

Compte-rendu - Conférence des élus locaux 5 mars 2021 à Montpezat-sous-Bauzon

Élus présents

Jean-Luc Vidal (Barnas)
Charline De Moya (Barnas)
Monique Lemaire (Barnas)
Didier Hervois (Buzzet)
Gérald Vanacker (Buzzet)
Gilles Helft (Chirols)
Cédric D'Império (Fabras)
Michel Buferne (Fabras)
Henriette Tellier (Jaujac)
Christine Mouraret (Jaujac)
Nicolas Duroure (Jaujac)
Marion Houetz (Jaujac)
Guy Boucher (Jaujac)
Magali Musso-Tarasco (Jaujac)
Michael Barkats (Jaujac)
Béatrice Hilaire (Lalevade-d'Ardèche)
Dominique Fialon (Lalevade-d'Ardèche)
Dominique Rieu (Lalevade-d'Ardèche)
Christophe Véol (Lalevade-d'Ardèche)
Grégory Court (Lalevade-d'Ardèche)
Christophe Vacher (Mayres)
Armand Badia (Meyras)
Patrick Morle (Meyras)
Anne-Sophie Russo (Meyras)
Karine Robert (Meyras)
Myriam Sarrasin (Meyras)
Nathalie Cayreyre (Meyras)
Marc Brun (Meyras)
Olivier Spriet (Montpezat-sous-Bauzon)
Laure Luzy (Montpezat-sous-Bauzon)
François Aubert (Montpezat-sous-Bauzon)
Florian Mejean (Montpezat-sous-Bauzon)
Patricia Courriol (Montpezat-sous-Bauzon)
Marie Carpentier (Montpezat-sous-Bauzon)
Alain Moreel (Montpezat-sous-Bauzon)
Marie-France Fabreges (Montpezat-sous-Bauzon)
Stelio Maurinac (Pont-de-Labeaume)
Jean-Luc Durand (Pont-de-Labeaume)
Yves Veyrenc (Pont-de-Labeaume)
Marie-Hélène Hennache (Prades)
Alain Condor (Prades)
Marie-Claude Chabanis (Saint-Cirgues-de-Prades)
Gérard Fargier (Saint-Pierre-de-Colombier)
Jacky Gonthier (La Souche)
Pierre Chapuis (Theuyts)
Bruno Tassan-Din (Theuyts)
Yves Pialat (Theuyts)
Sylvain Breysse (Theuyts)
Emmanuel Vidal (Theuyts)
Emmanuelle Volparo (Theuyts)
Cécile Guichard (Theuyts)



En introduction, Cédric D'Império (Président de la CdC Ardèche des Sources et Volcans) a rappelé les grandes étapes de la construction du PLUi depuis sa prescription fin 2015 et les enjeux importants de ce projet de territoire. La mise en forme réglementaire constitue la dernière grande étape dans la construction du projet. L'arrêt du PLUi est prévu à la fin du mois de mars 2021. Suivront les étapes administratives (trois mois de consultation des

communes, trois mois de consultation des partenaires, de l'Autorité environnementale et de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers -CDPENAF-, deux mois d'enquête publique dont un mois de formalisation du rapport), puis l'approbation du PLUi, prévue pour la fin d'année 2021. Il a par ailleurs reformulé l'intérêt d'élaborer un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale :

- Mutualisation des coûts d'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- Définition de règles communes à l'échelle de l'EPCI ;
- Avoir un interlocuteur unique, la communauté de communes, auprès des partenaires pour défendre les intérêts de l'ensemble des communes du territoire ;
- Défendre les principes de solidarité et d'équilibre territorial.

La charte de gouvernance du PLUi prévoit l'organisation de réunions d'information à destination de l'ensemble des conseillers municipaux dans le cadre de la procédure d'élaboration du document d'urbanisme intercommunal. La conférence des élus locaux a été organisée au gymnase de Montpezat-sous-Bauzon compte tenu du contexte sanitaire.

Claire Delorme et Marianne Palleau (chargées de mission PLUi de la communauté de communes) ont ensuite présenté la mise en forme réglementaire du PLUi. Elles ont rappelé le cadre législatif dans lequel doit s'inscrire le PLUi, les grandes étapes de travail réalisées et à venir, la méthode d'élaboration du document, les modalités de concertation avant d'exposer les grands enjeux du territoire qui ont fortement orienté le projet d'aménagement et de développement durables pour les 10-15 prochaines années. Ces éléments de contexte ont ensuite permis d'expliquer la traduction réglementaire du projet politique dans les pièces opposables aux futures demandes d'urbanisme, à savoir les règlements graphique et écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.

Des échanges ont suivi la présentation :

- Jean-Luc Vidal (maire de Barnas) demande si le sursis à statuer s'applique sur toute demande d'autorisation d'urbanisme. Claire Delorme répond qu'un sursis à statuer peut être délivré sur tout type de projet et sur tout type de zone. Néanmoins, le sursis à statuer est appliqué uniquement lorsque la demande d'autorisation d'urbanisme contrevient aux orientations générales du PADD du PLUi (depuis le débat du PADD en juin 2019) afin de ne pas déséquilibrer le projet. Le sursis à statuer dépend donc du projet présenté.
Jean-Luc Vidal demande également si le zonage est définitif. Claire Delorme répond que le projet est désormais plutôt figé ; seules quelques adaptations à la marge ont toujours lieu (ajout/suppression de certains emplacements réservés, ou d'éléments de patrimoine remarquable par exemple).
- Yves Veyrenc (maire de Pont-de-Labeaume) demande si les services de l'Etat, qui font l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et proposent de surseoir à statuer, disposent du projet de zonage. Claire Delorme répond que les services de l'Etat fondent leur proposition de sursis à statuer sur les orientations générales du PADD et le projet de zonage dont ils disposent dans le cadre de l'association des services de l'Etat à la construction du projet.
- Jean-Luc Vidal demande si l'étude Artélia est prise en compte sur le zonage du risque inondation. Claire Delorme répond que le risque inondation inscrit dans le règlement du PLUi tient compte des Plans de Prévention du Risque Inondation

(PPRi, qui sont des servitudes d'utilité publique), ainsi que d'études supplémentaires plus récentes (notamment l'étude Artélia qui a été portée à la connaissance des communes en 2014). Sur un terrain concerné par plusieurs documents (PPRi et étude Artélia par exemple), ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent. Pierre Chapuis (vice-président en charge du PLUi) ajoute que les espaces de mobilité du SAGE Ardèche ont également été pris en compte dans la définition du zonage. Il n'y a pas de règle spécifique à ces espaces cependant.

- Guy Bouchet (adjoint de Jaujac) s'exprime sur la notion de densification. Il estime que les densités affichées dans le projet PLUi sont trop élevées dans le contexte rural du territoire Ardèche des Sources et Volcans. Il demande s'il est possible de les abaisser. Claire Delorme répond que le PLUi doit être en compatibilité avec les densités inscrites dans le SCoT de l'Ardèche méridionale. Le PLUi a déjà adapté les densités du SCoT au territoire Ardèche des Sources et Volcans, et est en deçà de ce qui est inscrit dans le SCoT. Claire Delorme ajoute que les niveaux de densités renforcés ne s'appliquent pas partout, mais seulement sur les dents creuses stratégiques et sur les secteurs d'extension. Des formes urbaines plus denses de type maisons accolées et logements intermédiaires permettront également de satisfaire les divers besoins du parcours résidentiel des ménages, en privilégiant des larges espaces d'agréments pour les logements. Marianne Palleau complète la réponse en expliquant que les niveaux de densité à atteindre sont une moyenne ; ils ne s'appliquent pas dans chaque opération. Une opération assez dense dans un bourg pourra être compensée par une opération plus lâche sur le même bourg. Cédric D'Imperio ajoute que la DDT émet toujours des réserves sur les densités du PLUi qui, selon elle, ne sont pas assez élevées.
- Gilles Helft (adjoint de Chirols) demande ce qui est prévu dans le PLUi sur la question de l'habitat léger. Il semble qu'il n'y ait rien d'inscrit alors que la loi le prévoit. Cédric d'Imperio répond que des projets d'accueil touristique en habitat léger ont été pris en compte dans le PLUi. Claire Delorme complète la réponse en expliquant que l'habitat léger dédié à de l'habitat permanent est possible dans les zones urbaines et doit se soustraire aux mêmes règles que les autres constructions. Le règlement écrit prévoit néanmoins quelques possibilités de dérogation en cas de projets architecturaux innovants (contemporains ou durables). Dans les espaces non destinés à recevoir des logements (zones agricole ou naturelle), cette question doit cependant être traitée de manière collective. Aucun projet collectif n'a été appréhendé dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Le projet d'éco-quartier à Chirols, classé en zone AU fermée en raison de l'absence d'équipements et voie d'accès, pourra prévoir ce type d'habitat.
- Christophe Vacher (conseiller municipal de Mayres) fait remarquer que le critère de la présence des équipements est pris en compte dans le choix des secteurs dédiés à l'urbanisation. Néanmoins, sur la commune de Mayres, deux zones sont présentées ; celle qui dispose de tous les équipements, contrairement à l'autre, risque de ne pas être conservée. Pour lui, cela n'est donc pas logique. Claire Delorme répond que le secteur dans le centre bourg a été fléché avec les élus de Mayres permettant également de profiter de son aménagement pour désenclaver le quartier de Banne. Concernant le secteur la Pierrette, les services de l'Etat considèrent que cette zone n'est pas en continuité urbaine, d'où des réserves déjà exprimées et probablement un avis défavorable lors de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet PLUi arrêté. Pour autant, à la demande

des élus de Mayres, le secteur de la Pierrette a bien été conservé dans le projet PLUi. Pierre Chapuis ajoute que la commune de Mayres est actuellement soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) et risque d'être d'autant plus contrainte qu'avec le PLUi. Yves Veyrenc intervient en rappelant que le cadre national s'applique et qu'il doit être respecté par le PLUi. Christophe Vacher répond qu'avec le RNU, certains terrains ont pu être construits alors que ce ne sera pas le cas avec le PLUi.

- Guy Bouchet demande si des constructions pour les agriculteurs pourront être autorisées en zone agricole. Marianne Palleau répond que l'ensemble des constructions liées aux exploitations agricoles seront autorisées en zone agricole. De plus, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, et à la commercialisation des produits agricoles seront autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Elle ajoute que le logement de l'agriculteur pourra être autorisé sous certaines conditions, et notamment que la présence de l'agriculteur sur place soit nécessaire (majoritairement dans le cas de l'élevage). Pierre Chapuis explique que les conditions exprimées dans le règlement sur le logement de fonction de l'agriculteur s'expliquent particulièrement par les questions liées à la transmission des exploitations agricoles. Cédric D'Imperio ajoute que ces règles ont été co-construites avec les représentants de la profession agricole qui ont été associés et invités à participer à des réunions. Il souligne que l'ensemble des représentants du milieu agricole ont donné un avis favorable sur le PLUi lors d'une réunion récente avec les partenaires avant l'arrêt du PLUi.
- Jean-Luc Vidal demande des précisions sur les enjeux du développement économique sur le territoire Ardèche des Sources et Volcans. Claire Delorme explique que le diagnostic a mis en évidence un besoin de foncier dédié à l'activité économique. En cherchant un secteur de développement, la communauté de communes s'est à chaque fois heurtée à deux critères : ne pas impacter de surfaces agricoles à enjeux et être situé à proximité d'axes de communication importants. Cédric D'Imperio explique comment est venue l'idée de développer une zone d'activités sur une partie de la carrière de pouzzolane en fin de gisement a donc émergé ; en effet, il s'agit d'un espace déjà anthropisé et bénéficiant de la proximité à la RN102. Par ailleurs, une petite zone a été fléchée à Amarnier (Meyras) afin d'accueillir des artisans. Une partie de cette zone s'inscrit en reconversion d'une ancienne boulangerie industrielle, tandis que l'autre se fait en extension de la première partie reconvertie. Claire Delorme ajoute que le règlement permet l'accueil de certaines activités économiques sous certaines conditions dans plusieurs zones urbaines (notamment en UA et UH). Pierre Chapuis complète ce point en expliquant que le SCoT de l'Ardèche méridionale fixe une enveloppe foncière dédiée au développement économique pour Ardèche des Sources et Volcans. Le PLUi s'inscrit donc dans cette enveloppe.
- Grégory Court (conseiller municipal de Lalevade-d'Ardèche) demande pourquoi la zone d'activités au niveau de la gare de Lalevade-d'Ardèche est inscrite dans le PLUi avec une vocation de mixité fonctionnelle (accueil d'activités économiques et de résidentiel). Claire Delorme répond qu'il s'agit d'un secteur stratégique situé en cœur urbain, en retrait de la RN102, non concerné par le risque inondation particulièrement prégnant sur la commune de Lalevade. A l'heure actuelle, ce secteur dispose de nombreux terrains nus, ou utilisés pour le stockage de

matériaux. Grégory Court met en avant le fait que cela va créer des conflits d'usage. Claire Delorme répond qu'aujourd'hui il y a déjà une cohabitation de différentes fonctions sur cette zone (logements, services...).

- Guy Bouchet demande comment se traduit réglementairement l'orientation du PADD sur la valorisation du potentiel en énergies renouvelables lié aux ressources du territoire. Claire Delorme explique que cette orientation a été inscrite dans le PADD car le diagnostic avait notamment relevé un potentiel hydroélectrique très important sur le territoire, à la fois du fait de la centrale de Montpezat-sous-Bauzon et de nombreuses micro-centrales qui sont actuellement sous-exploitées. Néanmoins, cette orientation ne trouve pas de traduction réglementaire dans le PLUi. La centrale de Montpezat-sous-Bauzon permet au territoire d'atteindre les objectifs inscrits dans la loi de transition énergétique pour la croissance verte (2015). Cédric D'Imperio complète en précisant que nous avons plus de 30 micro-centrales hydrauliques sur notre territoire et que la communauté de communes et les communes ont affiché très clairement leur volonté de favoriser la mise en place de toitures photovoltaïques, notamment sur des bâtiments publics.
- En conclusion, il a été rappelé qu'au-delà de l'urbanisation, des constructions projetées, le PLUi est un véritable projet de territoire qui vise à accueillir de nouveaux habitants. Pour le mettre en œuvre, il s'agit de créer des services, des commerces, de l'activité, etc., d'animer ce projet global. Les échanges avec l'assemblée ont été constructifs et très intéressants. Les premiers retours des partenaires sur le projet PLUi sont également rassurants. Le projet PLUi sera ainsi proposé pour son arrêt en conseil communautaire d'ici fin mars. Les communes seront invitées à formuler leur avis sur les projets les concernant. L'équipe technique et les élus en charge du PLUi se tiennent à la disposition des communes pour présenter le projet en conseil municipal. Les participants ont été remerciés pour leur présence et il a été indiqué que le support de présentation sera envoyé aux élus du territoire.