

# CONCLUSIONS DU RAPPORT

de l'Enquête Publique relative à

la modification N° 1 du PLU

de **CHANDOLAS - 07230**



**Objet N° 1** : extension zone  
Nt Auberge des Murets  
hameau de Lengarnayre



**Objet N° 2** : zone Nh passée  
en Nh1 pour un commerce de  
proximité aux Reynauds

du commissaire enquêteur

**Isabelle CARLU**

selon l'arrêté Intercommunal

**N° A-201806-07 du 05/06/2018**

En exécution de l'**Arrêté Intercommunal A-201806-07 du 05/06/2018** (annexe 2), prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification N° 1 du PLU, approuvé le **20 juillet 2011**, règlementant tout le territoire de la **Commune de Chandolas**, et ayant été désignée, selon l'ordonnance N° E18000078/69, en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de Lyon le 20 avril 2018, j'ai procédé à une Enquête Publique pour une durée de **33 jours** à compter du **2 juillet 2018** jusqu'au **3 août 2018** inclus.

À l'issue de cette enquête publique et après l'étude du dossier, je considère que, conformément à la législation en vigueur, toutes les conditions du déroulement de l'enquête ont été respectées que ce soit pour l'information du public, par le biais de la presse, du site internet de la commune et de la Communauté de Communes du Pays de Beaume-Drobie, ou de l'affichage communal et intercommunal.

Il en est de même pour le déroulement des permanences.

Au fur et à mesure du dépôt des remarques sur le registre, elles ont été consultables très rapidement sur la page du site de la Communauté de Communes affectée à cette enquête publique.

**Le 14 septembre 2017, le conseil communautaire engage une procédure de modification du PLU de Chandolas** en vue de permettre un projet d'agrandissement et de valorisation de l'Auberge des Murets qui nécessite que l'actuelle zone Nt, (parcelle 208 section A) de 1 000 m<sup>2</sup>, soit agrandie d'environ 8 000 m<sup>2</sup> prélevés sur la zone N en donnant un sous-secteur Nt1 spécifique à ce projet.

**Le 13 octobre 2017, Monsieur Guy Lemmens dépose une demande de permis de construire N° PC 007 053 17 D0006**, pour l'aménagement en commerce de proximité de sa parcelle ZB 71 au hameau des Reynauds, **qui est refusée le 3 mai 2018.**

**Le 29 mars 2018 est notifié aux Personnes Publiques associées le projet de modification N°1 du PLU de la commune de Chandolas.**

Cette enquête publique de **modification N° 1 du PLU de Chandolas à 2 objets** :

1. Création d'un secteur Nt1 de 9 600 m<sup>2</sup> au hameau de Lengarnayre pour le projet **d'extension de l'Auberge des Murets** qui nécessite que l'actuelle zone Nt, (parcelle 208 section A) de 1 000 m<sup>2</sup>, soit agrandie d'environ 8 000 m<sup>2</sup> (composés des 5 400 m<sup>2</sup> de la parcelle 201 section A et en partie les parcelles 168 et 202, section A, propriétés de l'Auberge des Murets) prélevés sur la zone N en **donnant un sous secteur Nt1 spécifique à ce projet**, avec au maximum 700 m<sup>2</sup> de surface bâtie, 80 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour une nouvelle piscine et 10 m<sup>2</sup> pour 3 unités d'habitat insolite.

Aujourd'hui l'auberge des Murets abrite, dans **un parc de 2.5 hectares**, un **restaurant gastronomique** et de terroir, **10 chambres** climatisées ainsi qu'un **espace «détente»** : piscine chauffée, solarium, jacuzzi et sauna.

L'auberge avec ces 10 chambres est implantée sur la parcelle 208 section A (1 000 m<sup>2</sup>) en zone Nt.

Pour mieux répondre à la demande, en gardant son statut qualitatif, les époux Rignanese ont le souhait, depuis plusieurs années, d'engager une rénovation de la structure existante et de l'agrandir.

Le projet global présente **deux volets** :

- **Rénovation de la structure existante** :
  - Réception, bar, espace boutique.
  - Aménagements des espaces extérieurs ; terrasse restaurant, matérialisation et aménagement des espaces parking hôtel et restaurant.
- **Constructions neuves** :
  - Piscine supplémentaire de 72 m<sup>2</sup> (12x6m).
  - Trois unités d'habitats insolites.
  - Un espace restaurant de 60 couverts.
  - Une salle de petit déjeuner / salle de séminaire.
  - 6 chambres d'Hôtel supplémentaires.
  - Un espace détente devenu indispensable pour « coller » au mieux aux exigences de la clientèle.

Une étude d'assainissement a été réalisée pour ce projet.

Ce projet implique des créations de postes

- Un cuisinier à l'année,
- Un personnel administratif à l'année,

- Une femme de chambre à l'année + 2 personnes en saison,
- Un personnel en service restaurant à l'année et 2 complémentaires en saison

qui viendront renforcer les emplois actuels : 3 emplois à l'année et 5 emplois saisonniers.

2. **Création d'un secteur Nh1 au lieu-dit des Reynauds** au profit d'une zone Nh de 580 m<sup>2</sup> pour permettre le **changement de destination** d'un bâtiment aujourd'hui **lieu d'habitation en lieu de commerce** du fait du projet de création d'une épicerie-bar-restauration avec en côtes intérieures une extension de 3.30 m x 4.95 m et une autre de 2.10 m x 1.50 m avec une terrasse de 1.20 m x 2.20 et 3 places de stationnement dont 1 pour handicapé.

Les époux Lemmens ont le projet, sur la parcelle ZB 71 au lieu-dit les Reynauds, dont ils sont propriétaires, de **créer d'un lieu de vie** sur la commune grâce à une petite épicerie avec dépôt de pain, de journaux, possibilité de « boire un coup » et de manger le plat du jour **pour une quinzaine de personnes**, ce qui leur permettrait de **vivre de cette activité**.

J'ai durant mes **trois permanences** des 2 juillet 2018, 18 juillet 2018 et 3 août 2018, **reçu 17 personnes** et **31 avis** ont été portés sur le **registre de Chandolas**. Parmi ces avis 14 étaient favorables au projet d'extension des Murets et 24 au projet des Reynauds et **3 avis** étaient **défavorables au projet d'extension des Murets** et **11 avis défavorables au projet des Reynauds**. Il m'a aussi été remis des documents signés par **12 personnes défavorables au projet des Reynauds** dont **7 personnes** avaient déjà mis leur avis sur le registre.

Pour l'auberge des Murets globalement les avis sont favorables, avec 14 vis favorables pour 3 avis défavorables par contre **celui des Reynauds divise la population** avec 24 avis favorables et 17 avis défavorables.

Les avis **favorables pour le projet des Reynauds** sont motivés par un souhait de **création d'un lieu qui manque** et qui pourrait favoriser le lien social.

Les avis **défavorables** eux sont argumentés avec des craintes vis-à-vis :

- des nuisances éventuelles de voisinage,
- du manque de stationnement,
- de la proximité de ce lieu avec une route jugée dangereuse.
- De l'isolement trop important avec le bourg centre qui empêchera la pérennisation de ce commerce de proximité (pourquoi ne pas rouvrir l'ancienne épicerie du bourg centre)
- Les poubelles pourront-elles rester là où elles sont ?
- Les conséquences de ces projets sur les finances de la commune
- Le quartier pourra-t-il garder ses ânes si M. Lemmens fait de la restauration ?

Il est aussi reproché un manque complet d'information sur l'activité qui sera proposée dans ce lieu.

Les avis des Personnes Publiques associées sont tous favorables à cette modification N° 1 du PLU de Chandolas mais seule la Chambre d'Agriculture évoque dans son avis les 2 objets de cette modification N° 1 du PLU de Chandolas les autres, quand c'est mentionné, n'évoquent que le projet d'extension, de l'Auberge des Murets, au hameau de Lengarnayre. Et la Chambre d'Agriculture d'Ardèche émet un avis favorable sur les deux objets de la modification N° 1 du PLU sous réserve, pour le projet de développement touristique des Murets, de limiter l'enveloppe du STECAL au droit de l'emprise au sol de 700 m<sup>2</sup> et ainsi limiter la consommation d'espace de prairie.

La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 7 mars 2018 ne soumet pas à évaluation environnementale le projet de modification N° 1, objet de cette enquête, les enjeux environnementaux et les impacts potentiels n'étant pas considérés significatifs.

S'il est exact que ces deux projets ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD, il y a eu à mon sens sur ces projets, même si la loi ne l'impose pas, une grave carence d'information du public en amont de cette enquête. Et surtout, au niveau du dossier soumis à enquête et validé par les services de l'État, un développement très restreint du projet des Reynauds.

Il est indéniable qu'un commerce de proximité maintient une activité économique sur un territoire en dehors des périodes de forte fréquentation touristique et joue donc un fort rôle de lien social sur une commune.

J'ai bien noté que le PADD du PLUi en cours d'élaboration prévoit de ne plus « cloisonner » les activités et occupations du sol (orientation 2.2). Ainsi, dans le futur PLUi, qui devrait être opposable en 2020, il est très fortement probable que l'activité commerce soit autorisée pour la parcelle ZB 71 au lieu-dit les Reynauds.

J'ai bien noté que le projet d'extension de l'Auberge des Muret se situant à moins de 100 m des habitations les plus proches, d'après l'article 6 de l'arrêté du 21 juillet 2015, il conviendra, au maître d'ouvrage, d'obtenir une demande de dérogation auprès de l'ARS et du SPANC pour l'installation d'un système d'assainissement non collectif situé à moins de 100 m d'habitations.

Je regrette que les avis des différentes personnes publiques associées ne permettent pas de s'assurer que les deux projets aient bien été pris en compte.

Je regrette que dans le dossier soumis à enquête ne soient pas, pour ces 2 projets, étudiés les accès routiers et évoqués les moyens de sécurité incendie nécessaires.

Si j'estime que l'extension de l'Auberge des Murets, bien que se faisant en zone naturelle (N) sans intérêt particulier et pas non plus en terre propice aux vignes par exemple, le fait d'englober des parties des parcelles 168 et 202 section A ne se justifie pas.

Cependant ceci n'enlève rien à l'intérêt pour la commune de ces 2 projets qui doivent se réaliser dans le cadre d'une réglementation minimisant au maximum les nuisances évoquées par les personnes qui se sont exprimées dans le cadre de cette enquête.

Ainsi compte tenu des éléments du dossier qui ont été portés à ma connaissance et de ce qui précède je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification N°1 du PLU de Chandolas avec :

les réserves suivantes :

- ☞ le nouveau sous-secteur Nt1 créé pour le projet d'extension de l'Auberge des Murets, au hameau de Lengarnayre, se limite aux parcelles 208 et 201 section A soit la parcelle 208 section A de 1 000 m<sup>2</sup> + la parcelle 201 section A de 5 400 m<sup>2</sup>.

- ☞ la possibilité de changement de destination de bâtiment objet de la création du sous-secteur Nh1 aux Reynauds soit assortie, si la loi le permet, de contraintes d'accueil du public en rapport avec le nombre de places de parking prévues sur sous-secteur Nh1.
- ☞ Dans le règlement du titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles (Zone N) les zones de stationnement, quand elles sont autorisées, le soient à condition d'être perméables.
- ☞ Une étude soit réalisée sur les aménagements adaptés nécessaires à l'accès routier sur la D 104 de l'Auberge des Murets du fait de l'augmentation de fréquentation automobile et autocariste engendrée par le projet d'extension.

les recommandations suivantes pour le projet d'extension de l'Auberge des Murets:

- ☞ soit apportée une attention à l'orthographe de Langarneyre ou Lengarneyre ?
- ☞ le projet de l'extension de l'auberge des Murets se situant à moins de 100 m des habitations les plus proches, il conviendra au maître d'ouvrage d'obtenir une **demande de dérogation auprès de l'ARS et du SPANC** pour l'installation d'un système d'assainissement non collectif situé à moins de 100 m d'habitations.
- ☞ soit vérifié que la **bâche incendie**, déjà installée sur l'emprise foncière (au sud-est de l'actuel parking), et qui devra être déplacée, soit **suffisante dans le cadre de l'extension ou mise aux normes.**

:

Fait à Largentière le 1<sup>er</sup> septembre 2018

Isabelle CARLU

Commissaire enquêteur

