire apparaître les derniers aléas connus et précisés dans le document cité supra. Les parcelles B 158 et 159 intégrées à la zone Ut du camping Le Chaulet devront également être reclassées en zone N en raison du risque inondation qui les frappe.

Sur les demandes formulées par les administrés lors de l'enquête publique

Comme indiqué dans le rapport d'enquête publique, la majorité des demandes des personnes reçues concerne la constructibilité de parcelles, parfois éloignées de toute zone urbanisée ou encore frappées par le risque inondation.

Le reclassement de ces parcelles irait à l'encontre pour partie du PADD et pour partie du PPRi. En vue d'éviter des incohérences qui seraient préjudiciables à l'ensemble du dossier, il est donc souhaitable que ces terrains restent classés, soit en zone N, soit en zone A.

Toutefois, un avis favorable pourrait être donné aux demandes formulées par M. SIMPER, Mme MONTAUBAN, M. BOUQUET et M. BISCARAT.

La demande exprimée par M. VALETTE, jeune agriculteur, de construire une maison sur son exploitation agricole en « consommant » 300 m² de surface agricole me semble légitime et justifiée par l'éloignement actuel entre son lieu de résidence (location) et son exploitation. A ce titre, le refus de permis de construire qui lui a été notifié au motif que la construction serait éloignée d'une zone habitée pourrait être reconsidéré au regard de l'enjeu (maintien d'une

exploitation agricole et d'un jeune agriculteur sur le territoire communal).

Dans la zone du Serre de la Motte, le contentieux qui oppose M. et Mme SARRAZIN et M. et Mme ROETYNCK et POUCH doit faire prochainement l'objet d'un règlement par le Tribunal Administratif de Lyon. Le permis de construire accordé aux conjoints ROETYNCK et POUCH a été délivré dans le cadre du POS où les parcelles étaient situées en zone NB constructibles. Par ailleurs, dans le projet de PLU de 2016, mis en parallèle avec celui de 2018 par M. et Mme SARRAZIN, une zone constructible concernant la parcelle 804 était déjà visible.

La modification du découpage ne semble donc pas faire grief et un accord me semble possible entre les parties en considérant l'éloignement relatif entre les deux habitations (Cf. visite sur place et planche photographique supra).

S'agissant enfin du document qui m'a été remis par M. Holthof, secrétaire général de l'association Païolive, il expose l'intérêt de la circonscription du point de vue de la biodiversité, ce qui n'est nié par aucun des acteurs au dossier, et met l'accent sur une consommation inconsidérée d'espace en vue de l'urbanisation. Il insiste particulièrement sur le secteur du Serre de la Motte et particulièrement sur les parcelles 803 et 804. Il demande purement et simplement que soit émis un avis défavorable au projet de PLU, ce qui ne semble pas raisonnable au regard des avis de toutes les autres parties prenantes et notamment des PPA.

Sur les éléments d'appréciation des Personnes Publiques Associées (PPA)

L'ensemble des Personnes Publiques Associées consultées au titre de ce dossier émettent un avis favorable sous réserve de la prise en compte des exigences et recommandations édictées dans les documents transmis.

Ces recommandations et demandes, notamment celles liées à la consommation des espaces, au risque inondation ainsi qu'aux précisions indispensables à apporter au dossier, recourent les constatations faites au cours de la présente enquête publique et sont de nature à assurer la sécurité juridique du document. Leur respect est, à mon sens, impératif.

AVIS MOTIVE

Considérant,

- que l'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions,
- que le dossier soumis à enquête est conforme à la réglementation en vigueur,
- que les modalités d'organisation de l'enquête ont été conformes à la réglementation,
- que la visite du site s'est déroulée librement et dans d'excellentes conditions,
- que les avis d'affichage ont été réalisés et mis en place par le maître d'ouvrage conformément à la législation,
- que toutes les observations ont pu être consultées au siège de l'enquête (mairie de Berrias et Casteljou),
- que les enjeux liés à l'aménagement du territoire communal ont été analysés dans le dossier et pris en compte, en corrélation avec les exigences du PADD et des documents de valeur supérieure,
- que les arguments présentés par les opposants ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet et n'entrent pas en contradiction avec les mesures prises pour assurer un développement harmonieux et raisonné du territoire,

- que les parties publiques associées (PPA) au projet, ont, moyennant la prise en compte de leurs observations au demeurant justifiées, toutes émis un avis favorable au projet de PLU de la commune de Berrias et Casteljau,
- que les responsables du projet ont examiné toutes les requêtes présentées par les administrés au cours de la présente enquête publique et ont apporté des réponses argumentées aux différentes demandes,
- Après avoir examiné l'ensemble des observations émises et présentées au cours de cette enquête publique,

J'émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de BERRIAS ET CASTELJAU sous réserve de la prise en compte des observations exposées dans les conclusions du présent document.