RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A LA DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°1
DU PLU DE LA COMMUNE DE CHOMERAC
(ARDECHE)

Jean Chappellet commissaire-enquêteur

DOCUMENT A: RAPPORT D'ENQUETE

SOMMAIRE

- 1. OBJET ET CADRE JURIDIQUE DU PROJET
 - 1.1 OBJET DE L'ENQUETE
 - 1.2 PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DU CONTEXTE SUPRA COMMUNAL
 - 1.3 TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE
- 2. ORGANISATION DE L'ENQUETE
 - 2.1 ARRETE MUNICIPAL
 - 2.2 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
 - 2.3 RENCONTRE AVEC LA COMMUNE
 - 2.4 INFORMATION DU PUBLIC
 - 2.5 DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC
- 3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE
 - 3.1 PERMANENCES
 - 3.2 CLOTURE DU REGISTRE D'ENQUETE
 - 3.3 RESUME COMPTABLE DES OBSERVATIONS
 - 3.4 PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS
- 4. SYNTHESE DU PROJET
 - 4.1 DIFFERENTES PIECES DU DOSSIER
- 4.2 RAPPORT DE PRESENTATION ET RESUME NON TECHNIQUE
- 4.3 **REGLEMENTS**
- 4.4 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

- 5. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS, REPONSES DE LA COMMUNE
 - 5.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC
 - 5.2 AVIS DE LA CDPENAF
 - 5.3 AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET DES PPA
 - 5.4 AVIS DE LA PREFETE DE L'ARDECHE
 - 5.5 REMARQUES DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
 - 5.6 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
 - 5.7 REPONSES DE LA COMMUNE
- 6. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

ANNEXES

DOCUMENT B : AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

DOCUMENT A: RAPPORT D'ENQUETE

1. OBJET ET CADRE JURIDIQUE DU PROJET

1.1 OBJET DE L'ENQUETE

Pour des raisons qui seront examinées au point 4.2 ci-dessous la fédération française de pétanque et de jeu provençal (FFPJP) souhaite quitter son siège actuel de Marseille devenu inadapté à son activité. A la suite d'un appel à candidatures son choix s'est porté sur la commune de Chomérac. Celle-ci lui a cédé, pour implanter le bâtiment et les aménagements extérieurs à son activité un terrain de 21 411 m2 au lieu-dit la Condamine, terrain situé en zone Nl, non constructible sauf pour des équipements d'intérêt collectif et services collectifs. Il est donc nécessaire de modifier le classement du terrain dans le PLU pour le placer en zone Ue « zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif ».

La modification simplifiée, un temps évoquée, a été écartée car n'assurant pas de garanties juridiques suffisantes. Sur conseil de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Ardèche la commune a donc décidé d'utiliser la procédure de la déclaration de projet prévue à l'article 300-6 du code de l'urbanisme.

La présente enquête publique porte donc sur l'intérêt général de la construction du futur centre national de la FFPJP à Chomérac et sur la mise en compatibilité du PLU (modification du classement des parcelles Ze 113-117-118 et 115-116 pour partie, de zone NI en zone Ue.

1.2 PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DU CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

La commune de Chomérac est située en centre Ardèche, à 9 km de Privas la ville préfecture. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche (CAPCA) dont le président F. Arsac est le maire de Chomérac. Le PLU a été approuvé en 2019. La richesse paysagère et architecturale, le patrimoine historique a conduit la commune à se doter par délibération du conseil municipal du 14 décembre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine devenue site patrimonial remarquable.

Elle est adhérente du syndicat SYDEO pour la desserte en eau potable, la CAPCA assurant l'exploitation du réseau d'assainissement public desservant la commune.

Trois unités paysagères se partagent le territoire de la commune : au nord le plateau calcaire des Gras de Coux plateau karstique recouvert de garrigue, au centre la plaine agricole et alluviale de la

Véronne et de la Payre occupée par de vastes parcelles cultivées, au sud les contreforts du Coiron partagés, selon l'altitude, entre des boisements et des prés et pâtures.

La population communale peut être estimée à ce jour à 3200 habitants versus 1686 habitants en 1975, conséquence d'une croissance très forte de 1975 à 1982. Ainsi que le souligne le Projet d'aménagement et de développement durables cette augmentation de population rapide, de type péri-urbain, s'est accompagnée d'effets négatifs en termes d'aménagement, de statuts et de types d'habitat, de pression foncière.

Au titre des activités présentes sur la commune le rapport d'orientations joint au dossier d'enquête publique met en évidence :

- un bon tissu économique, bien réparti sur le territoire
- des services à la population correspondant aux besoins
- des atouts paysagers et architecturaux peu exploités au plan touristique.

Des capacités d'hébergement (8 gîtes ou chambres d'hôtes) et de restauration (7 cafés, bars, ou restaurants) sont présentes sur la commune.

- une activité agricole qui demeure importante au plan économique, qualifié d'enjeu évident et crucial par le rapport d'orientation, particulièrement pour la plaine centrale, irrigable et de bon à très bon potentiel agronomique, où sont représentées des cultures à forte valeur ajoutée.

Au titre des espaces naturels sensibles le territoire de la commune est concerné par une zone Natura 2000 du fait de l'existence de grottes servant à l'habitat et à la reproduction de plusieurs espèces de chiroptères, par deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique et plusieurs zones humides.

Enfin, au plan des mobilités, des transports publics par cars TER relient la commune aux deux gares de Valence (dont la gare TGV permettant les correspondances avec l'ensemble du réseau TGV) et Montélimar (gare TER essentiellement). Le trajet Montélimar-Chomérac est direct, contrairement à celui de Valence-Chomérac qui impose une correspondance. Mais l'utilisation de la voiture particulière demeure le mode de transport le plus utilisé, depuis l'échangeur autoroutier de Loriol situé à 9 km. Par autoroute Valence peut être rejoint en 40 mn (39 km) et Montélimar en 30 mm (26 km).

1.3 TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

La procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU utilisée dans le présent dossier relève de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme. C'est une procédure simple et rapide qui permet lorsque le PLU n'a pas prévu une opération d'aménagement la mise en compatibilité du document d'urbanisme dès lors que l'intérêt général du document est affirmé. Elle ne doit pas être confondue avec la déclaration de projet relevant de l'article L 126-1 du code de

l'environnement, plus complexe à mettre en œuvre du fait d'une obligation de motivation renforcée. La mise en œuvre de cette procédure est fixée par les articles L 153-54 à L 153-59 et R 153-15 à R 153-17 du code de l'urbanisme. Les principales modalités en sont les suivantes :

- en application de l'article L 153-54 le dossier de mise en compatibilité doit être composé d'une part d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général d'autre part d'un rapport de présentation du projet concernant la mise en compatibilité du PLU.
- en pratique un sous-dossier est consacré à la déclaration de projet, comprenant notamment le résumé des raisons principales pour lesquelles du point de vue de l'environnement le projet a été retenu et l'avis émis par l'autorité environnementale. Un second sous-dossier porte sur la mise en compatibilité du PLU, constitué du rapport de présentation complété et intégrant les éléments prescrits au titre de l'évaluation environnementale et les compléments apportés aux autres parties du PLU, la synthèse récapitulative des modifications envisagées, le procès-verbal de la réunion

d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (une simple réunion d'examen conjoint des PPA est suffisante – article L 153-54 2° du code de l'urbanisme).

 le public, lorsque la procédure de mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale en application de l'article L 121-17-1 du code de l'environnement, peut demander l'organisation d'une concertation préalable.

 La déclaration de projet est soumise à enquête publique ainsi que le projet de mise en compatibilité, pour ce dernier en application de l'article L 153-55 du code de l'urbanisme. L'enquête publique est unique.

Si la procédure de déclaration de projet est simple, il convient d'insister tout particulièrement sur un point, la notion d'intérêt général. Celle-ci constitue en effet, selon la jurisprudence, une condition sine qua non de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet. Le conseil d'état a été amené à préciser qu'il appartient à l'autorité compétente d'établir de façon circonstanciée l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction constituant l'objet de la révision ou des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée : la notion d'intérêt général s'entendant non pas en considération du seul projet poursuivi par le projet mais aussi au regard de l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement de la commune. L'opération en question ne doit pas porter atteinte à l'économie globale du PLU ou si c'est le cas ce doit être à l'initiative de la commune.

Ainsi qu'il a été indiqué au point 1.1 ci-dessus le code de l'urbanisme précise qu' « une opération faisant l'objet... d'une déclaration de projet et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un PLU ne peut intervenir que si 1°) l'enquête concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ».

L'article L 153-55 précise que « le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique conformément au chapitre III du livre II du livre1er du code de l'environnement » .

La présente déclaration de projet emporte les mêmes effets qu'une procédure de révision. Elle relève de ce fait des dispositions de l'article 104-3 2° du code de l'urbanisme qui précise que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité ». Dans la mesure où la superficie concernée par la révision est de 2 ha 411 versus 1942 ha 84 pour celle de la commune cette révision ne relève pas du champ d'application de la procédure d'examen au cas par cas mais d'une évaluation environnementale systématique. A noter que conformément à l'article R 122-2 du code de l'environnement le projet de construction, préalablement au permis de construire, sera soumis à un examen au cas par cas au titre de la rubrique concernant les équipements susceptibles d'accueillir plus de 1000 personnes.

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 ARRETE MUNICIPAL

La procédure de déclaration de projet/ mise en compatibilité de PLU a été approuvée sur proposition du maire lors du conseil municipal du 21 septembre 2023 par 19 voix favorables, une défavorable, deux abstentions. En accord avec la directrice générale des services de la commune la durée de l'enquête a été fixée à 32 jours, du 18 mars au 18 avril 2024.

Trois permanences ont été déterminées, tenues en mairie aux jours d'ouverture de celle-ci, soit les 21 mars, 29 mars, et 17 avril 2024. Outre les permanences le public pouvait également faire connaître ses observations par courrier à l'adresse du commissaire-enquêteur ou par courriel sur une adresse dédiée.

2.2 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

L'ordonnance n° E230001 77/69 en date du 5 janvier 2024 de la première vice-présidente du tribunal administratif de Lyon m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur.

2.3 RENCONTRE AVEC LES REPRESENTANTS DE LA COMMUNE

Je me suis rendu une première fois à Chomérac le 18 mars pour parapher et ouvrir le registre d'enquête. Ce fut l'opportunité de rencontrer le maire et Mme Naudy directrice générale des services qui fut mon interlocutrice tout au long de l'enquête et m'a accompagné ce premier jour pour la visite du terrain concerné par la déclaration de projet.

Mes déplacements suivants ont eu lieu les jours de permanence ainsi que pour des réunions de travail les 8 et 26 avril.

Les demandes de documents complémentaires que j'ai pu formuler ont été satisfaites sans difficultés soit lors de mes jours de présence sur place soit à distance par mail. Je tiens à remercier particulièrement Mme Naudy pour sa disponibilité et son écoute,

2.4 INFORMATION DU PUBLIC

La publicité concernant l'enquête publique a été faite dans deux journaux distribués localement, le Dauphiné libéré (éditions des 1er et 25 mars) et la Tribune (éditions des 29 février et 21 mars). L'enquête a également été mentionnée sur le site internet de la commune et annoncée par affichage sur les panneaux d'information municipaux et par les panneaux lumineux de la commune ainsi qu'en plusieurs lieux de passage.

Enfin ont été placés sur le site, de façon visible depuis la voie publique des panneaux mobiles annoncant les dates et modalités de l'enquête.

J'atteste donc que l'information du public a été faite de façon satisfaisante.

2.5 DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

Il s'agit d'un dossier unique comportant dans une première partie la note de présentation de la déclaration de projet , dans une deuxième partie le projet de mise en compatibilité du PLU, dans une troisième partie les réponses de la commune aux recommandations de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône Alpes dans son avis du 13 février 2024. Le dossier comporte également plusieurs pièces annexées : courrier du président de la FFPJP du 20 décembre 2022, annonçant le choix de Chomérac pour la construction du siège national, délibération du conseil municipal du 23 septembre 2023 prescrivant la déclaration de projet, procèsverbal du 7 décembre 2023 de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, l'avis déjà cité de la MRAE, procès-verbal de la réunion d'examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées du 1er mars 2024, courrier de la préfète de l'Ardèche en date du 11 mars précisant les remarques des services de l'Etat. Sont également joints à ce dossier :

les éléments du PLU devant faire l'objet de la mise en compatibilité ::rapport de présentation et son résumé non technique, règlements écrit et graphique,

les mémoire en réponse de la commune à la MRAE, bilan de la concertation préalable menée du 19 février au 5 mars 2024 comportant la synthèse des interventions lors de la réunion du 5 mars, délibération du conseil municipal du 7 mars 2024 arrêtant le bilan de la concertation préalable,

l'arrêté du maire n° 14-2024 du 16 février 2024 prescrivant l'enquête publique. Le contenu du dossier est identique à celui qui m'a été remis.

A noter que du fait de la tenue tardive de la réunion des services de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées (1er mars) je n'ai pu prendre connaissance du dossier que le 12 mars, date à laquelle il m'a été transmis par mail. A cette date l'enquête publique avait déjà été annoncée avec une ouverture au 18 mars.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 PERMANENCES

Elles se sont tenues aux jours et heures prévues, avec des conditions d'accueil satisfaisantes. Aucun incident n'a été à déplorer malgré le contexte local tendu dans lequel s'inscrit ce projet.

3.2 CLOTURE DU REGISTRE D'ENQUÊTE

Elle a été effectuée par mes soins et je peux attester du bon déroulement de la procédure.

3.3 RESUME COMPTABLE DES OBSERVATIONS

J'ai réceptionné 79 observations dont 6 parvenues hors délai. Elles figurent au registre après la page de clôture de l'enquête et n'ont pas donné lieu à exploitation pour la rédaction du procès-verbal de synthèse. La plupart des observations sont parvenues par messagerie sur l'adresse mail dédiée. Le registre d'enquête a enregistré 2 contributions et j'ai reçu 13 personnes dont 12 ont doublé l'entretien d'un message. La plupart de ces contributions sont rédigées de façon non polémique et constructive mais certaines reflètent des antagonismes d'un autre ordre dont je n'ai évidemment pas tenu compte. Le contenu de ces observations se répète souvent.

A noter que certaines personnes sont à l'origine de plusieurs messages portant chacun une observation au contenu différent.

3.4 PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS

Daté du 22 avril le procès-verbal a été transmis au maire et à la directrice générale des services le même jour. J'en ai présenté le contenu lors d'une réunion de travail tenue à Chomérac le 26 avril. Participaient à cette réunion de travail outre le maire M. Arsac la directrice générale des services Mme Naudy, M. Pailhes, directeur général des services de la CAPCA accompagné de Mme Umano chargée de mission mise à disposition à temps partiel sur le dossier de la FFPJP au titre du mécénat de compétence, M.Sorbier chargé de l'urbanisme à la mairie de Chomérac, le bureau d'études étant présent en visio conférence à distance. Durant cette réunion M. Arsac a insisté à deux reprises sur le fait que je l'avais assuré d'un avis favorable.

4. SYNTHESE DU PROJET.

4.1 DIFFERENTES PIECES DU DOSSIER

Elles ont été listées au point 2.5 ci-dessus.

4.2 RAPPORT DE PRESENTATION ET RESUME NON TECHNIQUE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Ce document permet de prendre connaissance du projet, de justifier de l'intérêt général de l'opération et de proposer la modification du PLU.

Le document initial, daté de novembre 2023, a été enrichi par les recommandations de la MRAE, le rapport de présentation soumis à l'enquête publique intégrant les réponses de la commune à

certaines de ses recommandations

A noter que le projet est théorique en ce qui concerne le bâtiment, son implantation et son architecture. Suite à l'appel à candidatures lancé par la FFPJP en août 2023, trois architectes ont été admis à présenter un projet. Aucune des esquisses ne répondant au cahier des charges de la fédération le délai de remise des offres a été prolongé jusqu'au 26 avril. Le rapport de présentation se limite donc à présenter un schéma de principe et à reproduire des extraits du cahier des charges établi par la FFPFP.

Le rapport d'orientation apporte les éléments développés ci-dessous.

Il explicite les raisons qui ont conduit la FFPJP à rechercher une autre localisation pour son siège national actuellement situé à Marseille, d'un accès difficile, avec des locaux exigus et ne possédant

pas de boulodromes à proximité.

Il présente les raisons du choix de Chomérac : mise à disposition gracieuse d'un terrain, qualité du site et implantation en proximité du bourg, accessibilité du site, soutien des acteurs du territoire accompagnement de la CAPCA dans le cadre d'un mécénat de compétences, projet de développement du site de la Condamine (propriété Chirouze) pour l'hébergement et la restauration. Il permet de déduire l'activité qui sera déployée sur le centre : formations et stages rassemblant au maximum 100 personnes, entraînement des athlètes, gestion et direction de la fédération, activité d'une boutique/ musée ; les grands évènements dépassant le millier de participants n'y seront organisés que par défaut, en substitution d'une fédération départementale défaillante. Il n'y aura ni restauration ni hébergement sur le site.

L'intérêt général du projet est résumé en une demi-page dans la note de présentation de la déclaration de projet. L'accueil du siège de la FFPJP s'inscrit dans une démarche de développement économique et touristique engagée par Chomérac et la CAPCA. Il est porteur d'une dynamique de rayonnement communautaire, et sera un tremplin « pour le territoire sur un large éventail multifactoriels tel que le développement sportif, environnemental, touristique, social, économique, etc... il engendrera localement la création de nombreux emplois directs et indirects au sein des entreprises locales... ».

Cet atout pour le territoire, joint au statut d'association reconnue d'utilité publique permet au pétitionnaire d'affirmer que le projet est d'intérêt général. De façon plus prosaïque le projet cite l'activité induite par l'arrivée du centre pour les commerces, entreprises du bâtiment, et services de Chomérac, création d'un emploi de gardien, activités d'hébergement et de restauration supplémentaire sur le territoire à hauteur de 10000 repas et 3718 nuitées.

Cependant, même enrichi des réponses de la commune aux recommandations de l'autorité environnementale, le dossier, particulièrement sur le point de l'intérêt général de la construction demande à être complété.

Concernant la mise en compatibilité du PLU:

Le centre s'implantera sur une parcelle de 21411 m2 cédée par la commune, accessible par le chemin du Serre Blanc. Cette parcelle relevant actuellement d'un classement en zone Nl, zone naturelle de sport et de loisirs, la modification du PLU envisagée consiste à placer cette parcelle en zone Ue, destinée à recevoir des équipements collectifs et de loisirs. Le site ne présente pas, selon un inventaire écologique réalisé le 23 septembre 2023 un intérêt particulier pour la biodiversité, n'impactant pas une zone humide ou un secteur à enjeux environnementaux majeurs. Il n'implique pas non plus la réduction des terres cultivées et s'inscrit parfaitement dans la trajectoire fixée par la « loi ZAN ».

Le rapport de présentation renseigne sur les aménagements prévus et l'implantation du bâtiment sous la forme d'un schéma de princpe. Les aménagements extérieurs comprendront notamment des stationnements et un boulodrome de 32 jeux. Le bâtiment accueillera également 32 jeux et outre des locaux techniques, des bureaux et salles de réunion, une boutique-musée, des espaces de convivialité et une tribune fixe de 300 places pouvant être portées à 900 places par deux structures

mobiles.

Il est indiqué que l'impact paysager de cet aménagement sera maîtrisé, à la fois du fait des prescriptions techniques imposées par le maître d'ouvrage et la nécessité de respecter le règlement du secteur S5 du SPR.

Le schéma de principe d'aménagement indique que le stationnement des véhicules particuliers sur le site du centre sera limité à 60 places, par le recours aux parcs de stationnement publics ou en linéaire le long des rues.

Compte tenu des capacités du réseau de distribution d'eau potable et du réseau d'assainissement collectif les besoins du centre pourront être satisfaits sans difficultés.

Les mobilités sont abordées à la fois pour les déplacements à l'intérieur de la commune ou pour les liaisons entre la commune et les grands axes routier.

Enfin le pétitionnaire déclare que le projet est conforme aux documents et plans supra communaux.

4.3 REGLEMENTS

La mise en compatibilité du PLU se traduit par une modification de deux de ses éléments constitutifs, le règlement écrit et le règlement graphique. Des dispositions spécifiques pour la zone Ue de la Condamine sont inscrites dans le règlement écrit.

4.4 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'autorité environnementale, saisie le 3 novembre 2023, a rendu le 13 févier 2024 un avis comportant 14 recommandations :

renforcer l'articulation avec les documents de norme supérieure dresser un bilan de la consommation foncière passée à l'échelle communale, sur 10

ans

compléter l'inventaire de la biodiversité et s'assurer de l'absence de zone humide, de chauves-souris ou de gites

approfondir l'analyse paysagère et présenter les mesures réglementaires prises pour éviter ou réduire les incidences paysagères de la mise en compatibilité

évaluer les incidences de l'évolution du PLU en termes de gestion de la ressource en eau (eau potable et eaux usées) et présenter les mesures prises pour y remédier le cas échéant réaliser un bilan carbone de l'évolution du PLU ainsi que les mesures prises pour,

éviter, réduire, et si besoin compenser les émissions supplémentaires produites

compléter la justification des choix de l'implantation géographique du projet et présenter les solutions de substitutions raisonnables qui ont été analysées

présenter un dispositif de suivi permettant une détection précoce des impacts négatifs imprévus et la mise en place de mesures appropriées

s'assurer que l'évolution du document d'urbanisme s'inscrit dans la trajectoire de l'objectif de zéro artificialisation nette défini par la loi climat et résilience d'août 2021. Par ailleurs l'autorité environnementale recommande d'approfondir la réflexion sur le périmètre de projet

mettre en place des trames locales spécifiques afin de préserver la flore ayant un enjeu pour l'environnement et le paysage

retranscrire dans le PLU les mesures prises pour éviter ou réduire les nuisances sonores liées au projet

présenter les mesures de règlement du PLU (actuel ou de sa mise en compatibilité) prises pour éviter ou réduire les incidences de l'afflux de fréquentation du territoire communal, tous modes de circulation confondus, généré par le projet de centre

renforcer les règles de préservation des éléments remarquables du paysage et du patrimoine et approfondir la réflexion sur la mise en place d'une OAP sur ce secteur conditionner l'évolution du PLU à des capacités suffisantes en matière de ressource

en eau potable et de capacité de gestion des eaux usées.

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS, REPONSES DE LA COMMUNE

Cette cinquième partie fait apparaître les observations d'une part du public d'autre part des commissions et organismes dont l'avis est requis, auxquelles j'ai ajouté mes propres observations. Chacune d'entre elles a fait l'objet d'une réponse de la commune (cf point 5.7 ci-dessous).

5.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

De façon générale les personnes qui se sont exprimées à travers plusieurs dizaines d'observations estiment le projet disproportionné par rapport à Chomérac et son urbanisme. La vie locale, de par l'afflux de personnes extérieures à la commune, sera déséquilibrée. Le bâtiment, en raison de l'emplacement choisi et de son volume, dénaturera la commune. Le projet est qualifié de non sens absolu.

Certaines observations manifestent également le regret que la réunion du 5 mars 2024 n'ait pas permis la libre expression des participants, se soit limitée à donner des informations (partielles) par les organisateurs et n'ait pas autorisé une concertation réelle.

Les observations peuvent être regroupées autour de plusieurs thèmes :

1.une méfiance sur la suite donnée aux observations, particulièrement à celles de l'ABF.

2.des interrogations sur les raisons ayant conduit la FFPJP à choisir Chomérac : les financements publics promis étant jugés déterminants par rapport aux considérations d'ordre fonctionnel.

3.un projet peu lisible tant dans ses objectifs que dans son fonctionnement. Tout porte à croire que de nombreuses compétitions d'importance y seront organisées. De plus le dossier est incomplet car rien ne permet de juger du parti pris architectural en l'absence d'esquisse ou de dossier de permis de construire.

4.la mise en compatibilité du PLU n'est pas recevable au plan juridique car contraire aux orientations du PADD (orientation 1 objectif 3, orientation 2 objectif 1, orientation 4 objectifs 1,2,3.

Le projet n'est pas non plus compatible avec les prescriptions du SPR pour le secteur 5. Le classement en zone UE est inadapté car la restauration est interdite dans cette zone.

5.la démonstration de l'intérêt général n'est pas probante. Le projet est porté par un opérateur privé et les retombées économiques affichées sont faibles en l'absence d'étude d'impact économique. Il est demandé de préciser le nombre d'emplois nets créés, leurs caractéristiques et les conditions d'accueil de ces nouveaux habitants particulièrement pour ce qui concerne le logement : aux termes des données figurant dans le dossier d'enquête un seul emploi de gardien serait créé, les autres salariés occupant des postes transférés et supprimés ailleurs. Enfin les retombées financières en termes d'hébergement et restauration supplémentaires sont estimées négligeables : les retombées touristiques particulièrement ne sont pas documentées, d'autant qu'un centre de formation de façon générale n'est pas attractif pour le tourisme. Il n'y a donc pas d'intérêt général pour les choméracois. Compte tenu de la faiblesse des capacités de restauration et d'hébergement sur le secteur, de possibles conflits d'usage à court et moyen terme sont à attendre : le grand carénage de la centrale nucléaire de Cruas Meysse mobilisera 2500 personnes durant 5 ans.

6.concernant le fonctionnement du centre de la FFPJP, la principale observation est relative aux interrogations concernant les manifestations importantes:le nombre n'en est pas précisément fixé, fluctue selon les déclarations ou écrits, de même que le nombre de participants. Sont également interrogées les conditions d'accueil d'autres associations locales ou régionales pour des concours ou compétitions (exemple pour les pratiquants de boule lyonnaise). Le public pourrat-il assister aux entrainements?

7.rejoindre la commune de Chomérac est difficile par les transports en commun et la desserte depuis la gare du Pouzin, un temps évoquée, ne sera pas possible, le projet de réouverture de cette ligne de chemin de fer étant différé.

8 le projet de bâtiment est démesuré d'une part par rapport à l'activité de formation et des stages qui s'y déroulera, d'autre part au regard des autres bâtiments de la commune. De plus l'accueil de grands évènements une fois par an ne justifie pas une telle taille. Il est suggéré de revoir à la baisse le dimensionnement du bâtiment en le ramenant au format nécessaire à l'activité de formation, de stage et de siège d'une fédération sportive nationale et internationale.

9.l'intégration du projet dans le paysage sera impossible sur la parcelle choisie, le SPR limitant pour le secteur 5 la hauteur des bâtiments à R+1 : un autre terrain doit être envisagé. Une proposition est faite en ce sens consistant à édifier le bâtiment sur les parcelles ZE 0837 et ZE 0829 d'une contenance totale de 10264 m2 : la note de M. Durand jointe au registre d'enquête détaille les avantages de cette proposition et les conditions de cette réalisation. D'autres suggestions sont également formulées : déplacer le projet sur le sud de la Condamine, ou sur la zone d'activité du lac à Privas, ou réutiliser des bâtiments existants.

10.le projet de centre de la FFPJP tel que situé et configuré emporte de multiples retombées négatives :

• il est source de nuisances :

-circulation automobile augmentée chemin du Serre Blanc, avec la gêne que cela suppose pour les riverains

-environnementales, avec une perte potentielle de biodiversité

-lumineuses et sonores, aucune étude d'impact sonore n'ayant été réalisée. Sur ce dernier point les réponses aux remarques de la MRAE sont jugées insuffisantes

- augmentation du trafic automobile sur l'ensemble de la commune, source de pollution de l'air accrue, de pression sur le stationnement, de bruit, sans compter une consommation de carburant supplémentaire peu compatible avec les objectifs de réduction des gaz à effet de serre

• il signifie une perte de 2 ha de terres agricoles de qualité, plates et irrigables qui pourraient être consacrées à l'autonomie alimentaire du bassin de vie dans le cadre du PAT.

11c'est un projet coûteux pour les collectivités territoriales alors même que la FFPJP peut assumer seule le financement du projet. Plusieurs personnes s'interrogent sur l'effet d'aubaine pour la FFPJP qui devient propriétaire d'un terrain constructible sans bourse délier et demandent à connaître le coût réel de l'opération pour la commune.

12.le coût réel pour la commune est insuffisamment documenté : quel est le bilan financier de l'opération achat/revente du terrain cédé à la fédération ? Quel est l'estimation des domaines pour ce terrain ? Y aura-t-il abandon de la taxe d'équipement et pour quel montant ? Quel est la dépense induite par les aménagements à charge de la commune (voirie notamment)? Quel est le montant des recettes fiscales attendues ? Et la commune de Chomérac a des besoins plus urgents à financer telles les écoles ou la collecte des ordures ménagères.

De leur côté CAPCA, département de l'Ardèche ou conseil régional ont eux aussi d'autres priorités à satisfaire : ainsi pour la Région la desserte ferroviaire de la rive droite du Rhône renvoyée à une date indéterminée.

13.des observations plus localisées ont également été émises par les riverains du futur centre sur le déroulement des travaux : nuisances sonores, sécurisation de la circulation, accès aux propriétés chemin du Serre Blanc.

14.plusieurs propositions sont formulées pour un emploi alternatif du terrain : jardins familiaux, installation d'un maraîcher en vue d'une autonomie alimentaire de la commune...

En conclusion, toutes les personnes ayant déposé des observations, sauf l'une d'entre elles, sont hostiles au projet de centre de la FFPJP du fait de l'activité « compétitions et grands évènements

nationaux » qui s'y déroulera. Cette activité conduira à la construction d'un bâtiment jugé démesuré et générera des nuisances du fait de l'afflux de population extérieure à la commune La localisation, au pied du village médiéval est également critiquée. Pour résumer l'esprit de ces observations : pourquoi pas un centre national pour la FFPJP mais moins étendu, moins coûteux et sur un autre terrain, de préférence ailleurs qu'à Chomérac ?

5.2 AVIS CDPENAF

L'avis de la commission a été favorable à la majorité.Les représentants de la profession agricole ont fait connaître leur opposition au projet qui se traduit par une perte de 2 hectares de terre agricole.

5.3 AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (réunion du 1er mars 2024)

La DDT de l'Ardèche a rappelé des règles de procédure et insisté également sur la compensation collective agricole.

L'architecte des bâtiments de France a rappelé le règlement du secteur 5 du SPR « avec la vocation publique et la connexion avec le village ».

La chambre d'agriculture de l'Ardèche a soulevé la question de la mutualisation des stationnements et du devenir de la borne d'irrigation située sur le site.

Le syndicat mixte Centre Ardèche, par un courrier du 4 mars 2024 a complété l'avis émis en réunion en rappelant que le superficie consacrée au projet sera à décompter du potentiel foncier de l'enveloppe urbaine. Il note quelques « points d'attention méritant d'être mieux justifiés dans la partie analyse de compatibilité avec le SCOT au sein de la notice de présentation ». Il s'agit des prescriptions 88 (Paysage et patrimoine), 104 (préserver et intégrer la nature en ville), 105 (limiter l'imperméabilisation de sols pour préserver leur qualité), 106 (préservation de la ressource en eau), 113 (adapter le développement urbain aux capacités de traitement des eaux usées),116 (favoriser les modes de construction sobres en énergie), 117 (viser la sobriété énergétique des bâtiments publics), 35 (aménager les voiries pour les modes actifs de déplacements), 39 (faciliter les transports en commun).

5.4 AVIS DE LA PREFETE DE L'ARDECHE

La préfète de l'Ardèche complète les remarques émises par les services de l'Etat avec les observations suivantes :

les mesures de réduction prévues par l'évaluation environnementale doivent être intégrées dans le PLU;

ne pas imposer dans le règlement pour la zone Ue/Condamine des ombrières sur les stationnements ;

compléter l'évaluation environnementale sur le chapitre des mobilités et du stationnement (dont travaux de voirie et limitations de vitesse)

préciser le fonctionnement du centre afin de mesurer les impacts sur l'environnement urbain proche et les mesures de réduction ou d'évitement envisagées.

identifier dans le règlement graphique les arbres de haute tige à préserver entre les zones Ue et NI:

exposer précisément le fonctionnement du futur centre de la FFPJP. redéfinir la place de la borne d'irrigation. associer l'ABF à toutes les étapes du projet

5.5 REMARQUES de la MRAE

Dans son avis du 13 février 2023 la mission a émis 14 remarques. Le mémoire de la commune daté

de mars 2024 a apporté des réponses mais certaines demandent à être davantage argumentées. Il s'agit des remarques concernant les points ci-dessous numérotés en correspondance du rapport de la MRAE.

Remarque point n°1: il n'est pas fait mention du plan régional santé environnement.

Remarque point 3 : le choix d'une seule journée d'inventaire de la biodiversité est à justifier.

Remarque point 4 : il est fait référence aux dispositions du SPR et au programme technique de la fédération. Reste à préciser la cohérence de ces deux documents avec le règlement du PLU.

Remarque point 6 :.en réponse à la remarque de la MRAE la commune produit le programme technique du projet. Qu'en est-il du bruit généré par l'activité extérieure du centre (jeux extérieurs, circulation automobile) pour les habitations situées chemin du Serre blanc?

Remarque point 7 : la réponse pourrait utilement être complétée en précisant les caractéristiques et le calendrier des travaux envisagés (y compris pour les mobilités douces pour rejoindre le centre depuis les différents espaces de stationnement .

Remarque point 8 :le bilan carbone se limite à la seule contribution du bâtiment à l'émission des GES. Il doit aussi intégrer le bilan global de l'implantation du centre à Chomérac, déplacements compris.

Remarque point 9 : les raisons ayant présidé au choix par la fédération de la commune de Chomérac sont bien documentés. Qu'en est-il du choix du terrain sur la commune, des complémentarités avec le futur centre « Avenir vélo » et de l'éventuelle compensation agricole, le quartier de la Condamine étant jugé de bonne qualité agronomique d'après une étude menée par la chambre d'agriculture en 2016. ?

- 6. Remarque point 13 : il est répondu à cette remarque de façon descriptive de la situation actuelle. Un complément sur la trame végétale serait nécessaire .
 - 14. Remarque point 14 :la commune écarte la possibilité d'une OAP. N'est-il pas encore envisageable, malgré l'avancement du dossier, de donner suite à cette demande?

5.6 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Elles s'inscrivent dans la continuité de celles formulées ci-dessus et constituent essentiellement des demandes de précisions.

1 concernant la parcelle cédée à la FFP:

Quelles sont les dispositions envisagées pour l'évacuation des eaux pluviales ? Le calcul et l'affichage d'un coefficient de biotope permettrait de consolider la partie environnementale du projet.

Quel est le nombre de places exact de stationnement envisagé sur le site ? Certains documents affichent 60 places, d'autres (le règlement écrit notamment) étant très vagues sur ce point.

2 bâtiment:

Quelle sera la hauteur du bâtiment ? Le règlement de la zone Ue la fixe à 15 mètres, le SPR secteur

5 affiche R+1, les prescriptions techniques de la fédération évoque une hauteur de 9 mètres. 3 voirie/déplacements/stationnements:

La FFPJP prévoit une ouverture du site mi 2026. Il importe donc que l'accès au site et les liaisons site/stationnements soient opérationnels à cette date :

- quand l'élargissement du chemin de Serre Blanc est-il prévu?
- quelle est la date d'aménagement des cheminements piétonniers ?
 Y a t il un schéma directeur piétonnier défini ou en cours d'étude ?
- y a t il nécessité de prévoir des emplacements réservés ?
- Est-il prévu de solliciter le conseil régional ARA, organisateur des transports, pour une liaison directe Valence/Chomérac?
- Comment se fera le raccordement aux réseaux secs et humides ?

4 à défaut d'OAP sur le secteur de la Condamine, qu'est-il prévu en termes de compatibilité (fonctionnelle/urbanistique/architecturale avec le projet « avenir vélo » voisin ?

5 il existe à mon sens des incohérences dans le rapport de présentation modifié. Ainsi page 53 de ce document la zone NI résiduelle de la Condamine n'est pas mentionnée. Page 61, la superficie de la zone Ue inscrite devrait être supérieure de 2,28 ha.

5.7 REPONSES DE LA COMMUNE

Les réponses de la commune au procès-verbal de synthèse me sont parvenues le 7 mai dernier, signifiées par voie de commissaire de justice.

Elles se composent d'un mémoire en réponse comportant 64 pages et 32 annexes, le tout complétant utilement la note de présentation de la déclaration de projet et les chapitres du rapport de présentation consacré à la mise en compatibilité du PLU, déjà signalés comme insuffisants; elles répondent aux observations mentionnées dans le procès-verbal de synthèse. Elles sont claires et aussi précises que possible eu égard à l'avancée du projet.

Compte tenu du nombre de pages qu'elles représentent, elles figurent in extenso en annexe à mon rapport (document A). Mes conclusions prennent en compte les données qu'elles contiennent. Elles sont en adéquation avec mes échanges lors d'une visio-conférence le 22 avril avec les représentants de la FFPJP M. Michel Le Bot et M. Kevin Gallier, chargé de projet.

Je me dois de signaler que le mémoire en réponse comporte une introduction ainsi rédigée : « Enfin il sera précisé que la commune a signalé auprès du président du tribunal administratif de Lyon certaines difficultés rencontrées dans le cadre de cette enquête, notamment liées à son commissaire-enquêteur... » . La neutralité que doit observer le commissaire-enquêteur durant l'enquête publique s'oppose à tout commentaire de ma part sur cette observation au demeurant dépourvue de toute explication mais il est important que cet incident soit rapporté.

Toutes les réponses ne méritent pas de commentaire particulier de ma part. Je me limiterai donc à des remarques pour celles dont il me semble important de souligner le contenu, en reprenant la numérotation de la commune de 1 à 32.

Mes commentaires complémentaires sont donc les suivants :

Introduction au point 3 : observations du public, et observation n°1 :

Je rappelle que le procès-verbal de synthèse présente les contributions reçues, sans parti pris ni jugement, et en excluant toutes critiques relatives aux personnes. Les termes : non sens absolu, figurent dans l'une des contributions du public.

Il ne m'appartient pas d'entrer dans une polémique locale engagée depuis plusieurs mois. Il n'est nulle part affirmé dans le procès-verbal de synthèse que le public ou la population de la commune est majoritairement défavorable au projet.

Observation n°4:

Les précisions apportées sont importantes :

les objectifs du projet, formulés en ces termes correspondent au contenu de mes échanges avec les représentants de la FFPJP le 22 avril dernier,

elles confirment que l'activité « grands évènements » n'est pas une composante du projet, elles explicitent les raisons ayant empêché la présentation d'une esquisse dans le dossier d'enquête publique, et indiquent qu'après le jury de concours du 22 mai prochain le projet architectural retenu fera l'objet d'une présentation publique.

Observation n° 6:

Les précisions apportées complètent utilement la note de présentation du projet quant à l'intérêt économique de l'opération.

Observation n°8 : il est à noter que le maire de Chomérac a demandé au conseil régional ARA le rétablissement de la liaison directe Valence TGV-Chomérac.

Observation n° 10:1

L'accompagnement de l'architecte des bâtiments de France tout au long de la définition du projet de bâtiment est une garantie supplémentaire du respect des prescriptions du SPR.

Observation n° 11:

La mutualisation des stationnements permettra de limter l'artificialisation de surfaces naturelles supplémentaires.

Observation n° 18:

Il est effectivement difficile de présenter un fonctionnement détaillé du futur siège de la FFPJP faute d'historique comparable.

Observation n° 19:

Effectivement le PRSE, tout comme le PCAET, ne sont pas à mentionner dans un tel dossier.

Observation n° 23:

La réponse de la commune complète celle donnée pour l'observation n°11 et son contenu mérite de figurer dans le rapport de présentation.

Observation n° 25:

La présentation de l'aménagement pour la zone de la Condamine Sud éclaire la vocation d'accueil autour du sport et des loisirs de l'ensemble ce secteur de la commune et la cohérence du projet d'ensemble.

6. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Avant d'exposer mes conclusions, j'insisterai sur trois points de contexte.

Le premier concerne l'absence dans le dossier de présentation d'une esquisse du futur bâtiment de la FFPJP. Comme l'indique le mémoire en réponse de la commune (question 4) les membres du jury réunis le 28 février dernier ont été amenés à constater l'impossibilité de retenir un soumissionnaire. De ce fait la concomitance entre les deux démarches parallèles jury de concours d'une part déclaration de projet d'autre part prévue initialement n'a pu être observée. L'enquête publique ayant été prescrite par arrêté du maire de Chomérac le16 février 2024 le dossier de présentation n'a pu intégrer qu'un schéma de principe.

Le deuxième est relatif à la difficulté pour la FFPJP d'apporter des précisions sur le fonctionnement du futur siège, faute d'historique dans un contexte d'activité fondamentalement différent. Enfin l'enquête publique s'est déroulée dans un contexte local tendu, comme en témoignent quelques observations, que je n'ai pas retenues dès lors qu'il s'agissait de critiques ad hominem.

CONCERNANT L'INTERET GENERAL DU PROJET

Il doit être examiné sous trois angles :

- pour la commune, il sera générateur d'abord d'emplois directs : 3 à 5 dans un

premier temps, 10 à 15 à terme, complétés par des emplois en alternance, au delà du seul emploi de gardien mentionné dans le rapport de présentation ; ensuite d'apport d'activité supplémentaire pour les services et commerces de Chomérac. Il permettra également une complémentarité avec le projet articulé autour de la maison Chirouze sur le secteur de la Condamine, projet comportant accueil, hébergement et restauration, activités sportives, séminaires... Le projet de la Condamine est d'ailleurs une des raisons ayant influencé le choix de la FFPJP.

- Pour la CAPCA dans son ensemble le projet apportera une notoriété renforcée au secteur Centre Ardèche. De plus même si elles restent à chiffrer plus précisément le développement des capacités de restauration et d'hébergement, l'amélioration de leur niveau de service peuvent être attendues. Le courrier du président d'Ardèche tourisme du 2 mai dernier illustre ces potentialités.
- Enfin pour la FFPJP qui, comme le précise la réponse de la commune exerce une mission de service public (observation n° 6), disposera d'un siège visible et adapté à son activité de nature à favoriser la reconnaissance de la pétanque en tant que discipline olympique.

L'intérêt général apparaît donc réel . Toutefois la démonstration dans le rapport de présentation en est à renforcer, car peu détaillée ni chiffrée et se réduisant à l'énoncé de thématiques et à des affirmations de principe. Si l'intérêt général s'apprécie à partir d'un résumé des résultats attendus et/ou des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques il celui-ci doit s'adosser à des données argumentées. Et comme je l'indiquais au point 1.3 ci-dessus l'intérêt général du projet constitue la condition essentielle de la mise en compatibilité du PLU. L'intérêt général doit être établi de façon circonstanciée en prenant en considération l'ensemble du secteur d'aménagement. Il est donc demandé que, dans le rapport de présentation la démonstration de l'intérêt général de l'opération soit complétée et étayée notamment par des éléments chiffrés de nature économique et financière tels qu'ils figurent dans les réponses de la commune aux observations. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

CONCERNANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le projet de construction du siège de la FFPJP se situe dans un secteur réglementé par le SPR, ce document constituant une servitude s'imposant au PLU. Faute de précisions suffisantes sur le projet de bâtiment et les aménagements il est indispensable que l'architecte des bâtiments de France en Ardèche soit associé à toutes les étapes de définition du projet.

La sensibilité du sujet du fait des questions paysagères conduira à la formulation d'une réserve.

Tant le PADD que le SCOT insistent sur la nécessité de préserver le foncier agricole. A défaut de compensation de terrains, il est acquis que la borne d'irrigation située sur le terrain cédé par la commune serait déplacée. Une réserve sera également formulée en ce sens.

Compte tenu des enjeux s'attachant à la consommation d'espace, rappelés notamment dans le message du 29 avril du SCOT Centre Ardèche (annexe 17-1 accompagnant le mémoire en réponse de la commune en date du 7 mai dernier) il conviendra de faire figurer dans le PLU les mesures prévues par l'évaluation environnementale. (réserve n°3).

Mon avis est également assorti des recommandations suivantes :

Recommandations favorables au maintien de la biodiversité

Les parcelles cédées à la FFPJP sur le secteur de la Condamine Nord représentent une contenance de 2, 1411 ha. Le bâtiment et les aménagements qui l'accompagnent n'en consommeront que 1, 1118 ha selon le rapport de présentation. Il est recommandé de ne classer en zone Ue que la partie de ces parcelles concernée par les dits aménagements, le reste étant conservée en zone Nl, non artificialisé.

Il est également recommandé d'aménager les pieds de clôtures pour permettre le passage de la petite faune terrestre.

Une troisième recommandation concerne l'identification dans le règlement graphique des arbres de haute tige à préserver entre les zones Ue et NI.

Recommandation concernant l'aménagement du site de la Condamine Nord

Il est recommandé de faire appel aux services des architecte et paysagiste conseil de la DDT de l'Ardèche.

Recommandations relatives au stationnement et aux mobilités

La commune et la FFPJP ont fait le choix de limiter les stationnements de véhicules particuliers sur le site du siège de la FFPJ avec recours mutualisé aux stationnements communaux, qui, comme l'indique le mémoire en réponse de la commune aux observations feront l'objet d'aménagements notamment pour l'accueil des camping-cars. Les besoins de la FFPJP sur site, hors grands évènements, est estimé à 60 places. 5 à 10 personnes (salariés administratifs et/ou techniques devraient être présents au quotidien. Il n'y a donc pas lieu de prévoir dans le règlement écrit la mention « minimum ».

Le mémoire en réponse de la commune daté du 7 mai précise la concomitance de l'entrée en fonctionnement du siège de la FFPJP et des aménagements de le voirie et sites propres pour les déplacements dynamiques. Ces éléments pourraient utilement figurer dans le rapport de présentation modifié.

Avenir du secteur de la Condamine

Le mémoire en réponse précité renseigne sur la complémentarité entre le siège de la FFPJP et le projet d'aménagement de la Condamine Sud faisant apparaître l'ensemble du secteur Condamine comme dédié à l'accueil, au sport et aux loisirs. A défaut d'OAP ces éléments seraient intéressants à valoriser dans le rapport de présentation.

Suivi du projet

La mission régionale d'autorité environnementale a recommandé la mise en place d'une instance de suivi destinée à identifier et corriger d'éventuels impacts négatifs de l'aménagement. Ce dispositif, qui ne poursuit pas les mêmes objectifs que celui, d'origine législative, prévu pour l'évaluation du PLU, apparaît intéressant notamment en matière de lutte contre le bruit que pourraient générer les activités pratiquées sur les aménagements extérieurs, même si celles-ci ne devraient pas dépasser 20h. Je

fais donc mienne cette recommandation, la réunion de présentation de l'esquisse par le maire de Chomérac et le président de la FFPJP (réponse observation du public n°4) pouvant en être l'amorce.

le 16 mai 2024 le commissaie genqueter jean doppelles

Corrections graphiques

Enfin la dernière recommandation portera sur la nécessité de corriger certaines incohérences de chiffres concernant les superficies des différentes zones.

XXXX

Mon avis figure dans le document B ci-joint.

LISTE DES DOCUMENTS ANNEXE

ORDONNANCE N°E23000177/69 DESIGNANT JEAN CHAPPELLET POUR L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE CHOMERAC (ARDECHE)

ARRETE DU MAIRE DE CHOMERAC EN DATE DU 16 FEVRIER 2024 PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DE PROJET

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU 22 AVRIL 2024

MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE EN DATE DU 7 MAI 2024

CERTIFICAT D'AFFICHAGE DU MAIRE DE CHOMERAC EN DATE DU 19 AVRIL 2024

ECHANGES DU 22 AVRIL 2024 AVEC LES REPRESENTANTS DE LA FFP.IP

Sont joint en annexe les seuls documents dont le destinataire n'a pas eu connaissance.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON

05/01/2024

N° E23000177 /69

la présidente du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 05/01/2024

CODE:

Vu enregistrée le 26/12/2023, la lettre par laquelle le Maire de CHOMERAC demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune, concernant le Centre National de Pétanque et de Jeu Provençal;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

- ARTICLE 1 : Monsieur Jean CHAPPELET est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.
- **ARTICLE 2** : Madame Mireille JOURGET est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.
- ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.
- ARTICLE 4: La présente décision sera notifiée à la commune de CHOMERAC, à Monsieur Jean CHAPPELET et à Madame Mireille JOURGET.

Fait à Lyon, le 05/01/2024

Pour la Présidente et par délégation La première vice-présidente

Dominique Jourdan

Echanges du 22 Avril 2024, représentants de la FFPJP (H'MLC BOT, M2 K, GALIER)/XI commissaire en queteur

Concernant le fonctionnement du futur centre Michel Desbois :

A. Choix de la commune de Chomérac : raisons ayant présidé au départ de Marseille, fonctionnement actuel de la fédération nationale, villes candidates...

Pourquoi quitter le siège de Marseille?

- Une surface foncière trop insuffisante (400m2 sur 2 niveaux)
- Le développement du nombre de salariés (doublement du nombre de salariés depuis 2016) et donc le manque des bureaux et de salles de réunions pour les activités quotidiennes de la FFPJP et les réunions du Comité Directeur Fédéral
- Seulement 2 places de parking à disposition
- Difficulté d'accès au siège (quartier historique « du Panier » avec ses rues étroites)
- Des livreurs qui ne souhaitent plus venir au siège de la Fédération pour récupérer nos colis (activité de notre boutique notamment)
- Pas de structure sportive attenante (boulodrome) et donc délocalisation de l'ensemble de nos stages de préparation de nos Equipes de France, les formations fédérales (dirigeants, arbitres, éducateurs)

De l'ensemble de ces constats est né la volonté de construire notre propre Centre National, centre de référence de la pétanque en France et à l'international, et posséder les structures (administrative et sportive) adaptées à notre structuration actuelle et qui fera face aux enjeux de notre développement futur.

Pourquoi Chomérac?

-Un appel à candidatures a été lancé pour l'accueil de notre Centre National.

-Près de 15 villes se sont portées candidates.

-4 sites ont finalement été retenus comme étant « compatibles » avec le projet de la FFPJP (Vichy, Valence, Arles et Chomérac).

Une Commission spéciale composée d'élu.e.s de la FFPJP a été mis en place avec d'élaborer une grille d'analyse avec de nombreux critères pour le choix de la ville finale (accessibilité, qualité du site proposé (emplacement, taille, contraintes d'aménagements après études de sols, PLU, etc...), offre de restauration et d'hôtellerie sur place, soutien des acteurs locaux, accompagnement de la collectivité d'accueil, rayonnement de la ville et du territoire, etc...)

-2 sites finalistes ont finalement été retenus pour le choix final qui s'est déroulé lors de l'AG Fédérale à Evian le 17 décembre 2022.

-Chomérac a été retenu par les membres du Comité Directeur et approuvé ensuite par l'AG après audition des élus des villes concernées.

-Les raisons principales du choix de Chomérac :

la mise à disposition gracieuse du site

la qualité du site et son emplacement dans la ville

l'accessibilité du site par rapport à l'autoroute (moins de 15min)

le projet de développement du site de la Condamine (restaurant, centre d'hébergement) l'adhésion complète de l'ensemble des acteurs du territoire sur le projet et leurs soutiens l'accompagnement de la ville de Chomérac et la CAPCA via leurs équipes (mécénat de compétences)

> B. Fonctions du centre de Chomérac: celles-ci varient selon les documents ou déclarations. Pour reprendre la télédéclaration pour examen au cas par cas du 10 juillet 2022 le projet serait le suivant: un lieu unique de formation, d'entrainement, de haute performance de soins et de vie pour faire émerger et accompagner les talents/une maison durable au service des clubs et des licenciés, mais également accessible à tous/une vitrine pour la région, au niveau national et international. En quoi consistera précisément l'activité et avec quels moyens?

Il s'agit d'un parfait résumé. Il s'agit d'assurer les missions régaliennes de notre Fédération, Fédération qui bénéficie d'une mission de service public par son agrément du Ministère des Sports. Il s'agit donc de faire fonctionner notre Fédération et d'organiser nos activités annuelles, former nos arbitres, éducateurs, dirigeants, bénévoles, etc... de former les joueuses et joueurs des collectifs France.

Nos moyens sont essentiellement basés (75%) sur le prix de la licence et permettent de faire fonctionner annuellement notre Fédération.

détailler l'activité " grands évènements " et "évènements entreprises": combien chaque année, à quelles dates, nombre de personnes présentes (compétiteurs+spectateurs+organisateurs salariés ou bénévoles.

L'activité « grands événements » n'est pas une composante du futur Centre National. Il s'agit seulement d'envisager l'accueil d'une compétition Fédérale dans l'hypothèse ou un organisateur local à qui nous aurions confié l'organisation d'un événement (Championnat de France par exemple) serait finalement dans l'incapacité de le faire. Il s'agit donc à l'année d'aucun événement, maximum 1, qui pourrait accueillir, tout public confondu, entre 1 000 et 1 500 personnes.

préciser les conditions d'ouverture du centre à des utilisateurs extérieurs à la fédération notamment locaux.

Nos activités annuelles n'impliquent pas une utilisation 365 jours par an de notre équipement. Il s'agit donc, par le biais de conventions avec le Conseil Départemental, Conseil Régional, CAPCA, ville de Chomérac ou autres associations, d'envisager de mettre notre outil au service du territoire pour des activités en lien ou non avec nos sports.

indíquer par fonctions et catégories (salariés administratifs et techniques, bénévoles, administrateurs) le nombre de personnes présentes sur le site en distinguant celles qui seront présentes de façon permanente et celles qui le seront de façon occasionnelle

5 à 10 personnes présentes sur site au quotidien (salariés administratifs et/ou techniques)

indiquer le nombre d'emplois salariés et de quel type créés à Chomérac, hors transferts de Marseille ou d'autres sites

Postes à pourvoir localement (environ 3 à 5 dans un premier temps, dans l'attente des discussions individuelles avec les salariés actuels au siège à Marseille) : gardien (1 personne), secrétariatgestion de la boutique (au moins 2 personnes), etc...

dans la mesure du possible détailler le mode de fonctionnement du centre et le planning d'occupation en précisant l'utilisation respective des pistes couvertes et extérieures

Puisque nous n'avions pas d'outil comparable, il n'était pas possible de faire une programmation détaillée du fonctionnement du futur centre.

L'outil sera utilisé pour les formations, les stages des Equipes de France, etc... avec la prévision suivante :

- EQUIPE DE France:
 - Collectif France 25 à 30 personnes (jeune, espoir masculine/féminin, sénior féminin/masculin): 3 stages de 3 jours / an
 - o Interzones (100 personnes): 3 stages de 3 jours / an
 - O Stages vacances scolaires: 4 stages de 5 jours / an
 - O Accueil de nations étrangères : 3 stages de 3 jours / an
- DIRECTION TECHNIQUE NATIONALE:
 - O CTFN/CTFR (10 personnes): 4 séminaires de 5 jours / an
 - O Colloque DTN (30 personnes): 1 x 3 jours / an
 - O Colloque éducateurs (100 personnes): 1 x 2 jours / an
- FORMATIONS:

- O BF1/BF2/BF3/DEJEPS/CQP/Educateurs/Cadres techniques/dirigeants/arbitres : 2 à 5 jours de formations à chaque fois x 1 à 3 fois par an suivant la formation (entre 8 et 16 personnes par formation)
- COMITE DIRECTEUR FEDERAL / REUNIONS:
 - O CODIR (38 personnes) : 6 réunions de 3 jours / an
 - En présence des salariés
 - O Réunions des différentes commissions (10 15 personnes) 4 à 5 fois par an minimum

2. Concernant le bâtiment:

A. Quel est la date d'ouverture prévisionnelle, en précisant le planning des opérations et l'échéancier depuis la date de remise des esquisses jusqu'à l'ouverture du centre (2026?)

17 août 2023	Lancement de l'avis d'appel à public candidature (AAPC)
29 septembre 2023	Remise des candidatures
Octobre 2023	Sélection des candidats invités à remettre une offre
2 novembre 2023	Jury sélection des candidats admis à concourir
7 novembre 2023	Envoi du DCE aux candidats retenus
14 novembre 2023 à 14H	Visite de site obligatoire
26 avril 2024 à 16H	Remise des offres
22 mai 2024	Jury du concours (jugement des projets)
Début juin 2024	Notification du soumissionnaire retenu
Juin 2024-Octobre 2024	Études du groupement : ESQ modifiée, APS, APD, PRO/DCE
Septembre 2024	Dépôt du permis de construire
Octobre 2024 Février2025	Consultation des entreprises
Février 2025	Lancement des travaux (avec préparation de site)
Mi 2026	Ouverture de l'équipement

C. Quelle sera la hauteur du bâtiment , celle-ci est-elle en cohérence avec les prescriptions du SPR?

La hauteur en toiture hors ouvrages techniques sera portée à 12 m dans le cadre de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU (en cours commune de Chomérac et validé avec l'ABF).

XIV

Les 3 architectes sélectionnés ont déjà rendu une première copie que l'ABF a analysé. Après son analyse, il a été demandé aux 3 candidats de revoir leurs copies pour respecter les principes du SPR, sur la partie toiture. La FFPJP ne sélectionnera aucun projet sans l'accord de l'ABF.

D. Comment ont été calculés les surfaces des bâtiments et des aménagements extérieurs

Tout a été calculé selon les besoins quotidiens pour l'ensemble de nos activités tout en optimisant au mieux la surface foncière (tout en limitant les aménagements la partie la plus pentue du terrain).

Le projet initial a été largement revu pour réduire les surfaces, le nombre de bureau et même pour mutualiser certains espaces (salle de restauration salariés-salle réceptive / bureau DTN-local anti-dopage).

E. En quelles circonstances la terrasse VIP sera-t-elle utilisée? Est-elle intérieure ou extérieure?

La salle VIP sera en intérieure et sera d'abord et avant-tout la salle utilisée au quotidien pour la restauration-repos des salariés présents au siège.

3. Mobilités.

A. La FFPJP envisage-t-elle l'organistion de transports pour les stagiaires depuis les gares de Valence et Montélimar?

Oui ce fonctionnement est à l'étude, notamment par le biais d'un partenariat avec la Région AURA pour la mise à disposition de mini-bus pour faciliter le transport des stagiaires (et la mutualisation des déplacements)

B. Confirmer le nombre de places de stationnement prévues sur le site: visiteurs=40 personnel=15 clients boutique=5 soit 60 places au maximum.

20 places pour le personnel/visiteurs 40 places pour le parking grand public. Utilisation des parkings de la ville en cas de besoin supplémentaire.

Voici les questions que je souhaite que nous abordions lors de la visio-conférence. L'enquête publique se terminant le 18 avril je rédigerai demain un procès-verbal de synthèse et vous communiquerai au besoin des questions complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération.

Document B

AVISC

COMMUNE DE CHOMERAC (ARDECHE)

DECLARATION DE PROJET PORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Jean Chappellet, commissaire-enquêteur, désigné par la première vice-présidente du tribunal administratif de Lyon par décision N° E23000177/69 du 5 janvier 2024

Après avoir:

visé le dossier mis à disposition du public et paraphé le registre d'enquête,

étudié le contenu,

rencontré le maitre d'ouvrage et visité les lieux,

tenu les permanences aux dates et heures indiquées dans l'arrêté du maire de Chomérac du 16 février 2024,

analysé les avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées, ainsi que les observations reçues en cours d'enquête,

j'ai établi le procès-verbal de synthèse en date du 22 avril 2024 et rencontré le maitre d'ouvrage le 26 avril pour le lui présenter.

J'ai réceptionné le 7 mai 2024 le mémoire en réponse de la commune au procès-verbal de synthèse, remis par la voie d'une commissaire de justice.

J'ai pu constater que ce mémoire en réponse comportait en introduction une mention faisant état de « certaines difficultés rencontrées dans le cadre de cette enquête, notamment liées à son commissaire-enquêteur... » et en ai immédiatement averti le tribunal administratif de Lyon.

CONCERNANT LA PROCEDURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

J'ai pu constater:

qu'elle respectait les les dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement,

le dossier soumis à l'enquête publique répondait aux dispositions législatives et réglementaires, qu'il permettait de prendre connaissance des grandes lignes du projet,

l'information de la population sur l'ouverture et le déroulement de l'enquête publique a été satisfaisante, ainsi qu'en témoigne le certificat d'affichage en date du 19 avril 2024 par le maire de Chomérac.

le public a pu prendre connaissance du projet et s'exprimer lors de l'enquête,

l'enquête du public s'est déroulée à ma connaissance sans incident.

SUR LE PROJET:

j'ai pu constater:

que la CDPENAF, les services de l'Etat et les personnes publiques associées n'ont pas fait apparaître d'avis défavorable.

que le projet est conforme aux orientations du PDADD,

qu'il respecte les préconisations du SCOT,

que le siège de la FFPJP à Chomérac abritera, outre les fonctions de siège et d'administration des fédérations nationale de pétanque et de jeu provençal et internationale de pétanque des activités de formation, stages et colloques pour les cadres de ces fédérations, ainsi que l'entrainement des athlètes de haut niveau,

que l'organisation de grands évènements ne constitue pas la fonction principale du site, ceux-ci ne devant se dérouler à Chomérac que par défaut d'une fédération départementale et de façon exceptionnelle,

que le projet de siège de la FFPJP génère une consommation foncière compatible avec les objectifs poursuivis par le ZAN,

que les éléments de cahier des charges de la construction cités dans le dossier, complétés par les réponses aux observations font apparaître un projet de construction justement adapté aux besoins de la FFPJP et soucieux de respecter les normes environnementales,

que l'intérêt général du projet peut se déduire du dossier soumis à l'enquête publique,

que le projet de construction du siège de la FFPJP sera complété sur le secteur de la Condamine Sud d'une zone consacrée au sport et aux loisirs, mutualisant ainsi les moyens des deux structures,

que les impacts sur la biodiversité apparaissent limités,

que l'alimentation en eau potable du centre peut être assurée sans difficultés par les réseaux existants,

que la collecte et le traitement des eaux usées sont compatibles avec les équipements existants ?

Que le mémoire en réponse de la commune en date du 7 mai 2024 répond à l'essentiel des observations formulées.

J'ai cependant pu constater également :

que la démonstration de l'intérêt général de l'opération tel que formulé dans le rapport de présentation demande à être complété, notamment par les éléments figurant dans le mémoire en réponse de la commune en date du 7 mai 2024,

que l'enjeu paysager sur le secteur de la Condamine impose une attention particulière à l'insertion du bâtiment dans son environnement et le respect des cônes de vue,

que la commune de Chomérac s'est doté d'un document « site patrimonial remarquable » (SPR) dont les prescriptions s'imposent au PLU,

que les parcelles cédées par la commune à la FFPJP comportent une borne d'irrigation,

que, à la demande de la préfète de l'Ardèche, les mesures de réduction demandées par l'évaluation environnementale doivent être intégrées dans le PLU,

que le recours aux stationnements publics communaux supposent l'organisation des déplacements intra-communaux, notamment en modes doux,

que la FFPJP estime à 60 emplacements le nombre de places de stationnement nécessaires à son activité quotidienne,

que l'autorité environnementale estime utile la mise en place d'un dispositif de suivi de la réalisation du projet du siège de la FFPJP et de son fonctionnement afin de pallier d'éventuels effets indésirables,

qu'il existe des incohérences de chiffres entre les divers éléments du dossier,

j'émets un AVIS FAVORABLE à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de la commune de Chomérac avec trois réserves et neuf recommandations :

RESERVES:

- associer l'architecte des bâtiments de France à toutes les étapes de la définition du bâtiment siège de la FFPJP,
- déplacer la borne d'irrigation sur les parcelles cédées à la FFPJP, en concertation avec les représentants de la profession agricole,
- faire figurer dans le PLU les mesures de réduction prévues par l'évaluation environnementale,

RECOMMANDATIONS:

compléter la note de présentation du projet pour ce qui concerne l'intérêt général,

limiter, pour les parcelles cédées à la FFPJP le classement en zone Ue à l'emprise du bâtiment du siège et à ses aménagements extérieurs,

limiter à 60 emplacements, sur le site de FFPJP, le nombre de places de stationnement pour les véhicules particuliers,

associer à la réflexion sur le projet les architecte et paysagiste conseil de la DDT de l' l'Ardèche,

identifier dans le règlement graphique les arbres de haute tige à préserver entre les zones Ue et NI, ainsi que le long du chemin de Serre Blanc,

ménager au pied des clôtures des passages pour la circulation de la petite faune terrestre,

faire figurer dans le rapport de présentation, en cohérence avec la date prévue pour l'entrée en service du bâtiment de la FFP le calendrier d'aménagement de la voirie et des voies douces,

présenter dans le rapport de présentation, à défaut d'OAP, l'ensemble des aménagements prévus sur le site de la Condamine Sud,

harmoniser les superficies des zones Ue et Nl dans les différents documents constitutifs de la déclaration de projet/mise en compatibilité du PLU.

le 16 mai 2024 le commissie - enquêt tour Jean Chappellet