

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES « ARDECHE DES SOURCES ET VOLCANS »  
Séance du 31 Mars 2022

L'an deux mille vingt-deux et le trente et un mars à dix-huit heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de communes « Ardèche des Sources et Volcans », régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la salle du deuxième étage du Château de Blou à Thueyts, sous la présidence de Monsieur Cédric D'IMPERIO, Président.

Membres afférents au Conseil communautaire :	32	Date de convocation :	24 Mars 2022	Pour :	31
Membres en exercice :	32	Date d'affichage :	25 Mars 2022	Contre :	0
Membres présents :	25	Secrétaire de séance :	M. France FABREGES	Abstention :	0
Membres absents ou excusés (y compris les procurations) :	7				
Nombre de procurations :	6				
Membres qui ont pris part à la délibération :	31				
(y compris les procurations)					

Délégué(e) titulaire	Présent(e)	Délégué(e) titulaire	Présent(e)	Délégué(e) titulaire	Présent(e)	Délégué(e) titulaire	Présent(e)
BERTHON Patricia	X	D'IMPERIO Cédric	X	LAURENT Guy	X	PALLOT Thierry	Procuration à J. DALVERNY
BONNET Georges	X	FABREGES Marie France	X	LEFEBVRE Jean Pierre	Procuration à JP REYMOND	PEREZ CANO Marcel	Procuration à J. GEIGUER
BOUET Lynda	X	FARGIER Gérard	X	LHOPITEAU Eric	X	REYMOND Jean Pierre	X
BOULONI Christian	Absent	FIALON Dominique	Procuration à D. RIEU	MARTIN Nicolas	X	RIEU Dominique	X
BRUN Marc	X	GEIGUER Jacques	X	MEJEAN Florian	X	ROBERT Karine	X
CHAPUIS Pierre	X	GINEVRA Stéphane	X	MOULIN Jackie	X	TERME Annie	X
CONDOR Alain	X	GUICHARD Cécile	X	NAHAS Sophie	X	TESTON Daniel	Procuration à P. CHAPUIS
DALVERNY Jérôme	X	HOUEZ Marion	X	ORIVES Eric	X	VEYRENC Yves	Procuration à C. D'IMPERIO

**Délibération N° 10.2022**

**Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) :**

Monsieur le Président rappelle au conseil communautaire les conditions dans lesquelles le projet de PLUi a été mené, les grandes étapes :

Suite à l'arrêt du PLUi le 30 mars 2021 (délibération n°15-2021), tirant également le bilan de la concertation, chacun des conseils municipaux a donné un avis favorable, certains avec des remarques ou réserves, sur le projet de PLUi. Il a été arrêté une seconde fois le 20 juillet 2021 pour annexer les avis au projet transmis (délibération n°50-2021). En parallèle, lors de ce même conseil communautaire, l'abrogation des 4 cartes communales de Burzet, Lalevade-d'Ardèche, Pont-de-Labeaume et St-Cirgues-de-Prades a été prescrite (délibération n°51-2021), celles-ci ne relevant pas du même régime juridique que les PLU locaux.

Suite au 2nd arrêt du PLUi, les Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA et PPC) ont été consultées (délai 3 mois), et une demande de dérogation au Préfet en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé (consultation de la commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers -CDPENAF- et du syndicat mixte du SCoT Ardèche Méridionale) a été déposée (délai 4 mois).

Après la nomination pendant l'été d'une commission d'enquête, présidée par Isabelle Carlu, par le Tribunal Administratif de Lyon, l'enquête publique unique portant sur le projet de PLUi et l'abrogation des 4 cartes communales a été organisée à l'automne. Elle s'est déroulée du 15 novembre au 17 décembre 2021. 365 observations ont été recueillies par la commission d'enquête.

Les avis des PPA et PPC sont tous favorables sur le projet PLUi. Quelques réserves à lever et des recommandations ont été émises sur le projet. La commission d'enquête dans son rapport en date du 31 janvier 2022, a également donné un avis favorable avec des réserves et des recommandations sur le PLUi et un avis favorable à l'abrogation des 4 cartes communales.

Deux réunions de la commission PLUi se sont tenues le 03/12/2021 et le 01/03/2022 pour prendre connaissance et échanger sur les suites à donner aux avis des communes et des PPA et PPC, puis aux réserves et recommandations de la commission d'enquête.

L'article L.153-21 du code de l'urbanisme dispose que :

« A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale

*rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, après que l'avis des communes sur le plan de secteur qui couvre leur territoire a été recueilli ;*  
2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8. »

Ainsi, une conférence intercommunale des Maires a été organisée le 15 mars 2022 pour prendre connaissance des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête.

Le dossier PLUi est composé des documents suivants :

- Le rapport de présentation : Tomes 1 – 2 et 3
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique (21 plans de zonage)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Les annexes

L'ensemble du dossier PLUi proposé pour approbation ainsi que la synthèse des ajustements apportés dans le dossier PLUi entre l'arrêt et l'approbation ont été envoyés aux élus du conseil communautaire avec la convocation à la réunion. Il est précisé que le document de synthèse présente l'ensemble des avis, remarques des communes, des PPA et PPC et de la commission d'enquête, et la manière dont la communauté de communes répond ou prend en compte ces réserves ou remarques. Il a vocation à être annexé à la délibération d'approbation du PLUi.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-3, L.141-1 à L.141-26 L.151-1 à L.153-30, R.151-1 2°, R.104-28 à R.104-33, R.151-1, R.151-53 1° et R.152-1 à R.153-21 ;

Vu la délibération en date du 15 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation ;

Vu la délibération en date du 12 avril 2018 validant la charte de gouvernance fixant les modalités de collaboration entre les communes et la communauté de communes pour l'élaboration du PLUi ;

Vu le débat au sein du conseil communautaire en date du 25 juin 2019 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du 14 janvier 2021 modifiant les modalités de concertation relatives à l'élaboration du PLUi compte tenu des contraintes sanitaires liées à la COVID 19 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), réunie le 23 février 2021, sur les deux projets faisant l'objet de demande de dérogation à la loi Montagne (zone d'activités intercommunale de la Gravenne à Thueyts et STECAL à Rabeyrie) ;

Vu la délibération N°15-2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu les délibérations des communes portant avis sur le projet de PLUi arrêté le 30 mars 2021 ;

Vu la délibération N°50-2021 arrêtant à nouveau le projet de PLUi ;

Vu la délibération N°51-2021 prescrivant l'abrogation des cartes communales de Burzet, Lalevade-d'Ardèche, de Pont-de-Labeaume et de St-Cirgues-de-Prades ;

Vu l'arrêté du Président portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLUi et à l'abrogation des cartes communales de Burzet, Lalevade-d'Ardèche, Pont-de-Labeaume et St-Cirgues-de-Prades, n°2021-03 en date du 19 octobre 2021 ;

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées, de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de l'autorité environnementale, sur le projet PLUi arrêté ;

Vu les décisions préfectorales n°07-2021-11-08-00021 et n°2022-01-03-00011 accordant les dérogations au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT approuvé ;



Vu les observations du public, le rapport, ses annexes, les conclusions et l'avis motivé (favorable avec réserves) de la commission d'enquête ;

Vu la conférence intercommunale des Maires du 15 mars 2022, où les avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête ont été présentés ;

Considérant que les avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête publique justifient des adaptations et modifications du projet de PLUi ;

Vu la présentation exhaustive des adaptations et modifications du PLUi rendues nécessaires pour la prise en compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et la levée des réserves émises par la commission d'enquête (document annexé à la présente délibération) ;

Considérant que les modifications apportées telles que décrites en annexes sont de nature à lever les réserves émises par la commission d'enquête ;

Considérant que les modifications apportées ont permis la prise en considération des recommandations émises par la commission d'enquête ;

Considérant que ces modifications et adaptations mineures, ni individuellement, ni en raison de leurs effets cumulés, ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD et l'économie générale du projet de PLUi arrêté soumis à l'enquête publique ;

Considérant le projet de PLUi présenté au conseil communautaire ;

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité, décide de :**

- Approuver le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Ardèche des Sources et Volcans tel qu'annexé à la présente délibération,
- Abroger les cartes communales Burzet, Lalevade-d'Ardèche, Pont-de-Labeaume et St-Cirgues-de-Prades, et soumettre cette délibération à la décision du Préfet,
- Afficher la présente délibération, conformément aux articles R153-20 et 212 du code de l'urbanisme, au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes membres, durant un mois. Une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département à la rubrique annonces légales,
- Mettre à disposition du public le PLUi au siège de la communauté de communes, à la Préfecture de l'Ardèche et dans les mairies des communes membres,
- Publier le PLUi sur le géoportail de l'urbanisme à partir de la date de son caractère exécutoire,
- Acter que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLUi ne seront exécutoires qu'à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission en Préfecture et après l'accomplissement des mesures de publicité,
- Notifier à M. le Préfet de l'Ardèche, l'entier dossier de PLUi (dont le dossier de concertation, d'enquête publique, les parutions presses) pour sa mission de contrôle de légalité,
- Notifier à MM. les Présidents du Syndicat Mixte en charge SCOT, du Parc Naturel Régional, l'entier dossier de PLUi approuvé.

*Pour extrait conforme au registre des délibérations, Certifié exécutoire*

A Thueyts, le 04 Avril 2022

Le Président,  
Cédric D'IMPERIO.



# Communauté de communes Ardèche des Sources et Volcans

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

**PRISE EN COMPTE DES AVIS JOINTS AU DOSSIER  
D'ENQUÊTE PUBLIQUE, DES OBSERVATIONS DU PUBLIC  
ET DU RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION DU PLUI**

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 31 MARS 2022

Article L.153-21 du code de l'urbanisme :

*A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :*

*1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, après que l'avis des communes sur le plan de secteur qui couvre leur territoire a été recueilli ;*

*2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8.*

L'objet du présent document consiste à présenter comment les avis et observations ont été pris en compte dans le PLUi approuvé par le conseil communautaire le 31 mars 2022.

Ce document a également été présenté lors de la conférence intercommunale des Maires le 15 mars 2022.

Le document se présente en deux parties :

- Partie 1 : Prise en compte des avis joints au dossier d'enquête publique.
- Partie 2 : Prise en compte des observations du public et du rapport de la commission d'enquête.

# **PARTIE 1 : PRISE EN COMPTE DES AVIS JOINTS AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

COMMUNE	ACCUSE DE RECEPTION	DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Barnas	13/04/2021	07/05/2021 - Favorable
Burzet	07/04/2021	20/05/2021 - Favorable
Chirols	13/04/2021	26/05/2021 - Favorable
Fabras	13/04/2021	15/04/2021 - Favorable
Jaujac	12/04/2021	21/06/2021 - Favorable
Lalevade-d'Ardèche	13/04/2021	05/07/2021 - Favorable
Mayres	12/04/2021	25/06/2021 - Favorable
Meyras	08/04/2021	26/05/2021 - Favorable
Montpezat-sous-Bauzon	08/04/2021	07/05/2021 - Favorable
Péreyres	15/04/2021	22/04/2021 - Favorable
Pont-de-Labeaume	09/04/2021	19/04/2021 - Favorable
Prades	08/04/2021	19/04/2021 - Favorable
Saint-Cirgues-de-Prades	13/04/2021	21/06/2021 - Favorable
Saint-Pierre-de-Colombier	12/04/2021	30/06/2021 - Favorable
La Souche	12/04/2021	20/05/2021 - Favorable
Thueyts	12/04/2021	20/05/2021 - Favorable



### Synthèse avis :

- Barnas

1. Les réserves portent sur les densités des parcelles à urbaniser qui semblent ne pas correspondre à la réalité urbaine de la commune de Barnas.

- Chirols

2. Le conseil souhaite que la Communauté de Communes mette en place une réflexion pour une éventuelle expérimentation sur l'Habitat Léger.

- Jaujac

Le conseil demande de prendre en compte les remarques suivantes :

3. le conseil considère que les dotations en matière de production de logements sont insuffisantes.

4. le conseil considère que le PLUi prévoit trop peu de potentiels constructibles ce qui risque d'avoir un impact sur les prix du foncier avec une hausse inabordable pour les jeunes ménages, et de transformer dans une certaine mesure la commune en parc de résidences secondaires pour retraités aisés.

5. le conseil déplore les exigences sur les densités des constructions dans les OAP (« Centre-bourg », « Le Vert ») considérées trop élevées, qui vont dégrader le cadre et la qualité de vie des habitants.

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

1. Cohérence avec les objectifs du PADD (cf. synthèse de l'axe 1. Offrir une attractivité renouvelée dans le pôle principal, les bourgs périphériques et villages pour accueillir une population diversifiée : « Les densités moyennes des opérations en densification sur les dents creuses stratégiques et en extension des enveloppes urbaines existantes seront nuancées selon le niveau d'armature territoriale : l'objectif sera d'atteindre environ [...] entre 12 et 15 logements.ha sur les villages »).

2. Ouvrir un groupe de travail sur cette question (à voir même s'il pourrait être élargi à d'autres collectivités d'Ardèche méridionale).

3. Ces projections démographiques et logements ont été établies dans le cadre de l'élaboration du PADD ; elles sont justifiées dans le tome 2 du RP pages 19 à 30 et s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT. Le PADD fixe ainsi l'objectif de « maintenir l'accueil de nouvelles populations dans les bourgs périphériques avec un ralentissement de la croissance démographique selon la tendance récemment observée ».

4. Les potentiels constructibles résultent des projections démographiques et logements (cf. remarque précédente). Le PADD inscrit en effet de « traduire l'objectif de croissance démographique en besoin foncier ». Le PLUi doit par ailleurs justifier d'une modération de la consommation foncière en cohérence avec le PADD (cf. synthèse du PADD : « L'objectif dans le PLUi sera d'atteindre une division par deux du rythme de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, observé entre 2002 et 2016, à destination des espaces urbanisés »).

5. Les densités fixées sur ces secteurs (20 log.ha) s'inscrivent en compatibilité avec les objectifs du PADD (cf. synthèse de l'axe 1. Offrir une attractivité renouvelée dans le pôle principal, les bourgs périphériques et villages pour accueillir une population diversifiée : « Les densités moyennes des opérations en densification sur les dents creuses stratégiques et en extension des enveloppes urbaines existantes seront nuancées selon le niveau d'armature territoriale : l'objectif sera d'atteindre environ [...] 20 logements.ha sur les bourgs périphériques »).



### Synthèse avis :

#### • Jaujac

6. le conseil aurait apprécié une étude approfondie sur la question du développement économique.

7. le conseil aurait apprécié une étude approfondie sur la question des mobilités.

#### • Lalevade d'Ardèche

Le conseil demande de prendre en compte les remarques suivantes :

8. le classement du quartier Le Faux en zone agricole paraît inapproprié (morcellement parcellaire empêchant une réelle exploitation agricole).

9. l'OAP de la gare : erreur sur le caractère public ou privé de certains accès et sur la transformation de cette zone d'activités en zone de densification urbaine va entraîner des conflits d'usage (bruits et nuisances des activités).

#### • La Souche

10. Le conseil demande de prendre en compte les remarques suivantes :

Le zonage et la densité de construction ne correspondent pas aux attentes du conseil municipal et à l'essor du village.

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

6. La question du développement économique et de ses enjeux a été traitée dans le cadre du diagnostic, et a permis d'identifier le besoin de foncier dédié à l'activité économique. Ces enjeux ont ainsi été traduits dans l'axe 2 du PADD « Réinventer l'installation d'initiatives économiques et culturelles, tout en veillant au renforcement des filières économiques existantes » (cf. tome 2 du RP, pages 9 à 13).

7. La question des mobilités a été traitée dans le cadre du diagnostic, et a fait ressortir la nette dépendance du territoire à la voiture individuelle. Des orientations fortes sont inscrites dans le PADD pour le développement et l'aménagement d'alternatives à la voiture individuelle. Une OAP thématique mobilité a ainsi été écrite et de nombreux emplacements réservés sont fléchés pour développer des cheminements doux (cf. tome 2 du RP pages 17, 18, 54 à 58, 90 à 99, 132 et 133).

8. Les parcelles concernées présentent des enjeux paysagers, s'agissant de jardins bordés par un canal, et donc d'un poumon vert en milieu urbain. Une partie de ces parcelles a été identifiée en espace agricole stratégique (déclaration PAC 2017) dans le cadre du diagnostic. Aussi, par cohérence, l'ensemble de l'îlot a été classé en zone agricole.

9. Concernant l'OAP de la gare, il s'agit d'un quartier stratégique en cœur de bourg, identifié dès la réalisation de la stratégie paysagère : cf. orientation et objectif du PADD « Consolider le pôle commercial de Lalevade-Prades » et « Renforcer la centralité commerciale de Lalevade-Prades sur [...] la zone mixte quartier de la gare ». Les principes d'aménagements posés dans l'OAP sont justifiés dans le tome 2 du RP, pages 144-145. Le caractère public ou privé des accès n'a pas d'incidence sur les principes d'aménagements proposés dans l'OAP.

10. Cohérence avec les objectifs du PADD (cf. synthèse de l'axe 1. Offrir une attractivité renouvelée dans le pôle principal, les bourgs périphériques et villages pour accueillir une population diversifiée : « Les densités moyennes des opérations en densification sur les dents creuses stratégiques et en extension des enveloppes urbaines existantes seront nuancées selon le niveau d'armature territoriale : l'objectif sera d'atteindre environ [...] entre 12 et 15 logements.ha sur les villages »).

### Synthèse avis :

- **Mayres**

11. Le conseil demande de prendre en compte les remarques suivantes :

La zone *non aedificandi* sur le secteur La Pierrette est injustifiée.

- **Montpezat-sous-Bauzon**

Avec les remarques suivantes :

12. les densités imposées sont trop importantes et peu adaptées à notre territoire.

13. le retour vers les pentes est très difficile à appliquer avec la loi montagne.

14. les opérations d'aménagement d'ensemble avec plusieurs propriétaires semblent compliquées à mettre en œuvre pour les OAP sectorielles.

- **St-Cirgues-de-Prades**

15. Demande de prendre en compte les remarques suivantes :

Compte tenu du nouveau projet porté par la nouvelle équipe municipale de créer dans le village un lieu de rencontre de type petit commerce - bistrot, multi-services, il y a lieu de modifier le zonage sur ce secteur actuellement en UH (zone urbaine préférentiellement résidentielle de type hameaux traditionnels) en le remplaçant par UA (zone urbaine à vocation mixte).

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

11. Après vérification auprès des services de l'État, il n'est pas possible de supprimer la zone *non aedificandi* sur cette zone (risque avéré).

12. Cohérence avec les objectifs du PADD, lui-même en compatibilité avec le SCoT (cf. synthèse de l'axe 1. Offrir une attractivité renouvelée dans le pôle principal, les bourgs périphériques et villages pour accueillir une population diversifiée : « Les densités moyennes des opérations en densification sur les dents creuses stratégiques et en extension des enveloppes urbaines existantes seront nuancées selon le niveau d'armature territoriale : l'objectif sera d'atteindre environ [...] 20 logements.ha sur les bourgs périphériques »).

13. Le retour vers les pentes est une ambition politique. Tout dépend du contexte d'implantation des bourgs et villages...

14. Les opérations d'aménagement d'ensemble peuvent être nécessaires pour garantir l'atteinte des objectifs poursuivis dans l'OAP (aménagements communs, densité...). Une animation foncière sera nécessaire après l'approbation du PLUi afin de favoriser la faisabilité des opérations planifiées.

15. L'évolution du zonage en UA pour le village est logique avec le PADD. Cette modification sera apportée au zonage du PLUi.

### Synthèse avis :

- **St-Pierre-de-Colombier**

16. Demande le retrait d'une parcelle (AK774) de l'OAP secteur Le Roux au regard de la non constructibilité du terrain.

17. Demande le classement de deux parcelles (AK525 et AK523) secteur les Clausses en zone constructible.

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

16. Etant donné la problématique de constructibilité du terrain, une trame sera ajoutée sur cette parcelle pour indiquer la nécessité d'avoir recours à une étude complémentaire sur la qualité des sols : application d'une trame de restriction R.151-31 par principe de précaution, la trame sera levée suite à des études complémentaires.

17. Le classement des parcelles secteurs les Clausses en zone constructible n'a pas fait l'objet de remarques dans le cadre de l'enquête publique. Cette évolution de l'enveloppe urbaine nécessiterait une nouvelle demande de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT approuvé et remettrait alors en question le calendrier et l'avancement de l'ensemble de la procédure PLUi.

## CONSULTATION AU TITRE DES ARTICLES L.153-16 ET R.153-6 DU CODE DE L'URBANISME - NOTIFICATION DU 22/07/2021

	ACCUSE DE RÉCEPTION	SIGNATURE AVIS	AVIS REÇU	
Préfecture DDT	26/07/2021	20/10/2021	20/10/2021	Favorable avec réserves
Région AuRA	26/07/2021	27/10/2021	27/10/2021	Favorable
Département de l'Ardèche	26/07/2021	20/10/2021	26/10/2021	Favorable
Chambre d'agriculture	26/07/2021	25/10/2021	26/10/2021	Favorable
Chambre des métiers et de l'artisanat	26/07/2021	05/08/2021	09/08/2021	Favorable
Chambre de commerce et d'industrie	27/07/2021	Sans objet	Néant	/
Parc naturel régional des Monts d'Ardèche	26/07/2021	14/10/2021	20/10/2021	Favorable
Pays de l'Ardèche méridionale - SCoT	27/07/2021	21/10/2021	21/10/2021	Favorable
CRPF	26/07/2021	Sans objet	Néant	/
INAO	27/07/2021	14/10/2021	15/10/2021	Favorable

## CONSULTATION AU TITRE DES ARTICLES L.153-16 ET L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME - NOTIFICATION DU 22/07/2021

	ACCUSE DE RÉCEPTION	SIGNATURE AVIS	AVIS REÇU	
CDPENAF	08/04/2021	28/10/2021	29/10/2021	Favorable sauf 2 secteurs*
DÉROGATION URBANISATION LIMITÉE (ABSENCE SCoT)	15/04/2021	08/11/2021	09/11/2021	Favorable sauf 2 secteurs*

\* *Nouvel arrêté préfectoral le 10/01/2022 suite au recours gracieux de la communauté de communes, avis favorable sur l'ensemble des demandes de dérogation*

**CONSULTATION SUR DEMANDE DU PRÉFET, COURRIER PAC DU 06/12/2016 - NOTIFICATION DU 22/07/2021**

	ACCUSE DE RÉCEPTION	SIGNATURE AVIS	AVIS REÇU	
RTE	30/07/2021	14/09/2021	17/09/2021	/
Armée de terre	28/07/2021	27/07/2021	27/07/2021	/
ENEDIS	26/07/2021	Sans objet	Néant	/
Orange	26/07/2021	11/08/2021	11/08/2021	/

**CONSULTATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.132-12 DU CODE DE L'URBANISME - NOTIFICATION DU 22/07/2021**

	ACCUSE DE RÉCEPTION	SIGNATURE AVIS	AVIS REÇU	
FRAPNA	26/07/2021	Sans objet	Néant	/
Jeunes agriculteurs	02/08/2021	Sans objet	Néant	/
Confédération paysanne	26/07/2021	Sans objet	Néant	/
Agri Bio	27/07/2021	Sans objet	Néant	/

**CONSULTATION DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE - NOTIFICATION DU 22/07/2021**

	ACCUSE DE RÉCEPTION	SIGNATURE AVIS	AVIS REÇU	
DREAL	27/07/2021	26/10/2021	27/10/2021	Favorable



Synthèse avis :

**Recommandations au regard des principes de la planification de l'urbanisme**

- 18. Objectif démographique ambitieux, densités faibles = consommation excessive des espaces NAF par rapport à la trajectoire ZAN. Des espaces situés en limite des zones urbaines pourront être reclassés en zone naturelle voire agricole.

- 19. Consommation foncière : le projet peut être amélioré par l'optimisation foncière en augmentant les densités et en supprimant des secteurs d'extension urbaine les plus éloignés des centralités ou présentant des inconvénients au regard des risques ou de la protection des paysages.

Prise en compte dans le PLUi approuvé :

18. La démonstration est largement étayée dans la justification des choix.

- o Croissance démographique 0,76% entre 2016 et 2032 considérée trop élevée, pourtant se basant sur des projections fondées et un scénario retenu relativement bas au regard des dynamiques passées, sur une période similaire à celle des projections, et en compatibilité avec le TCAM du bassin albenasien dans le projet SCoT (0,76% entre 2016 et 2043, et 0,79% entre 2016 et 2030).

- o Mobilisation de la vacance considérée peu ambitieuse : 56 logements vacants mobilisés sur la durée du PLUi (entre 2020 et 2032), soit une réduction de 19% du taux de vacance (-14,5% attendu dans le cadre du SCoT).

- o Densité considérée trop basse : néanmoins efforts très importants dans le projet de PLUi sur tous les secteurs en extension et en fonction de l'armature territoriale (notamment sur Thueyts, tenant compte des observations de la DDT et en cohérence avec le SCoT). Il ne paraît plus possible de concilier densités plus élevées et prise en compte des enjeux paysagers, environnementaux et des risques notamment.

- o Densités cohérentes avec les orientations générales du PADD du PLUi, établies en cohérence avec le SCoT arrêté, qui fixent les moyennes suivantes à atteindre pour les extensions et dents creuses « stratégiques » :

- Pôle principal (25 log/ha)
- Bourgs périphériques (20 log/ha)
- Village relais et villages (12 à 15 log/ha) cf. tome 2 du RP, pages 19 à 24, et page 30.

19. La transition vers l'objectif de zéro artificialisation nette doit être opérée par une étape intermédiaire, à savoir, la réduction par deux (-50%) de la consommation d'espaces observée sur une période antérieure. Aussi, nos chiffres de consommation sont cohérents avec cet objectif intermédiaire (facteur de réduction de la consommation foncière de 2,2 dans le projet PLUi par rapport à la consommation passée).

Cette appréciation de l'État d'améliorer le projet sur l'optimisation foncière n'apparaît pas opportune pour le territoire et sa prise en compte remettrait en question la cohérence et l'équilibre global du PLUi et les principes d'économie générale du PADD.

### Synthèse avis :

- 20. S'engager plus fortement sur la résorption de la vacance en mobilisant davantage les outils d'intervention à disposition (OPAH - PVD).

- 21. Orienter plus fortement la production de logements vers l'individuel groupé et le logement intermédiaire en supprimant l'option de la maison individuelle pure dans les OAP y compris les OAP de densité.

- 22. Agriculture : recommandation de retirer le bâtiment situé sur Pont-de-Labeaume se situant dans un espace d'agropastoralisme, son changement de destination pourrait scinder la zone de pastoralisme

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

20. Le PLUi a été conçu comme la première étape d'un projet de territoire ambitieux. Il ouvre la réflexion à l'intervention de la collectivité locale en terme d'amélioration de l'habitat, les outils évoqués pourront effectivement être mobilisés afin de lutter contre la vacance (tels que les OPAH ou aussi l'utilisation du levier fiscal pour lutter contre la vacance...).

21. La diversification des formes urbaines dans le PLUi est déjà très importante, on change radicalement de modèle sur le territoire. Les OAP sectorielles et de densité prévoient 66% de logements *a minima* de type individuel groupé (individuel groupé, intermédiaire ou collectif). 37% des logements prévus dans ces OAP relèvent des formes intermédiaires et collectives. Plus de 97% de ces logements, qui participent à la diversification de l'offre, sont projetés dans les bourgs périphériques et le pôle principal (cf. page 35 du RP, tome 2). Il ne semble pas pertinent d'aller plus loin compte tenu du contexte territorial. Une maison individuelle pourra permettre d'atteindre le même résultat en terme de consommation foncière sur des OAP de densité sans remettre en question la faisabilité de l'opération : il est bien souvent plus facile pour un porteur de projet de phaser les constructions dans le temps, alors que la conception de maisons individuelles groupées pourrait être remise en question par rapport à la capacité financière de ce dernier. Les élus ont ainsi souhaité laissé la possibilité de créer des maisons individuelles tout en imposant une densité minimale afin de lutter contre l'étalement urbain. Enfin, il faut noter que la demande de supprimer la possibilité de réaliser des maisons individuelles dans les secteurs d'OAP « de densité » est illégale et ineffective, puisque le règlement, *a fortiori* les OAP, en ce qu'elles réglementent l'occupation du sol, doivent, se contenter des destinations et sous-destinations figurant aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. En ce sens, il n'est pas permis d'interdire les maisons individuelles. Puis, les OAP de densité sont par définition normatives quant à la densité à mettre en œuvre dans leurs secteurs. Elles seront opposables aux autorisations d'urbanisme, surtout eu égard au taux de densité qu'elles recommandent.

22. Considérant l'avis défavorable de la CDPENAF, de la chambre d'agriculture et de la commission d'enquête sur ce changement de destination, il est retiré dans la version approuvée du PLUi.

### Synthèse avis :

- 23. Environnement : une partie des zonages du milieu naturel n'est pas classée en réservoirs de biodiversité secondaires : le justifier dans le rapport de présentation ou compléter les périmètres des réservoirs de biodiversité.

- 24. Paysage : compléter l'OAP secteur le Roux à St-Pierre-de-Colombier  
Les principes d'implantation dans la pente des habitations et du traitement de la voirie doivent être précisés afin d'atténuer leur impact visuel et améliorer leur insertion paysagère. Une des mesures à préciser dans l'OAP est celle relative à la perception visuelle des enrochements. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit donc être soumise à la conception d'une OAP garantissant la meilleure intégration paysagère des futures constructions.

- 25. Qualité des OAP : secteur de la gare à Lalevade : aménagement plus dense et implantation en ordre continu.

- 26. Qualité des OAP : secteur de la Prades à Montpezat : orienter l'aménagement uniquement vers une forme urbaine de type petit collectif (même échelle que les bâtiments environnants + nombreux arguments).

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

23. Des précisions sont apportées dans le RP tome 2 page 84 pour expliquer les choix retenus : délimitation affinée pour tenir compte des constructions existantes et des voies de circulation principales.

24. Concernant l'impact paysager de la voirie : il n'y en aura pas puisqu'il est précisé que l'implantation des constructions et les accès devront se faire aux abords de la voie communale existante. Par ailleurs, les enrochements sont proscrits dans le règlement écrit, de même l'implantation dans la pente, la limitation des déblais/remblais sont des dispositions figurant dans le règlement écrit qui s'appliqueront ainsi pour les futures constructions.  
Par ailleurs, il n'est pas possible de soumettre l'ouverture à l'urbanisation à la condition de la conception d'une OAP garantissant l'intégration paysagère des futures constructions, de la même manière qu'il n'est pas possible de suspendre les droits à construire en zone U à l'édification de règles nouvelles sauf à entrer dans le régime du sursis à statuer (article L.421-4 du code de l'urbanisme). Le droit des sols est déterminé par le règlement et les OAP tels qu'approuvés. Le code de l'urbanisme soumet, lors de l'élaboration du PLUi les zones AU à l'édification concomitante d'une OAP.

25. Pour l'OAP de la gare à Lalevade : l'OAP prévoit déjà une densité relativement importante, difficile de composer avec les constructions déjà existantes dans ce quartier, notamment le récent projet de cabinet dentaire en cours de construction au cœur de l'OAP.

26. Pour l'OAP de la Prades à Montpezat : les suggestions sont intéressantes et pertinentes par rapport au contexte urbain de ce site. Il est déjà suggéré dans l'OAP une forme de type petit collectif ou intermédiaire. Nous souhaitons garder la possibilité de l'intermédiaire pour ne pas être trop contraignant ou précis dans les orientations de cette OAP (maitrise foncière communale) pour laisser le projet s'adapter lors de sa conception et ne pas fragiliser le PLUi.

## Synthèse avis :

**Observations techniques dont la prise en compte est obligatoire pour assurer la légalité du PLUi**

- **Risque inondation :**

27. Compléter l'atlas des zones inondables de la Fontaulière avec l'emprise sur la Pourseille

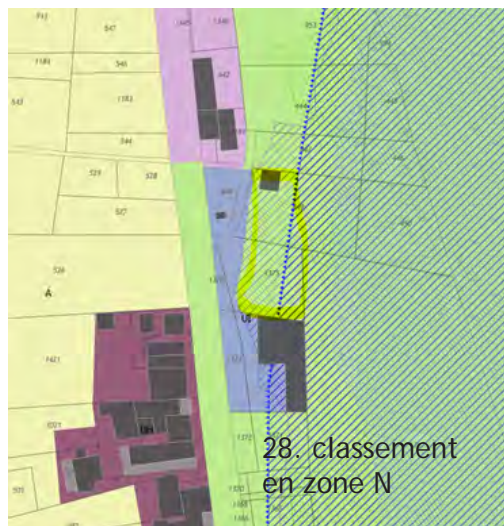
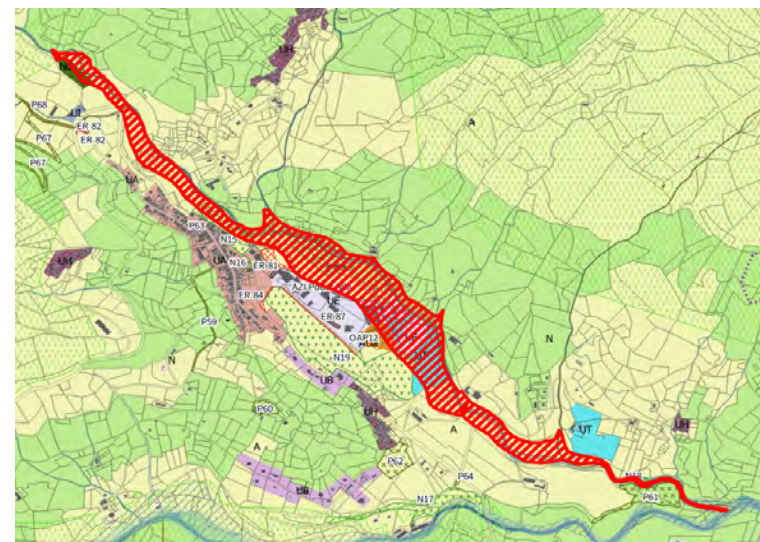
28. Retirer de l'enveloppe constructible les terrains UI sur Pont-de-Labeaume (autour de l'entreprise d'ambulances)

29. Retirer 2 emplacements réservés (n°92 et 93) à Pont-de-Labeaume

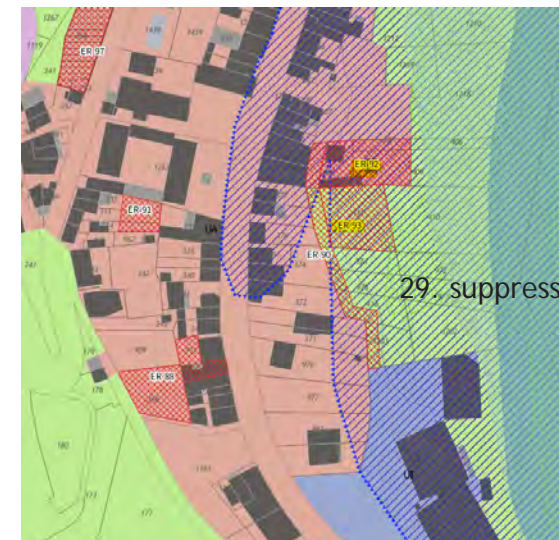
29 bis. Justifier la compatibilité du PLUi avec le PGRI

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

27. Ajout de l'AZI sur la Pourseille : l'emprise de l'AZI de la Fontaulière sur le ruisseau de la Pourseille est reportée sur le zonage. Après vérification auprès des services de la DDT, suite aux aménagements successifs sur ce secteur post étude géomorphologique (extension collège, gymnase, EHPAD...), les conditions d'écoulement des eaux et d'expansion des crues ont été modifiées. L'Etat va commander prochainement une étude pour mettre à jour la connaissance du risque inondation sur la Pourseille. L'Etat demande à ce stade de l'élaboration du PLUi d'appliquer la trame de connaissance actuelle du risque, sans retoucher le périmètre des zones U de Montpezat-sous-Bauzon ni le schéma d'aménagement de l'OAP12. Une mise à jour sera effectuée en fonction des résultats de l'actualisation de la connaissance du risque inondation.



28. classement en zone N



29. suppression des 2 ER

29 bis. Des compléments ont été apportés afin de justifier la compatibilité du document avec le PGRI.



## Synthèse avis :

### • Risque incendie de forêt :

30. Trame informative sur les secteurs sensibles au risque incendie feux de forêt : ajouter les hameaux de Lalignier (Burzet), Veyrières (Chirols), Cautet (Mayres), Chalèdes (La Souche).

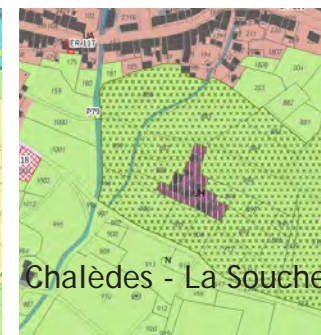
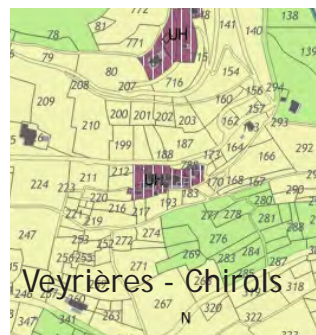
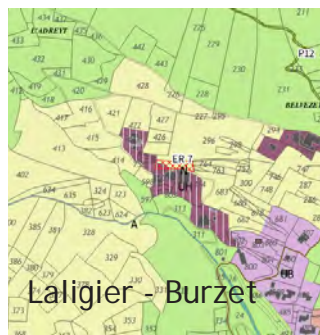
### • AEP et assainissement :

31. Trame de restriction des autorisations d'urbanisme en fonction des situations pour Jaujac, St-Cirgues-de-Prades et le hameau du Prat à St-Pierre-de-Colombier.

32. Restrictions pour Meyras quartier de Neyrac (+ de 5 logements), la station d'épuration de cette partie de la commune étant obsolète.

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

30. Trame informative ajoutée sur ces hameaux.

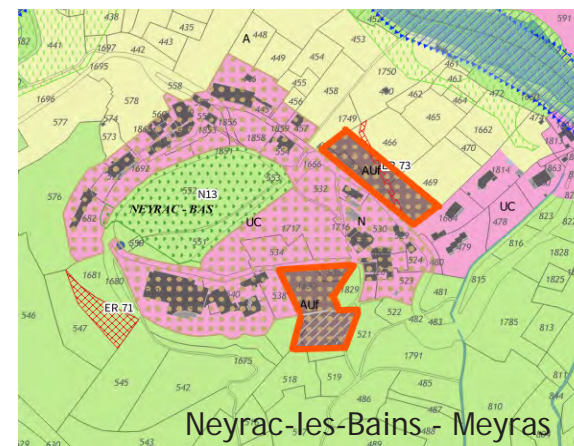
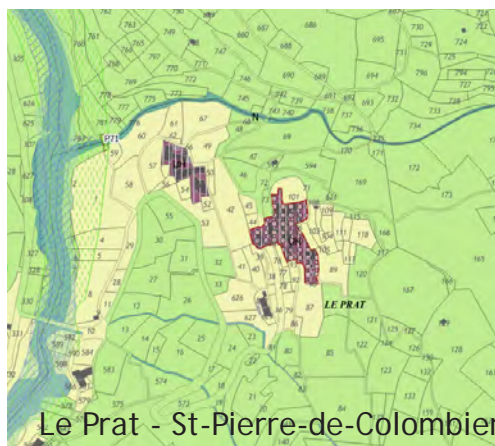


31. Les restrictions d'urbanisme ont été levées sur Jaujac et St-Cirgues-de-Prades.

En application de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme, le document graphique fait apparaître :  
- sur le hameau du Prat haut à St-Pierre-de-Colombier, les restrictions d'urbanisme pour tout nouveau permis de construire compte tenu d'une ressource en eau ne permettant pas d'alimenter de nouvelles habitations.

32. - sur Neyrac-les-Bains à Meyras, les restrictions pour les autorisations d'urbanisme de plus de 5 logements ou hébergements hôteliers et touristiques, compte tenu de la situation de la station d'épuration.

Les règles relatives à ces deux nouvelles trames sont ajoutées dans le règlement écrit.





## Synthèse avis :

32. Restriction pour Meyras quartier de Neyrac (+ de 5 constructions), la station d'épuration de cette partie de la commune étant obsolète.

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

32. Compte-tenu de l'application de cette trame de restriction des autorisations d'urbanisme sur Neyrac, il n'y a plus lieu de conserver les deux zones en AU fermées. Les principes d'aménagements présentés dans le tome 2 du rapport de présentation permettent de créer deux OAP pour ces zones classées en zones AU, réalisables lorsque le fonctionnement de la station d'épuration et les conditions d'assainissement des eaux usées le permettront. Le contenu et les principes d'aménagements de ces deux OAP sont issus de cette présentation justifiant les deux zones AUf dans le rapport de présentation du PLUi version arrêtée.

### Meyras - Neyrac 1 :



#### Choix et objectifs du site

Ce secteur se situe au cœur de la station thermale de Neyrac. L'établissement thermal s'est récemment développé (en 2019), agrandissant ses équipements permettant d'accueillir désormais 7 000 curistes (contre une capacité d'accueil de 4 000 curistes auparavant). L'offre d'hébergements sur le site doit être renforcée afin de soutenir l'activité thermique, structurante pour le développement touristique du territoire.

Le PLUi maintient la vocation urbaine de ce secteur par rapport au PLU antérieur de Meyras (classé en zone UB). Une zone à urbaniser fermée est délimitée sur ce secteur afin d'assurer une opération d'aménagement d'ensemble, après que les conditions soient réunies pour ouvrir la zone à l'urbanisation. Dans le PLUi, la zone réduit le zonage UB initial, qui incluait des parcelles agricoles à enjeux.

L'objectif de cette opération sera d'accroître l'offre d'hé-



PLUi Ardèche des Sources et Volcans - Rapport de présentation Tome

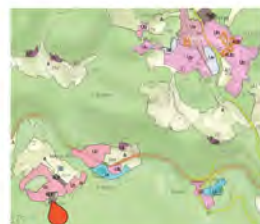
Les constructions seront implantées dans l'opération d'aménagement d'ensemble, en R+1 minimum.

Le projet devra intégrer les sens nombreux points dans la vallée. L'objectif de l'interface entre les n contrebas de l'opération.

Ce site, d'une superficie de 2 800 m², soit une densité de 20 logements. Pour répondre à ces objectifs, le nagement qui pourraient être ret à l'urbanisation de la zone.

Conditions d'ouverture à l'urb L'ouverture à l'urbanisation de la nouvelle station d'épuration des

### Meyras - Neyrac 2 :



#### Choix et objectifs du site

Ce secteur se situe au cœur de la station thermale de Neyrac. L'établissement thermal s'est récemment développé (en 2019), agrandissant ses équipements permettant d'accueillir désormais 7 000 curistes (contre une capacité d'accueil de 4 000 curistes auparavant). L'offre d'hébergements sur le site doit être renforcée afin de soutenir l'activité thermique, structurante pour le développement touristique du territoire. Le choix s'est porté sur ces terrains communaux, à proximité immédiate des équipements, commerces et services de la station thermale. Les enjeux paysagers de l'implantation des constructions, en continuité des bâtiments existants à l'arrière de Neyrac, sont modérés pour la silhouette du hameau.

Le PLUi maintient la vocation urbaine de ce secteur par rapport au PLU antérieur de Meyras (classé en zone UB). Une zone à urbaniser fermée est délimitée sur ce secteur afin d'assurer une opération d'aménagement d'ensemble, après que les conditions soient réunies pour ouvrir la zone à l'urbanisation. Dans le PLUi, la zone réduit le zonage UB initial, limitant l'emprise sur des espaces naturels à enjeux (des arbres remarquables ont notamment été relevés dans le cadre de l'évaluation environnementale). La zone AUf est surdimensionnée afin d'intégrer dans l'opération une zone de défrichement qui ne supportera pas de constructions en raison de la présence d'un risque d'incendie-feu de forêt. En revanche, l'espace de l'emprise constructible ne tenant pas compte de la zone *non aedificandi* est considérablement réduit.

L'objectif de cette opération sera d'accroître l'offre d'hébergements à proximité immédiate des thermes. Les constructions seront implantées dans des terrains en pente, les niveaux des constructions devront s'adapter à la topographie. Ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation de résidence touristique de forme habitat collectif, en R+3 ou R+4, graduée dans la pente.

Ce site, d'une superficie de 2 100 m², prévoit d'accueillir au moins 15 logements, soit une densité de 70 logements/ha.

Pour répondre à ces objectifs, le schéma ci-dessus présente les principes d'aménagement qui pourraient être retenus dans le cadre de l'OAP lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.



PLUi Ardèche des Sources et Volcans - Rapport de présentation Tome 2

179

## Synthèse avis :

### • ICPE :

33. Corriger la liste des ICPE dans le rapport de présentation tome 1 page 356 (3 sites : scierie Beaume et les 2 carrières).

### • Sites et sols pollués :

34. Intégrer dans le rapport de présentation tome 1 la liste des 91 sites de la base basias. Et corriger le renvoi erroné à la figure localisant les sites basias.

### • Servitude Monument Historique :

34 bis. Les plans de servitude doivent dessiner les limites des sites inscrits et classés à la parcelle. Le plan des servitudes des MH de la commune de Montpezat présente une inversion sur les dénominations des bâtiments. Pour tracer les périmètres de protection de 500 m autour des MH, il convient de prendre l'emprise en plan du MH depuis chaque point extrême de sa surface au sol.

### • Règlement écrit :

35. Annexes en zones A et N : compléter avec une limitation à 50 m<sup>2</sup> pour les piscines.

36. Les annexes en zone A ou N de bâtiments situés en zone U ne peuvent pas être autorisées.

37. Dispositions générales (p8) : les articles R111-5 et R 111-13 du code de l'urbanisme ne sont pas d'ordre public, ils ne peuvent donc pas être appliqués en tant que tels et doivent être retranscrits dans le document.

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

33. Compléments apportés dans le rapport de présentation pour les deux premiers points.

34. Le renvoi erroné a été supprimé. Les sites supplémentaires relèvent de la base CASIAS. Ils ont été ajoutés à la suite de la liste des sites BASIAS. Néanmoins, la géolocalisation des sites CASIAS ne figure pas.

34 bis. Les ajouts et compléments ont été apportés. Les périmètres de protection de 500 mètres ont bien été établis en tenant compte de tous les points extrêmes des monuments historiques

35. Concernant les piscines, compte tenu des remarques également de la CDPENAF, du PNR et de la commission d'enquête, la surface des piscines à usage unifamiliale sera limitée à 50m<sup>2</sup> de bassin dans les dispositions applicables à toutes les zones. Cette disposition permettra de ne pas limiter les surfaces pour les piscines à usage collectif pour encourager la mutualisation des équipements et permettre l'aménagement de bassins plus grands pour une résidence ou un quartier par exemple. En zone A et N, toutes les piscines sont limitées à 50m<sup>2</sup>.

36. Cette disposition est effectivement non conforme au code de l'urbanisme et a été supprimée : la question se posera alors avec l'instruction si des dossiers se présentent pour des constructions d'annexes ou extensions en A/N d'habitations en U d'une même unité foncière.

37. La rédaction de la règle a été corrigée :

« Les dispositions relatives au refus particulier de projet : l'article R.111-2 du code de l'urbanisme prévoit les conditions particulières pouvant motiver le refus d'un projet. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »



## Synthèse avis :

### Observations formulées à titre de recommandations

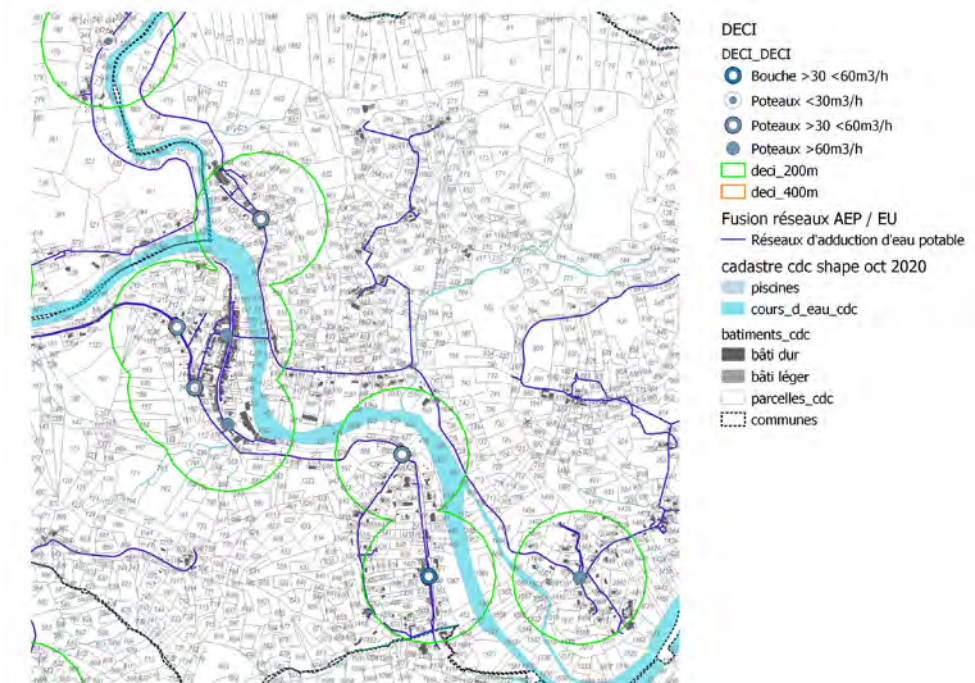
#### • Risque incendie :

38. Compléter les annexes sanitaires avec les points de défense incendie.

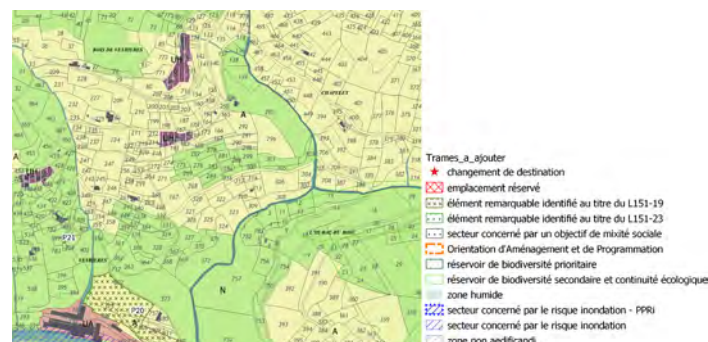
39. Les hameaux sont identifiés sur le règlement graphique par une trame peu visible sur les planches imprimées.

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

38. Carte des annexes sanitaires avec les réseaux eaux potables, complétée des points DECI à titre indicatif (susceptibles d'évoluer régulièrement).



39. Apparence de la trame relative à la sensibilité des hameaux au risque incendie corrigée sur le règlement graphique.



### Synthèse avis :

- **Risque inondation :**

40. Compléter le rapport de présentation (références au PGRI, à la doctrine camping...)

41. Améliorer la mise en page du règlement écrit sur les dispositions générales relative à la prise en compte du risque inondation

- **Règlement écrit :**

42. Corriger le schéma sur les hauteurs pour lever les ambiguïtés

43. Rectifier le schéma d'implantation difficilement applicable pour les terrains en forte pente

44. Illustrer les styles architecturaux interdits

45. Supprimer la possibilité de recourir à une alimentation par source privée

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

40. Compléments apportés sur ces points dans le rapport de présentation.

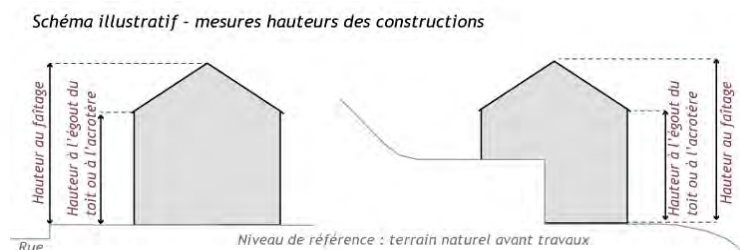
41. Mise en page retouchée.

42. Suite aux échanges avec les services de l'État, nous conservons le schéma dans la définition de la hauteur, s'agissant d'une illustration en complément d'un texte à valeur réglementaire. Une petite rectification est apportée concernant le niveau naturel du terrain.

43. Recommandation non suivie puisque la règle d'implantation prévoit bien une alternative avec une implantation en limite séparative.

44. Suite aux échanges avec les services de l'État, recommandation non suivie, car cela peut être sujet à mauvaise interprétation. Ces points seront retravaillés dans le cadre de la conception d'un cahier de recommandations architecturales.

45. Disposition conservée afin de ne pas bloquer certains projets. Ce point sera à étudier au cas par cas lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.



Synthèse avis :

• **Rapport de présentation :**

46. Préciser l'enjeu d'améliorer la qualité des hébergements plutôt que d'accroître les capacités d'accueil et ajouter un enjeu de veiller à une détermination adaptée des zones dédiées aux activités / hébergement touristiques, afin d'éviter des sources de conflits ultérieurs (nuisances sonores, visuelles...).

47. Ajouter que le Parc a réalisé un inventaire de l'ensemble du patrimoine industriel et vernaculaire du PNR.

48. Mettre à jour les infos dans l'EIE : le SRCE a été intégré à l'atlas cartographique du SRADDET, et la politique cadre régionale a été remplacée par la stratégie environnement et énergie de 2018.

49. Mentionner que la loi Climat et résilience de 2021 étend l'obligation du solaire photovoltaïque aux nouveaux bâtiments commerciaux de plus de 500m<sup>2</sup>, et aux immeubles de bureaux de plus de 1000m<sup>2</sup> et aux parkings de plus de 500m<sup>2</sup>.

50. Déchets : se référer au volet déchet du SRADDET, et au fascicule des règles - tome déchets, qui est venu abroger le plan interdépartemental de gestion de déchets non dangereux Drôme-Ardèche (PIED Drôme Ardèche 2016).

Mentionner dans les enjeux et le PADD une réflexion autour de la prévention des déchets, de la collecte et gestion des biodéchets en lien ou non avec les déchets verts, et l'économie circulaire. La hiérarchie des modes de traitement implique de prioriser les actions de réduction des déchets et de réemploi, recyclage.

51. Déplacements : mettre à jour le RP, carte de présentation du transport collectif : «Cars Région» au lieu de «Le sept» et n° de ligne (E16 au lieu de 16, E17 à la place de 17, E10 à la place de 103)

Prise en compte dans le PLUi approuvé :

46. Compléments apportés (RP tome 1 p170) : favoriser une offre d'hébergements répondant aux attentes des clientèles et adaptée au territoire support.

47. L'inventaire du patrimoine industriel du Parc est déjà mentionné dans le diagnostic. Par contre, l'inventaire du patrimoine vernaculaire n'est pas encore disponible mais sera très utile pour compléter les éléments identifiés dans le PLUi lors de modifications/révisions.

48. Des compléments sont apportés dans le rapport de présentation.

49. Le diagnostic sera complété en ce sens. Cette disposition de la loi Climat et résilience s'appliquera en 2023.

50. Un objectif en lien avec l'organisation de la collecte des déchets figure dans le PADD dans l'orientation «3.4 Valoriser un environnement riche et diversifié, condition de l'attractivité du territoire», issu des enjeux identifiés dans le diagnostic de territoire (tome 1 du RP). Des compléments ont par ailleurs été apportés par l'évaluateur environnemental.

51. Compléments et modifications apportés.



## Synthèse avis :

### • PADD :

52. Veiller à phaser dans le temps les objectifs de production de logements (règle 3 du SRADDET) et les projets de création ou d'extension qui s'avèrent justifiés (règles 4 et 5).

53. Pour éviter un surdimensionnement des objectifs de production, il serait intéressant de conditionner le remplissage des zones AU ouvertes à une réutilisation des logements vacants (taux de vacance de 9,7 % à l'échelle du territoire) ou des friches, en lien avec l'objectif 4.2 du SRADDET (« Faire de la résorption de la vacance locative résidentielle et touristique une priorité avant d'engager la production d'une offre supplémentaire »).

54. Mobiliser prioritairement, avant tout projet d'extension ou de création, les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées ; et ceci par le renouvellement urbain et la requalification des friches (règle 4).

55. Fixer des objectifs performanciers en matière d'énergie pour tous les projets d'aménagements et de bâtiments, neufs ou en requalification (règle 23).

56. Préciser l'orientation « appréhender la qualification de l'hôtellerie de plein air » pour une meilleure compréhension des attendus. Définir également « hébergement léger » et produits d'accueil en terrasse. Encadrer les créations et limiter les extensions : créations sont déjà encadrées et limiter les extensions peut mettre en péril l'équilibre économique d'une structure (= étude au cas par cas).

57. Proposition de modifier l'orientation sur les communications numériques : « poursuivre le développement engagé des infrastructures de communications électroniques ».

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

52. Pour le phasage : si on était que sur des projets avec maîtrise foncière publique, ce serait très commode, mais dans notre contexte très rural avec des projets essentiellement privés, complexes à mettre en œuvre (morcellement, nombreux propriétaires, densité difficile à atteindre...), il ne semble pas opportun ni même faisable de phaser l'urbanisation.

53. Ce sont deux approches complémentaires, il apparaît délicat de dire qu'on commence par la résorption de la vacance avant de créer de nouveaux logements, d'autant que la vacance est pour beaucoup liée à des problèmes de succession, de biens en indivision... Néanmoins, nous avons bien suivi cette logique pour l'élaboration du PLUi : nous avons dans un premier temps identifié la vacance, et les gisements bâtis avant de proposer des secteurs d'extension.

54. Dans le PADD, il est clairement noté dans les fondements du projet : un principe général d'optimisation du bâti existant comme un préalable à tout aménagement. C'est un point qui a guidé la réflexion tout au long de la construction du projet et sa mise en forme réglementaire.

55. La nouvelle réglementation énergétique (RE2020) est déjà très performante et exigeante, et obligatoire depuis janvier 2022.

56. Précisions apportées dans la justification du PADD (RP tome2).

57. « Numériques » remplacé par « électroniques » dans le PADD.

Synthèse avis :

• **Zonage et OAP :**

58. Densification raisonnée : plusieurs projets situés en centralité avec des objectifs ambitieux, d'autres au contraire avec des objectifs de densité faibles.

59. Zone d'activité de la Gravenne - AUF : il sera important de détailler l'inscription paysagère et l'approche environnementale globale du projet dans les OAP, conformément à la règle numéro 5.

• **Règlement :**

60. Fixer des objectifs performanciers en matière d'énergie pour tous les projets d'aménagements et de bâtiments, neufs ou en requalification. Inciter à des rénovations énergétiques compatible avec trajectoire BBC. Pour le bâti neuf, RE2020 devra être la nouvelle norme à dépasser.

61. Mentionner le SPEEH

Prise en compte dans le PLUi approuvé :

58. Conformément aux objectifs du PADD inscrits dans l'orientation «1.1 Adopter une démarche volontariste d'optimisation des espaces actuellement urbanisés» (« Densifier de manière raisonnée et qualitative sur les tènements stratégiques... » et « Encadrer les extensions urbaines... »), nous avons tenu compte du contexte géographique pour établir ces objectifs de densité (tels que situation, contexte urbain, topographie, découpage parcellaire...) ce qui explique que les objectifs moyens puissent être dépassés dans certaines situations et à contrario non atteints pour d'autres...cf. pages 6, 37, 38, 39, 229 - 235 du tome 2 du RP.

59. Ce secteur a fait l'objet d'une étude particulière pour obtenir une dérogation loi montagne et traite notamment de ces questions paysagères et environnementales, posant les bases d'une future OAP (exposée dans le RP tome 2, pages 190 à 212).

60. Proposition non retenue, nécessiterait d'identifier au préalable les situations géographiques opportunes et qui ne seraient pas dans un périmètre patrimoine historique ou autre... et comme indiquée, la nouvelle norme fixe des objectifs énergétiques importants pour le bâti neuf.

61. Le SPEEH pourrait être mentionné dans un futur cahier de recommandations architecturales.

Synthèse avis :

• **Rapport de présentation et PADD :**

62. Schéma page 13: vision inverse des rapports de compatibilité entre les différents documents.

63. Le SDAGE et le PGRI pris en compte pour le PLUi sont en cours de révision (lancée en 2020) et couvriront la période 2022-2027. Ils devraient être approuvés respectivement fin 2021 et début 2022. Le PLUi devra être rendu compatible avec ces documents.

64. Situation du territoire sur la ressource en eau apparaît préoccupante dans le diagnostic même si des travaux d'interconnexion entre les communes ont été réalisés. Des données plus précises sur les consommations (sauf pour les 5 communes adhérentes au SEBA) et sur les rendements des réseaux permettraient d'avoir une vision plus claire.

65. Gestion quantitative de l'eau n'est abordée qu'à travers les prélèvements pour l'AEP. Or les prélèvements agricoles ne sont pas neutres et viennent s'ajouter à ceux de l'AEP, en particulier en période estivale. Il paraît important de connaître les volumes prélevés par le secteur agricole. Bien qu'elle ait fortement baissé de 1979 à 2000 (du fait de la baisse du nombre d'exploitation), la part de SAU (surface agricole utile) irriguée a presque doublé de 2000 à 2016 (51 à 96 ha). La dynamique actuelle semble donc être une augmentation des prélèvements.

66. Page 237 du tome 1 : tableau de synthèse de l'état des lieux 2018 qui met en évidence fragilité pour 4 communes (Jaujac, La Souche, St-Cirgues, St Pierre)

67. Le diagnostic ne fait pas de projection dans le temps de l'augmentation des prélèvements en eau liés aux projets d'urbanisation et à l'augmentation de population, ce qui ne permet pas de vérifier l'adéquation future besoin/ressources.

Prise en compte dans le PLUi approuvé :

62. Le sens des flèches du schéma a été corrigé.

63. Le SCoT lui-même devra être compatible avec ces documents. Et le PLUi devra s'assurer de sa compatibilité avec le SCoT lorsqu'il sera approuvé. En l'absence de SCoT approuvé, le PLUi doit effectivement être compatible avec ces documents. Des compléments sont apportés dans le rapport de présentation sur les documents supra-communaux.

64. Voir RP RP tome 3 - Evaluation environnementale / page 183 à 188 : une étude a été réalisée en janvier 2020 par le BE IATE sur la ressource en eau dressant un état des lieux par commune et pour chaque UDI avec notamment les débits prélevables autorisés, les débits d'étiage ainsi que la période d'étiage. Le nombre d'abonnés raccordés et une estimation de la population desservie en période de pointe à l'état actuel ont été recensés. La période d'étiage et la période de pointe ont été comparées pour savoir si elles se déroulaient en même temps. Une estimation des consommations moyennes par abonné ou habitant (besoin actuel journalier en pointe et moyen) sur la période d'étiage a été proposée en fonction des données disponibles dans les différentes mairies. Ainsi, un état actuel d'adéquation entre la ressource et les besoins (quelle que soit la période) a été réalisé.

65. Nous n'avons pas ces données. En outre, les systèmes de production agricole sur notre territoire ne pèsent pas pour beaucoup sur la quantité d'eau prélevée sur les milieux. Il n'y a pas de consommation significative en eau pour l'activité agricole sur le territoire.

66. Les données ont été mises à jour avec les derniers diagnostics connus : ce tableau comportait des erreurs. Les projections de logements ont été établies en tenant compte de la problématique AEP sur ces communes.

67. Cf remarque précédente - toutes les réponses sont dans le tome 3 du RP pages 183 et suivantes.

Synthèse avis :

• **Rapport de présentation et PADD :**

68. Assainissement : privilégier les solutions d'assainissement non collectif. Sur le territoire, la majorité des STEP est surdimensionnée (pour prendre en compte les variations démographiques saisonnières) et entraîne des surcoûts et des dysfonctionnements.

69. Le tableau p 242 sur les SGA est exhaustif mais fait apparaître que certains schémas sont datés de plus de 10 ans (St Pierre, Thueyts, Montpezat et Meyras).

70. Petit patrimoine/préservation des béalières : remise en service pourrait avoir des conséquences négatives sur les cours d'eau.

• **Forêt-bois :**

71. Le terme «sylviculture» est utilisé à plusieurs reprises : il reste généraliste et mériterait d'être précisé.

72. Des opérations d'amélioration des peuplements forestiers doivent notamment être développées dans ce territoire.

La production de bois d'œuvre doit être la priorité dans le développement de la sylviculture

L'enjeu du changement climatique est un point insuffisamment abordé.

73. Mettre à jour les éléments de diagnostic (datant de 2016...). Evolution des entreprises de 1ère et de 2nde transformation différentes dans le contexte économique actuel. Une présentation de la forêt ardéchoise ne peut se résumer à la politique du département (P31 tome 1).

74. Les forêts anciennes ne sont pas suffisamment présentées. Elles doivent être préservées du défrichement.

75. Analyser de façon plus poussée la question des accès aux massifs (étudier finement les conditions de dessertes...). Mutualisation desserte forestière avec DFCI à aborder avec précaution.

Prise en compte dans le PLUi approuvé :

68. Le PLUi n'exclue pas les solutions d'ANC. Le tome 2 du RP, page 130, justifie les dispositions du règlement stipulant bien qu'« en l'absence de réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement ».

69. Cela sera mis à jour en fonction de l'avancement de l'élaboration des schémas par les communes. Un courrier leur a été adressé en leur rappelant les remarques soulevées par les PPA à ce sujet.

70. Le PLUi identifie l'intérêt patrimonial des béalières, il ne s'agit pas de les remettre en service, mais simplement de les inventorier en vue de leur mise en valeur.

71. Le terme « sylviculture » est précisé dans le diagnostic.

72. Compléments apportés dans le diagnostic et les enjeux.

73. Des compléments ont été apportés sur le diagnostic sylvicole avec les remarques du Département, pour indiquer notamment que les dynamiques actuelles sont différentes...

74. Concernant les forêts anciennes, l'évaluation environnementale n'a pas relevé d'incidences sur ce type de milieux sensibles dans les secteurs de défrichements prévus.

75. Le PLUi ne semble pas être le document opportun pour analyser de manière détaillée toutes les dessertes forestières ou les accès aux massifs. Concernant la mutualisation avec les dessertes DFCI, le PADD a en effet inscrit « mener une réflexion sur... ».

Synthèse avis :

Prise en compte dans le PLUi approuvé :

• **Rapport de présentation et PADD :**

76. Routes / mobilités :

Aborder davantage la question du changement de comportement quant aux déplacements motorisés, et la question de la mobilité dans les enjeux (RP p374 tome 1).

Intégrer les éléments du schéma directeur cyclable sud Ardèche en cours.

77. Opportunité de la Via Ardèche à faire plus clairement apparaître pour les déplacements quotidiens vers bassin d'Aubenas.

78. Développement des activités de la source du Vernet, vigilance sur l'accès par une seule route.

• **Règlement :**

79. Concernant les secteurs situés dans l'emprise de la zone inondable, Page 25 - article 1 : trop peu contraignant. Aucun indicateur d'évaluation de ces risques et des impacts cumulés des projets n'est mentionné.

Le règlement autorise un certain nombre de constructions en zone inondable sous réserve qu'ils respectent les prescriptions des articles 1,2 et 3 ou d'autres conditions cumulatives...

Le respect des recommandations du SAGE Ardèche sur l'enjeu inondation n'est pas suffisamment sécurisé et les enjeux de respect des orientations des SDAGE et du PGRI ne sont pas pris suffisamment en compte.

80. Mentionner qu'un avis gestionnaire du Département doit être donné pour tout accès ou travaux sur routes départementales.

76. Des éléments du diagnostic sont mis à jour présentant la démarche en cours du schéma directeur vélo.

77. L'opportunité de la Via Ardèche est bien mise en évidence (orientation du PADD sur ce point).

78. Nous avons bien noté ce point de vigilance. A noter, aucun projet de développement urbain n'est prévu à proximité, qui pourrait accroître le flux de circulation et impacter la desserte de l'usine du Vernet.

79. Aucun changement sur le fond pour ce chapitre.

Nous nous sommes appuyés sur la rédaction de la DDT service risque sur ce chapitre. L'article 1 ne concerne que des prescriptions générales valables pour les différents types de zonage du risque inondation, et ne se suffisent pas à elles-mêmes. Les contraintes énumérées par la suite sont très fortes et extrêmement limitatives dans ces secteurs pour tout projet d'aménagement ou de construction futurs.

80. C'est au service instructeur de vérifier à chaque demande d'urbanisme avec les gestionnaires des voies ou réseaux.



## Synthèse avis :

### • OAP :

81. La question de la disponibilité insuffisante de la ressource en eau potable ne ressort pas.

82. Les OAP inscrivent des objectifs de densité minimale supérieurs à l'existant pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Mais ces objectifs ne sont pas adaptés au territoire rural de la CdC, notamment au regard de la ressource en eau.

83. Les OAP ne proposent que des connexions piétonnes mais pas d'itinéraire pour la pratique du vélo. Seule l'OAP thématique traite ce sujet, mais que sur certains villages.

84. Retirer le tracé de la voie verte sur l'OAP entrée de territoire : problème de cohabitation avec service des routes du Département.

85. OAP centre de Burzet : sécurisation piétonne est à réaliser entre le camping et le village.

86. OAP de Jaujac - proximité EHPAD : les arbres devront être suffisamment reculés pour assurer la visibilité sur la RD19.

87. OAP de St-Pierre - entrée sud du village : sécuriser le carrefour soit par un ER soit par un sens unique.

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

81. L'adéquation ressource en eau/besoins pour la réalisation des OAP a été vérifiée au cas par cas. En cas d'adéquation non vérifiée, cela a été précisé. Par exemple, Barnas haut : il est bien indiqué équipement en eau insuffisant, mais travaux d'amélioration du réseau AEP planifiés dans un délai court (OAP 1).

82. Les objectifs de densité sont cohérents avec le PADD (lui-même compatible avec le SCoT) et logiques avec les implantations traditionnelles bâties sur le territoire (cf diagnostic, tome 1 du RP). Au regard de la ressource en eau, la capacité a bien été vérifiée pour chaque secteur (comme évoqué précédemment). Nous avons complété en cas de besoin la justification des zones AU sur la question de la ressource en eau et la capacité en assainissement.

83. Non, l'OAP thématique mobilité concerne l'ensemble du territoire, avec des zooms sur certaines communes. De plus, l'OAP 55 entrée de territoire fait figurer l'arrivée de la Via Ardèche au cœur de cette OAP.

84. Rejeté. C'est essentiel par rapport au projet qualitatif souhaité sur l'entrée de territoire : « se saisir du passage de l'ancienne voie ferrée pour conforter le projet de la voie verte », et cela fait suite à la stratégie paysagère. Cette intention d'aménagement est voulue pour le long terme. En ce sens, un emplacement réservé a été cartographié sur les emprises occupées désormais par La Poste et le service routes du Département. La localisation d'un emplacement réservé est déterminée par l'intérêt général d'un projet, et ne doit pas tenir compte de la propriété ou de l'usage actuel du tènement dans la mesure où il s'agit de se projeter sur la pertinence d'un aménagement sur le long terme.

85. Cette question ne doit pas être traitée sur cette OAP mais plus à travers un emplacement réservé depuis le camping (dans l'OAP un principe de cheminement piéton adéquat est prévu). A cet effet, nous avons ajouté un emplacement réservé entre le camping et l'espace Astier en rive droite de la Bourges pour la réalisation d'un cheminement piéton.

86. Cette question doit être traitée lors du permis d'aménager. L'implantation des arbres sur les OAP n'est pas réglementaire, il s'agit d'un principe d'aménagement paysager.

87. Un emplacement réservé (n°110) a bien été prévu à cet effet.

### Synthèse avis :

- **PADD :**

88. Le traitement des enjeux liés à l'urgence climatique et écologique pourrait faire l'objet d'un traitement spécifique dans le rapport de présentation et le PADD.

Dans le PADD, l'urgence de la prise en compte du changement climatique mérite d'être détaillée au-delà d'une simple mention comme étant travaillée de manière transversale.

- **Rapport de présentation :**

89. Le rapport de présentation doit être complété par les éléments inscrits sur le Plan de Parc (page 92) pour développer la présentation des objectifs de la charte du Parc et intégrer ses incidences dans le document d'urbanisme : coupure d'urbanisation/respirations agricoles et naturelles entre noyaux bâtis, zone prioritaire d'optimisation de l'espace, sites de terrasses remarquables, etc.

90. Pour conforter la compatibilité du PLUi avec la charte du Parc, les documents cadres validés par le comité syndical du Parc (guide de développement éolien et guide de développement du photovoltaïque) doivent être intégrés de manière plus précise dans le rapport de présentation.

- **OAP :**

91. Ambition renforcée sur les densités et les formes d'habitats pour répondre aux enjeux de diversification de l'offre de logements (secteurs avec ou sans OAP). Imposer des opérations d'aménagement d'ensemble afin de garantir le nombre de logements prévus.

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

88. Ces enjeux étant très transversaux, nous avons préféré les intégrer dans chacun des axes existants et conserver cette organisation pour la version proposée à l'approbation. Ces enjeux concernent tous les domaines et ne doivent pas être pensés de manière isolée, au risque d'avoir une portée limitée.

89. Nous avons développé la présentation des objectifs de la charte du PNR avec un zoom sur notre CdC dans la partie 1.3.2 du diagnostic (pages 14 à 19) et la cartographie des mesures ayant une incidence directe sur notre document d'urbanisme.

90. Ces guides apportant des recommandations sur ces thématiques pourront figurer en annexe d'un cahier de recommandations architecturales ou d'aménagements.

91. Les objectifs de densité du PLUi sont déjà très ambitieux. Le projet d'armature territoriale et les formes urbaines programmées apportent les réponses nécessaires aux enjeux identifiés, tout en restant raisonnables afin de tenir compte des enjeux paysagers et environnementaux. Il n'est pas possible de maîtriser la densité des futures opérations dans les zones urbaines ne faisant pas l'objet d'une OAP ; et il ne serait pas justifié d'imposer des OAP sur tout secteur actuellement nu de construction. Sur certaines OAP, des opérations d'aménagement d'ensemble sont prévues, les formes urbaines attendues permettent également d'atteindre des objectifs de densité. Nous ne pouvons pas imposer cette modalité d'urbanisation partout, au risque de bloquer les constructions en densification. Les projets de construction établis au fur et à mesure, ne devront pas compromettre l'atteinte des objectifs de densité. Le service instructeur sera garant de la compatibilité du projet d'aménagement présenté avec les orientations du document d'urbanisme.

## Synthèse avis :

### • OAP :

92. Sur certaines OAP, il est proposé concernant la forme urbaine des « maisons individuelles pures ou groupées » : cette disposition laissant une certaines libertés de choix risque de limiter la diversité de l'offre de logements avec une priorisation sur l'habitat individuel principalement.

Dans le tableau descriptif de chaque OAP sectorielle, des prescriptions concernant la préservation de la biodiversité et des paysages méritent être systématiquement intégrées :

93. dispositions concernant les clôtures : interdiction des murs et murets (à l'exception d'ouvrages réalisés en pierre sèche), mise en place de clôtures grillage galvanisé à maille nouée, plantations essences locales et variées, etc.).

94. dispositions concernant l'éclairage public à limiter fortement.

95. Concernant la nouvelle zone d'activités sur la carrière de Thueyts une vigilance devra être portée :

- à l'aménagement de la zone par rapport aux perceptions paysagères proches et lointaines ;
- à la qualité des bâtiments permettant notamment de valoriser la filière bois ;
- au traitement des clôtures (absence de murs, couleurs, implantation de haies, etc.) ;
- à la valorisation du patrimoine géologique dans le cadre du label Unesco Géopark.

96. OAP thématique référentiel des formes urbaines : proposition de compléter l'OAP avec un croquis illustrant l'implantation des constructions sur une parcelle.

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

92. Compte tenu de la densité imposée, la forme individuelle groupée est généralement plus pertinente, mais on ne peut pas imposer à des petits porteurs de projets privés de réaliser les constructions concomitamment, au risque de remettre en question la faisabilité économique des projets. C'est pourquoi nous avons laissé la possibilité de réaliser des maisons individuelles pures, à condition que celles-ci ne compromettent pas l'atteinte des objectifs de densité.

93. Concernant les clôtures : les dispositions sont prévues dans le règlement écrit pour chaque zone.

94. Concernant l'éclairage nocturne : ce point est déjà mentionné sur l'OAP thématique continuité écologique. De plus, l'évaluation environnementale n'a pas relevé d'enjeux spécifiques liés aux espèces lucifuges sur certains secteurs du territoire, ne permettant pas ainsi de justifier de mesures renforcées dans certains secteurs. Néanmoins, dans les années à venir, les dispositions générales de l'OAP TVB concernant la trame noire pourraient être complétées par les travaux réalisés par le PNR sur ces questions, en cartographiant les zones sensibles et en précisant les recommandations visant à limiter l'éclairage nocturne.

95. Cette zone à urbaniser n'est pas ouverte à l'urbanisation ; ces points seront donc traités lors de la modification du PLUi permettant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, conformément au dossier de demande de dérogation loi Montagne présenté en CDNPS en février 2021 (cf. pages 190 à 212 du RP, tome 2).

96. La DDT avait demandé au contraire de retirer ces croquis que nous avons prévu lors de la conception de cette OAP, ils auront toute leur place dans un cahier de recommandations architecturales, et il y a un schéma sur le règlement concernant l'adaptation à la pente ainsi que des précisions sur l'implantation des constructions dans les dispositions applicables à toutes les zones.

## Synthèse avis :

### • OAP :

97. OAP thématique préservation des continuités écologiques - prise en compte de la TVB. Recommandation d'ajouter : « l'impact économique des clôtures doit être souligné dans cette OAP : des clôtures simples de conception ont un coût écologique et économique moindre ».

Quelques compléments pourraient être apportés :

- La conception des clôtures doit permettre le passage de la petite faune : interdiction des murs maçonnés, réalisation selon les zones de clôtures en grillage souple de teinte grise, grillage de type « grillage noué léger galvanisé », grillage rigide soudé de teinte grise.

### • Règlement écrit

98. Zone UI : L'intégration dans le règlement de dispositions pour inciter fortement à la mise en place de panneaux photovoltaïques sur toiture des bâtiments d'activités mérite d'être renforcée.

99. Zone UTI : Compte tenu de la localisation du site en milieu naturel et du type d'activité, la possibilité de création de logements pose question.

100. STECAL : préciser l'absence de réalisation de fondation pour les futures constructions envisagées dans ces STECAL.

101. Clôtures :

- préciser dans le règlement de chaque zone l'interdiction des murs et murets (notamment lorsque des grilles ou barreaudages sont envisagés y compris zone UI). Seuls les ouvrages réalisés en pierre sèche peuvent être autorisés.

- pour la zone UA : compte tenu de la densité du bâti, si des murs sont envisagés, il est nécessaire de prévoir des dispositions en faveur de la biodiversité : passage de la petite faune.

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

97. Le critère économique peut éventuellement être précisé dans la justification de l'OAP, mais pas dans l'OAP elle-même.

Eviter les doublons et contradictions entre l'OAP et les prescriptions du règlement écrit. Des exemples de types de grillages sont ajoutés dans l'OAP TVB dans le sens de la proposition du PNR.

98. On ne l'empêche pas, on ne l'impose pas non plus car nécessiterait de vérifier l'exposition de chaque bâtiment... doit être étudié au cas par cas compte tenu de notre relief. Peut être contre-productif de l'imposer de manière générale. De plus, inutile de le préciser au vu de l'entrée en vigueur de la RE2020 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

99. C'est encadré et limité : uniquement du logement pour du gardiennage, et qui serait justifié par une présence nécessaire sur le site.

100. Le règlement précise que les constructions ne doivent pas compromettre les espaces agricoles et naturels. De plus, il y a un avis favorable de la CDPENAF sur ces secteurs.

101. Les murs et murets sont interdits dans toutes les zones sauf en UA et sauf ceux en pierre sèche.

En UI, ne sont autorisées que les clôtures grillagées et doublées d'une haie. Il n'est pas nécessaire de préciser que le reste est interdit.

Pour le passage de la petite faune, cf dispositions OAP TVB. On ne peut pas empêcher de se clôturer, les types et aspects des clôtures sont déjà très encadrés dans toutes les zones.

## Synthèse avis :

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

### • Règlement écrit

Gestion de l'eau :

102. Dans un contexte de diminution des ressources en eau, le règlement peut intégrer pour chaque zone une limitation concernant la surface des piscines.

103. Compte tenu de l'augmentation des risques d'inondations liée à l'imperméabilisation des sols (voirie, stationnement, etc.), il paraît préférable de retenir des dispositions plus engagées que ce qui est prévu sur ce sujet.

Volume des constructions et toitures :

Les dispositions générales du règlement intègrent des dispositions afin de préserver les caractéristiques paysagères et architecturales :

104. les bâtiments doivent présenter des volumes simples juxtaposés de manière orthogonale ;

105. les volumes avec toiture à deux pentes doivent être privilégiés ;

Les toitures à quatre pentes sont à réserver pour les volumes les plus importants et présentant au moins un étage sur leur globalité.

Les toitures à une pente sont à réserver pour les volumes annexes adossés à un volume principal.

106. Adaptation à la pente des constructions :

Les dispositions générales du règlement peuvent être complétées par des dispositions plus précises sur les terrassements et les accès en s'inspirant des dispositions suivantes (cf. schéma cahier de La Souche).

102. Voir réponse précédente (avis de l'Etat) : Limiter la surface des piscines à usage unifamiliale à 50m<sup>2</sup> de bassin dans les dispositions applicables à toutes les zones.

103. Nous avons prévu des dispositions très engagées sur l'imperméabilisation des sols : dans les dispositions applicables à toutes les zones, il est indiqué que les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées sauf en cas de contrainte technique justifiée (stabilité liée à la topographie, PMR...). Il est également précisé dans le règlement de la plupart des zones que « les espaces libres de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts ». Par ailleurs, une OAP thématique sur la gestion des eaux pluviales est réalisée à cet effet, en complément des dispositions du règlement écrit.

104. Ces points sont déjà traités dans le règlement. Pour l'implantation orthogonale, celle-ci peut être en contradiction avec la recherche d'une orientation plus favorable à l'ensoleillement.

105. Proposition non retenue concernant l'annexe : elle pourra avoir une toiture à une pente qu'elle soit ou non adossée à un volume principal, pour faciliter l'intégration architecturale et paysagère de ce type de construction (petit volume).

106. Nous avons inscrit des règles assez conséquentes sur l'adaptation à la pente dans les dispositions applicables à toutes les zones. Ces propositions qui relèvent de la recommandation auront toute leur place dans un cahier de recommandations architecturales, suite à l'approbation du PLUi.

## Synthèse avis :

### • Règlement écrit

Couleur des constructions :

107. Préciser l'interdiction des toitures en tuiles noires tant d'un point de vue architectural qu'énergétique.

108. Préconiser des teintes spécifiques pour les bâtiments à vocation d'activités ou de services construits ou aménagés dans les zones U et A, bâtiments dont les impacts peuvent être très forts dans le paysage.

109. Il peut être apporté au règlement la mention suivante : « Si le bâtiment est visible de loin, choisir une teinte soutenue de 50% de gris à plus. Si le bâtiment n'est visible que de près ou se situe dans une zone ombragée, une teinte plus claire peut être retenue ». Le cahier technique « Matières et couleurs du Parc » peut être joint au PLUi.

110. Orientation des constructions :

Pour chaque zone, préciser que l'implantation des constructions et l'orientation des façades doivent être réfléchies de manière à limiter la consommation d'énergie.

111. Bâtiments agricoles :

Le règlement du PLUi peut être complété en intégrant des dispositions architecturales inspirées du mémento « Intégration des bâtiments agricoles » édités par le PNR.

112. Préservation des ouvrages en pierre sèche :

Le règlement peut être complété par une définition de la technique de construction en pierre sèche.

Les terrasses en pierre sèche et les calades doivent être préservées et restaurées. Préciser qu'en aucun cas, elles ne doivent être supprimées pour être remplacées par des talus ou des murs en béton ou parpaings, des gabions, enrochements ou des revêtements imperméables. Proscrire leur jointoiement. Le cahier technique « construire en pierre sèche » peut être joint au PLUi.

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

107. Nous avons retiré l'interdiction de la couleur noire en toiture pour ne pas bloquer la pose de panneaux solaires. Il ne convient ainsi pas de l'ajouter de nouveau.

108. Nous n'imposons pas de teintes spécifiques mais elles sont encadrées dans toutes les zones : celles-ci doivent se rapprocher au maximum de celles des terres naturelles, des sables et bois locaux. Le blanc pur, les parements brillants sont interdits.

109. Nous devons veiller à rendre applicables et vérifiables les dispositions du règlement par le service instructeur. La règle sur la visibilité lointaine du bâtiment serait ainsi difficile à appliquer. Un travail plus fin sur une palette de couleurs pourra utilement accompagner un cahier de recommandations architecturales qui sera réalisé pour compléter le PLUi avec des outils pédagogiques.

110. Ajouter une indication dans les dispositions applicables à toutes les zones dans le chapitre 3.2 sur l'implantation des constructions ou dans l'OAP sur les formes urbaines.

111. Des dispositions particulières pour les bâtiments agricoles, largement inspirées de ce mémento du PNR, ont déjà été intégrées dans le règlement écrit. A traiter également dans un cahier de recommandations architecturales.

112. Les définitions (chapitre 2) ont été complétées avec celle ci *Mur en pierre sèche : construction réalisée par l'agencement de moellons de pierre-tout-venant sans aucun mortier ni liant, ni terre, pour réaliser un ouvrage. C'est un système constructif non industrialisable qui utilise la pierre locale, matériau naturel, sain, de réemploi ou issu des carrières de proximité, voire une pierre ramassée, d'épierrage des champs ou pierre de découverte (selon la géologie des sols, on peut récolter en surface des pierres altérées dits matériaux de découverte).*

La disposition est déjà dans le règlement (cf. dispositions applicables à toutes zones 3.5). Le guide pierre sèche pourra être également annexé à un cahier de recommandations architecturales au même titre que celui de l'éolien ou du photovoltaïque.



## Synthèse avis :

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

### • Règlement écrit :

113. Identification d'éléments remarquables du patrimoine bâti :

Le PLUi peut intégrer l'inventaire du patrimoine industriel réalisé par le Parc à l'échelle de la CdC.

Le Parc peut apporter un appui à la CdC pour déployer l'inventaire participatif des patrimoines sur son territoire. A partir de cet inventaire, une modification ultérieure du PLUi pourra être prescrite pour compléter les mesures de protection retenues dans le présent projet arrêté.

Mobilité et énergie renouvelable :

114. Pour tous les parkings, le PLUi pourrait anticiper le déploiement des véhicules électriques en prescrivant le raccordement électrique d'un nombre minimal de places.

115. Sur les aires de stationnement notamment les zones à vocation d'activités économiques : afin de lutter contre le réchauffement climatique et favoriser les énergies renouvelables, prévoir des plantations d'arbres de haute tige et / ou ombrières pouvant accueillir des panneaux photovoltaïques.

116. Le règlement du PLUi peut-il comporter une traduction prescriptive en faveur de la protection de cette trame noire ?

113. Le diagnostic mentionne déjà l'inventaire du patrimoine industriel réalisé par le PNR. Les éléments identifiés n'ont pas été repris de manière exhaustive dans le règlement pour une question de délai et manque d'identification précise à la parcelle.

Pour le reste, à voir suite à l'approbation du PLUi pour compléter les inventaires. Un inventaire exhaustif du patrimoine vernaculaire aurait beaucoup d'intérêt pour enrichir le PLUi.

114. Dans le cadre du diagnostic, nous avons fait le constat que des bornes de recharge maillaient déjà assez bien le territoire.

115. Concernant les ombrières avec photovoltaïque, il n'y a pas sur le territoire de projet conséquent type zone commerciale avec un nombre de stationnement suffisant pour présenter un intérêt de développement. Concernant l'ensemble des zones de stationnement, les dispositions applicables à toutes les zones du règlement (3.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) prévoient la plantation d'un arbre de haute tige d'essence locale toutes les tranches de 5 places entamées. Pour mémoire, l'article L.151-31 du code de l'urbanisme prévoit un abattement de 15% du nombre de places prévu par le règlement, lorsque c'est le cas, dès lors que sont mis à disposition des véhicules propres ou électriques en autopartage.

116. Ce point n'est pas ressorti parmi les principaux enjeux du territoire sur la TVB. De plus, l'évaluation environnementale n'a pas relevé d'enjeux spécifiques liés aux espèces lucifuges sur certains secteurs du territoire, ne permettant pas ainsi de justifier de mesures renforcées dans certains secteurs. Néanmoins, dans les années à venir, les dispositions générales de l'OAP TVB concernant la trame noire pourraient être complétées par les travaux réalisés par le PNR sur ces questions, en cartographiant les zones sensibles et en précisant les recommandations visant à limiter l'éclairage nocturne.

## Synthèse avis :

### • Règlement écrit :

117. Habitat adapté à la lutte contre le dérèglement climatique :

Une OAP thématique pour intégrer la notion de « bioclimatisme » ne pourrait-elle pas être intégrée ? Différents éléments pourraient clairement y être favorisés ou prescrits : ouverture sud, pergola, plantations d'arbres de haute tige à feuille caduque en façade sud, etc. Des précisions peuvent être clairement indiquées dans le PADD et systématisées dans le règlement.

Energie renouvelables :

118. Le règlement des différentes zones du PLUi interdit les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres à l'exception des zones UE, N et A. Des précisions doivent être apportées sur ce point en intégrant notamment les dispositions du « Guide du développement éolien » annexé à la charte du Parc. Sur les zones où l'implantation d'éoliennes de moins de 12m est autorisée, l'impact de ce type d'installation peut être fort d'un point de vue paysager et environnemental. Ce point mérite une réflexion complémentaire : densité ? limitation sur le bruit des machines ? Ce type d'installation doit être interdit sur les zones de fortes sensibilités inscrites au « Guide du développement éolien » annexé à la charte du Parc.

119. Il n'est pas fait référence aux installations photovoltaïques au sol sur les zones A et N.

120. Les dispositions du « Guide photovoltaïque » annexé à la charte du Parc doivent être intégrées au PLUi.

### • Règlement graphique :

121. Le plan de Parc, le rapport de présentation et la stratégie paysagère identifient des cônes de vues ou paysages à préserver et valoriser. Une identification de secteurs précis de la zone A ou N interdisant strictement toute construction (y compris des bâtiments agricoles) pourrait être envisagée autour de silhouettes de villages ou hameaux.

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

117. Plusieurs points sont traités dans les dispositions applicables à toutes les zones du règlement. Quelques éléments sont également traités au cas par cas dans les OAP thématiques. Le reste semble difficilement systématisable et devra plutôt être intégré dans un cahier de recommandations architecturales par la suite.

118. Les éoliennes de moins de 12 mètres ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme (sauf dans les sites classés, ou dans les abords des MH). Nous avons bien inscrit toutefois dans le règlement PLUi en A et N que ce type d'installation ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les éoliennes de plus de 12 mètres sont interdites également dans les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les zones humides.

119. Concernant le photovoltaïque au sol : ce n'est effectivement pas prévu dans le PLUi. Si un projet se présentait, il nécessiterait une dérogation loi Montagne s'il se situe en discontinuité des zones urbaines. Le projet devra démontrer également sa compatibilité avec les activités agricoles ou l'intérêt naturel et paysager des sites.

120. Il sera fait référence aux guides éoliens et photovoltaïques dans un futur cahier de recommandations architecturales.

121. Nous n'avons pas suffisamment d'éléments à ce jour pour justifier et cartographier à l'échelle parcellaire des cônes de vues à préserver. De nombreux secteurs à enjeux forts sont d'ores et déjà concernés par le périmètre des abords des MH ou par des sites inscrits ou classés. Dans d'autres secteurs nous avons inscrit des éléments paysagers à préserver pour conduire à ce résultat de préservation d'un cône de vue, soit avec des éléments au titre du L151-19, soit au titre du L151-23, soit dans le cadre des OAP sectorielles. Nous proposons de traiter certains sites (identifiés points de vue remarquables dans le PADD) en préservant les points de vue avec le L151-23 du CU (voir analyse avis MRAE).

## Synthèse avis :

### • Remarques générales sans incidences directes sur le PLUi :

122. ZA de la Gravenne :

Concernant les futurs développements de la carrière de Thueyts : au-delà du PLUi, l'association du Parc au projet est essentielle dans le cadre du label Unesco Géopark. Le Parc souhaite être associé avec l'exploitant aux différentes phases d'avancement de la réflexion avec la Communauté de communes.

123. Préservation d'espèces protégées :

Le bureau d'Etudes Ecostratégie chargé de l'évaluation environnementale a identifié les espèces floristiques protégées à l'échelle régionale et a mis en évidence les secteurs devant être inconstructibles. Cette disposition est positive, il apparaît effectivement nécessaire de retirer des zones U et AU les parcelles concernées ou d'envisager le cas échéant d'éventuelles mesures d'évitement ou de compensation comme proposé par le bureau d'études. Les services du Parc sont à la disposition de la communauté de communes pour s'assurer de la mise en œuvre de cette mesure.

124. Concernant l'activité de canyoning/marche en rivière :

Cette activité a un impact important sur les milieux naturels notamment dans un contexte de développement croissant de la fréquentation.

Une réflexion sur la maîtrise de cette activité semble nécessaire. Le PLUi peut contribuer à cette réflexion pour maîtriser le foncier le long des rivières ou gérer la problématique du stationnement.

Les services du Parc sont à la disposition de la communauté de communes pour préciser ce point.

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

122. Comme nous l'avons déjà fait dans le cadre de la réalisation du dossier de demande de dérogation loi Montagne, nous associerons le PNR ponctuellement sur ce projet.

123. Nous avons à cet effet classer des secteurs en N et/ou prévu une protection au titre de l'article L.151-23 du CU.

124. La question a été abordée avec les communes concernées. Le linéaire de cours d'eau concerné est trop étendu pour prévoir de maîtriser le foncier notamment *via* l'outil « emplacement réservé ».

Les communes pourraient peut-être travailler avec le parc sur des outils de sensibilisation ou de la signalétique ?

### Synthèse avis :

#### • Remarques générales sans incidences directes sur le PLUi :

##### 125. Aspect des constructions :

Un renvoi vers les organismes de conseil (architectes conseils du CAUE, Point info énergie/ALEC, PNR) peut être mentionné dans les différentes pièces du PLUi : il est possible de mentionner que des permanences gratuites de conseil architectural sont mises en place par le PNR des Monts d'Ardèche et le CAUE de l'Ardèche, afin d'accompagner les particuliers le plus en amont possible dans leur projet de construction (conseil à développer avant dépôt d'une demande de permis de construire).

Le cahier technique de « Recommandations architecturales et paysagères dans les Monts d'Ardèche » peut être joint au PLUi (entité paysagère Hautes-Cévennes).

126. D'un point de vue pédagogique, le renvoi entre les dispositions propres à chaque zone et les dispositions générales doit être explicité.

##### 127. Installations d'ouvrage technique :

Compte tenu des enjeux paysagers liés à ce type d'équipement dont notamment les relais de téléphonie mobile, une vigilance particulière devra être portée pour que soit organisé, en amont de l'élaboration d'un projet, une association des communes, de la communauté de communes et du Parc pour veiller à cette intégration paysagère, conformément aux dispositions de la charte du Parc.

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

125. Des outils pédagogiques accompagneront la « vie » du PLUi.

126. Déjà écrit en haut de chaque page de chaque zone dans le règlement écrit, cela semble plus clair que de l'écrire une seule fois sur une page.

127. A voir avec le service instructeur et l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme. Nous n'avons pas de visibilité sur ce type de projet. Sensibiliser les élus des communes sur cette question.

Dans le règlement, sur les dispositions applicables à toutes les zones (chapitre 1.6), nous avons inscrit que « ce type d'équipement devra veiller à son intégration paysagère ».

## Synthèse avis :

### • Règlement graphique (réserves) :

128. Retirer le bâtiment faisant l'objet du changement de destination n°8, sur la commune de Pont-de-Labeaume car entouré d'îlots exploités (à dire d'expert et du RPG 2019).

129. Déplacer l'emplacement réservé n°30 sur la commune de Chirols sur une ou des parcelle(s) à plus faible enjeu agricole. Dans l'hypothèse où, malgré ces recherches, aucune parcelle ne pourrait permettre d'accueillir l'emplacement réservé n°30, nous demandons que la collectivité une fois propriétaire s'engage par bail rural à maintenir l'exploitant en place.

130. Ajouter en annexe les périmètres de réciprocity des bâtiments d'élevage identifiés à titre informatif.

### • Règlement écrit (réserves) :

131. P 99 : une nuance est à apporter dans les conditions d'implantation des constructions relevant de l'exploitation agricole, à savoir pour les serres en production végétale, pour lesquelles l'implantation doit avant tout se faire sur la parcelle exploitée, indépendamment de la proximité avec des bâtiments existants.

132. P 100 et 111 : la hauteur maximale pour les tunnels n'est pas suffisamment importante pour inclure l'ensemble des tunnels utilisés pour l'agriculture. En effet, certains tunnels peuvent atteindre jusqu'à 11 mètres de hauteur, pour le stockage de fourrage par exemple. C'est pourquoi nous vous proposons de les autoriser jusqu'à une hauteur maximale de 12 mètres en leur point le plus haut.

133. P 105 et 116 : paragraphes « Assainissement des eaux usées », ajouter que les dispositifs autonomes d'assainissement des constructions situées en zones urbaines sont autorisés « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ».

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

128. Ce bâtiment est retiré de la liste des changements de destination.

129. La commune de Chirols procède actuellement à l'acquisition du terrain en question, l'ER est donc supprimé. Quoiqu'il en soit l'objet de cet ER n'était pas du tout d'enlever la vocation agricole du terrain mais d'assurer le maintien de sa mixité de vocation en accueillant ponctuellement en période estivale un parking, lorsque l'herbe a été fauchée.

130. La carte des bâtiments d'élevage sera ajoutée ultérieurement en annexe du PLUi lors d'une procédure de mise à jour, à défaut de données fiables pour l'instant.

131. Nous sommes dans le cas de l'exception prévue dans le règlement écrit qui justifie que l'implantation de la construction ne soit pas à proximité du siège d'exploitation.

132. Vigilance sur la hauteur des tunnels : ceci n'a pas été formulé lors de nos réunions avec les représentants professionnels agricoles. L'impact paysager de telles installations pourrait être très important. Cela n'apparaît pas justifié compte tenu du type de productions sur notre territoire.

133. Sur l'assainissement des eaux usées, la mention est ajoutée. Il est par ailleurs mentionné dans le tome 2 du RP que la réalisation en zone agricole et naturelle de voies de desserte et de dispositifs autonomes d'assainissement de constructions situées en zones urbaines ne doit pas altérer la fonctionnalité des zones agricoles et naturelles.



## AVIS ÉMANANT DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ARDÈCHE

### Synthèse avis :

- **Remarques complémentaires :**

134. Déclasser les parcelles AD630 et AD322 en zone A : afin de ne pas accentuer les contraintes pour un futur agricole de la parcelle cadastrée AD318 sur la commune de Meyras, il serait judicieux de ne pas encourager la densification par de la division parcellaire permise en zone UB.

135. L'emplacement réservé n°74 a pour objectif la conversion de cette prairie en parcelle accueillant du stationnement. Cette parcelle étant en continuité avec un îlot planté en arbres fruitiers, nous vous alertons sur la nécessité d'exclure tout autres aménagements (comme des tables de pique-nique) que ceux permettant le stationnement et qui contraindrait l'activité agricole.

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

134. Le zonage partiellement en UB sur les parcelles AD630 et AD322 est déjà limité et son contour ne tient pas compte des limites parcellaires, n'offrant ainsi pas de possibilité à de la densification par division parcellaire.

135. Concernant l'ER 74, le terrain se situe dans le prolongement des espaces de stockage de l'usine d'eaux minérales, il est déjà régulièrement mis à disposition du collectif du moulinage de Chirols lors de manifestations culturelles. Il n'a d'autre objet que de remplir cette fonction de stationnement.

## AVIS ÉMANANT DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT D'ARDÈCHE

- **Remarque qui n'a pas de conséquence sur le PLUi directement :**

136. La CMA reste attentive à toute mesure facilitant le maintien des activités économiques du territoire qui compte 370 entreprises artisanales, en augmentation de 26,7% sur trois ans. Elle conseille également les entreprises artisanales sur toute question liée à la transition énergétique et écologique (audit énergie, mise en valeur par l'éclairage, mobilité, prévention des déchets, action Repar'Acteurs...).

136. Ces remarques n'appellent pas de réponse de notre part.

## AVIS ÉMANANT DU SYNDICAT MIXTE DU PAYS ARDÈCHE MÉRIDIONALE

### Synthèse avis :

137. Taux de production de logements supérieur aux objectifs du SCoT. Ce taux ambitieux conjugué à un taux d'évolution moyen de la population, qui bien que compatible avec le TCAM du SCoT reste faible, risque de conduire à un excédent de l'offre par rapport aux besoins, avec une prospection pessimiste du nombre de logements vacants.

138. Compléter le diagnostic en nommant les 8 villages et en corrigeant avec la bonne nomenclature de l'armature du SCoT pour le village relais et les bourgs périphériques.

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

137. Production de 61 logements neufs/an contre 54 pour le SCoT mais sur une période plus longue... on est bien dans un rapport de compatibilité.  
TCAM de 0,76% dans le PLUi compatible avec le TCAM de 0,79% du bassin albenassien jusqu'en 2030.

Mobilisation de logements vacants plus ambitieuse dans le PLUi (5/an contre 3,9/an pour les projections du SCoT).

138. L'armature territoriale dans le PADD est bien établie en cohérence avec celle du SCoT.

## AVIS ÉMANANT DE L'INAO

139. La préservation des châtaigneraies et de la filière locale « agriculture biologique » est soulignée. Le PLUi ne génère pas d'impact sur les châtaigneraies exploitées ni sur des surfaces revendiquées en agriculture biologique.  
Le PLUi n'a pas d'incidence directe sur les AOP et les IGP concernées.

139. Ces remarques n'appellent pas de réponse de notre part.

## Synthèse avis :

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

### • Rapport de présentation :

140. L'autorité environnementale (AE) recommande de rassembler dans une partie dédiée à tout le moins une synthèse de l'analyse de l'articulation du projet de PLUi avec chacun des plans et programmes requis.

141. Les « éléments [qui participent de la fonctionnalité] de la Trame Verte et Bleue de par leurs intérêts écologique et paysager » (p.284), comme les murets de pierres sèches ou les arbres remarquables, sont absents et devraient faire l'objet d'un inventaire exhaustif, au moins dans les secteurs où une extension de l'urbanisation est prévue par le PLUi.

142. Les surfaces agricoles présentant des enjeux, notamment en termes de « valeur environnementale et paysagère », sont identifiées (carte RP 1, p.153). Les critères pris en compte sont toutefois à préciser.

143. L'AE recommande d'approfondir l'analyse de la ressource en eau (en quantité et qualité) actuelle et de son évolution constatée depuis les dix dernières années (et de la mettre en regard de la population accueillie sur le territoire) ainsi que ses perspectives d'évolution au regard du changement climatique. Elle recommande en outre de préciser les capacités actuelles et à venir d'assainissement du territoire.

144. Le dossier mériterait d'être complété par une cartographie communale de l'ensemble des dents creuses retenues afin de pouvoir apprécier le travail de recensement effectué.

140. Une petite synthèse a été ajoutée dans les documents. L'approbation du SCoT de l'Ardèche méridionale est prévue d'ici la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2022. Le PLUi veillera à sa compatibilité avec le SCoT approuvé.

141. Un inventaire exhaustif serait colossal et sans intérêt compte tenu de l'ampleur des espaces TVB sur notre territoire. C'est pourquoi ces éléments ont été traités ponctuellement dans le cadre de la mise en forme réglementaire du projet. En effet, les éléments de cet ordre qui sont remarquables ont été soit écartés des secteurs d'extension de l'urbanisation, dans le cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale, soit inscrits dans les OAP sectorielles comme étant à préserver ou sur le zonage (articles L.151-19 et L.151-23 du CU) quand il s'agissait de secteurs déjà urbanisés, non concernés par une OAP sectorielle.

142. Il s'agit des parcelles en appellation « agriculture biologique » et/ou situées dans un périmètre Natura 2000 (cf. page 75 du RP, tome 2).

143. Des compléments sont apportés sur ces questions de la ressource en eau et de l'assainissement dans la limite des données disponibles ou que nous avons pu récolter.

144. Nous avons présenté la méthode d'analyse, et la synthèse de l'analyse des capacités de densification (cf. pages 214 à 219 du RP, tome2). Le travail d'identification du potentiel disponible dans la PAU a bien fait l'objet de discussions avec la DDT dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

## Synthèse avis :

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

### • Rapport de présentation :

145. L'AE recommande de justifier le nombre important de 301 logements à produire en extension, et de présenter les mesures d'évitement, de réduction et de compensation permettant de réduire ses incidences sur les espaces agricoles et naturels.

Ce calcul ne prend pas en compte les logements pouvant être produits sans consommer d'espace, à savoir :

- ceux créés par renouvellement du parc (8,3 par an, soit environ 100 à échéance 2032), concernant au moins en partie des surfaces déjà urbanisées (opérations de démolition / reconstruction) avec, de plus, des densités potentiellement plus importantes ;
- ceux vacants qui seront réhabilités, donc déjà existants (4,5 par an, soit 54 à échéance 2032).

146. L'AE recommande de développer la justification du choix d'urbaniser différents secteurs en extension qui sont selon le cas, soit déconnectés des centres bourg, soit ayant une sensibilité paysagère particulière, ou ayant pour effet de déplacer les limites de l'urbanisation, et de présenter les mesures d'évitement, de réduction et de compensation permettant de réduire les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

147. L'AE recommande de justifier la capacité du territoire à accueillir la population supplémentaire générée par l'extension du camping de Pont de Mercier à Thueyts.

148. La zone AUF de Mayres et celles du centre-bourg de Meyras (RP 2, p.177) concernent des secteurs en extension du tissu urbain. La justification du choix de ces secteurs est trop sommaire.

145. La prise en compte du renouvellement du parc et de la mobilisation des logements vacants est largement justifiée dans le rapport de présentation. Pages 19 à 30 du RP, tome 2.

146. Notre justification dans le RP est déjà bien développée sur ces points. Des compléments pour expliquer les mesures ERC ont été apportés par l'évaluateur environnemental.

147. La justification a été renforcée sur l'extension du camping Pont de Mercier (par rapport aux équipements bien présents pour un accroissement de l'accueil sur ce camping...).

148. La justification de ces secteurs en AUF est déjà bien développée. Ces secteurs sont pour l'instant fermés à l'urbanisation, leur ouverture nécessitera une modification du PLUi.

## Synthèse avis :

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

### • Rapport de présentation :

149. L'AE recommande de compléter le dispositif de suivi opérationnel de la mise en œuvre du PLUi, afin de permettre de mesurer l'efficacité des mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en œuvre et si elles ne l'étaient pas de les réajuster à un stade précoce.

150. Résumé non technique : Afin de permettre une bonne compréhension du PLUi et de son rapport environnemental par le public, l'Autorité environnementale recommande de développer et d'illustrer ce résumé, ainsi que de le présenter dans un fascicule séparé afin de permettre une meilleure identification et accessibilité par le public. L'Autorité environnementale recommande en outre de prendre en compte dans ce résumé les recommandations du présent avis.

151. L'AE recommande que les surfaces considérées « en dents creuses » et « en extension » soient localisées, et de justifier l'absence de phasage permettant de minimiser l'extension urbaine en donnant la priorité aux secteurs inclus dans le tissu urbain.

152. L'AE recommande d'étudier l'évitement d'une zone de stations d'une espèce végétale protégée à Fabras. Elle recommande en outre de traduire dans le zonage l'objectif de conservation des zones humides (terrain à Jaujac).

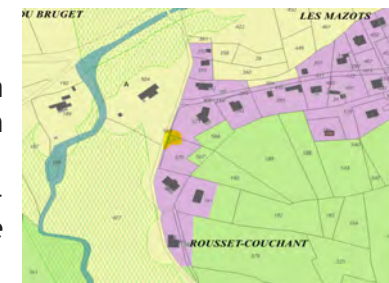
149. Les indicateurs de suivi ont été développés dans le rapport de présentation. Concernant l'analyse de la consommation foncière, nous suivrons attentivement ces données dans le PLUi en tenant compte de la même méthode d'analyse de la consommation passée. Cependant la méthode d'évaluation se précisera certainement avec les outils en cours de déploiement à l'échelle nationale (portail national de l'artificialisation des sols/ déploiement de l'analyse IGN d'occupation des sols grande échelle), qui nous semblent peu fiables pour l'instant.

150. Le résumé non technique a été complété avec des illustrations dans le cadre de la mise à jour du dossier par l'évaluateur environnemental pour l'approbation du PLUi.

151. Nous avons les outils pour exporter ces cartographies mais ce serait très lourd pour être lisible à l'échelle du PLUi. Ce travail a été effectué finement en concertation avec les communes et la DDT et constitue la base d'élaboration du PLUi afin d'arriver à un projet cohérent sur l'ensemble du territoire intercommunal. La méthode est présentée dans le rapport de présentation de manière détaillée. Pour le phasage : si on était que sur des projets avec maîtrise foncière publique, ce serait très commode, mais dans notre contexte très rural avec essentiellement des projets privés complexes à mettre en œuvre (morcellement, nombreux propriétaires, densité difficile à atteindre...), il ne semble pas opportun de phaser l'urbanisation. Les quelques secteurs en AUf permettent malgré tout de phaser l'urbanisation.

152. Fabras - Plantemel : évitement grâce à la protection L151-23 sur deux « dents creuses » identifiées en UB dans un secteur déjà urbanisé.

Le milieu humide du petit secteur en UB à Jaujac a été identifiée avec des enjeux écologiques à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU.





## Synthèse avis :

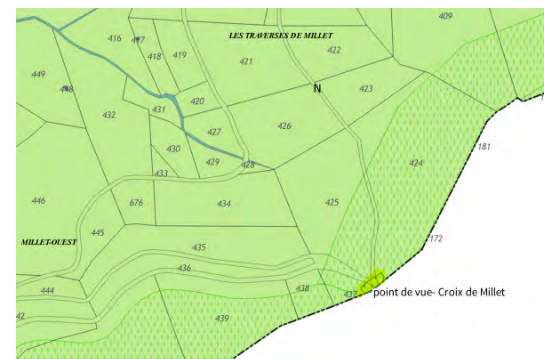
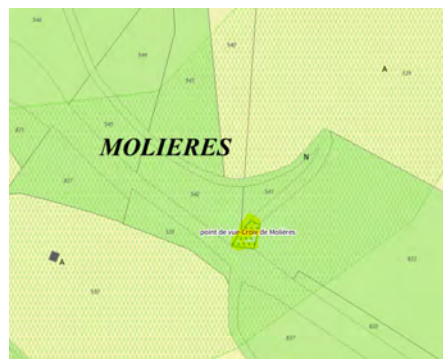
## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

### • Rapport de présentation :

153. Le rapport souligne cependant qu'il serait pertinent d'« ajouter un sous-zonage Ap/Np au niveau des zones de point de vue à protéger » afin de « préserver et valoriser les points de vue remarquables [et les] espaces de respiration dans le tissu urbain » (RP 3, p.220), sans que cette suggestion soit mise en œuvre.

L'AE recommande de traduire dans le zonage l'objectif de préservation de valorisation des points de vue remarquables.

153. Dans notre secteur de pentes cévenoles, un point de vue porte bien souvent sur toute une vallée. Il est très délicat de cartographier des secteurs plus particuliers à protéger avec du Ap ou Np (voir remarque 131 sur l'avis du PNR portant sur les cônes de vue). Quelques points de vue remarquables sont ajoutés dans le zonage au titre de l'article L.151-23 en cohérence avec ceux mentionnés dans le PADD (carte p. 13) : Col de la Croix de Molières à Meyras, Col de la Croix de Millet à Jaujac, Col de Moucheyres à Burzet/St-Pierre-de-Colombier, Ste Marguerite à Chirols.



154. L'AE recommande de justifier que les capacités des systèmes d'assainissement existants sont suffisantes pour faire face à l'accueil de nouveaux habitants.

154. Des compléments et mises à jour ont été effectués par l'évaluateur environnemental..

## Synthèse avis :

### • **155. Au titre de l'article L.153-16, favorable avec recommandation :**

D'améliorer l'optimisation foncière par accroissement des densités et suppression de secteurs d'extension urbaine les plus éloignés des centralités ou présentant des inconvénients au regard des risques ou de la protection des paysages.

### • **156. Au titre de l'article L.142-5, pour les secteurs d'habitat :**

- « la Pierrette » à Mayres, défavorable.
- « Village Secteur C » à Barnas, défavorable.
- « Belvezet Bourg Nord, secteurs A et C » à Burzet, favorable.
- « le Roux » à Saint-Pierre-de-Colombier, favorable.
- « les Lioures vallée du Lignon » à La Souche, favorable.
- autres secteurs, favorable.
- pour les secteurs d'équipement public, les secteurs à vocation touristique, les secteurs à vocation économique, les hameaux traditionnels, les STECAL : favorable.

### • **157. Au titre de l'article L.151-13, favorable.**

### • **158. Au titre de l'article L.151-12, favorable sous réserves :**

- de compléter le règlement par une limitation de l'emprise au sol des annexes de 40 m²,
- de compléter le règlement par une surface maximale des piscines de 50 m².

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

155. La justification du PLUi démontre bien le caractère vertueux au regard de la consommation passée, de l'effort de densification opéré dans le calcul des surfaces AU nécessaires au projet d'aménagement du territoire, à l'intérêt de préserver les sites et les paysages *etc.*

### 156. Mayres - La Pierrette (Haute vallée de l'Ardèche) - Motif pour lesquels ce secteur est conservé dans le PLUi :

- > secteur très limité (8 logements, 6 800m², une partie étant une zone *non aedificandi* afin d'imposer un défrichement préalable pour tenir compte du risque incendie),
- > retenu dans l'objectif de finir l'urbanisation récente commencée sur ce hameau (13 habitations dont 3 PC qui ont été accordés ces 3 dernières années),
- > bénéficiant de l'ensemble des équipements nécessaires à l'urbanisation (d'ailleurs la commune a investi ces dernières années dans le renforcement des réseaux et une borne DECI sur ce quartier dans l'objectif de permettre de nouvelles constructions)
- > secteur qui n'est pas éloigné du bourg : 700m, avec en plus une liaison modes doux possible évitant l'axe RN102. A noter qu'il s'agit du premier hameau le long de cette route reliée à Astet, comptant de nombreux hameaux et campings.
- > choix porté sur ce secteur car en retrait de la circulation RN102, en dehors des zones de risque minier (bourg rive droite), en dehors des zones inondables, présentant une exposition favorable et non identifiée à enjeux écologiques, paysagers ni agricoles.

### Barnas haut - Village - Motif pour lesquels ce secteur est conservé dans le PLUi :

- > aucun terrain n'est concerné par un enjeu agricole : nous avons justement écarté les parties qui présentaient un potentiel agricole situées en contrebas et à l'est de la zone, ces terrains ont ainsi été exclus de la zone UB et classés en zone agricole.
- > l'OAP encadre l'implantation de la construction : sur la faîsse située au-dessus de l'actuel poulailler et du point d'eau artificiel qui a été créé.

158. Concernant les compléments proposés pour les annexes et la surface des piscines, les modifications ont été apportées. Pour les piscines, cf. remarque et réponse 35.

## AVIS ÉMANANT DE RTE

### Synthèse avis :

- **Annexe**

159. Corriger la liste des servitudes I4 en annexe :

- La ligne aérosouterraine 63kV MONTPEZAT - LA PALISSE est notée comme étant un ouvrage aérien.
- La ligne aérienne 225kV MONTGROS - MONTPEZAT apparaît sous une autre appellation.
- La liaison souterraine 63kV MONTPEZAT - TR631 n'apparaît pas dans la liste.

Ajouter le nom et les coordonnées des Groupes Maintenance Réseaux chargés de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire

- **Règlement écrit :**

160. Permettre les conditions favorables pour les constructions d'ouvrages ou les postes électriques pour chaque zone.

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

159. Les corrections sont apportées dans les annexes.

160. Ces dispositions sont bien prévues au chapitre 1.6 du règlement et s'appliquent ainsi à toutes les zones.

*«Ouvrages techniques d'utilité publique, travaux d'infrastructures routières :*

*Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique (captage, pylône électrique, station de traitement des eaux, poste de refoulement, nœuds de raccordement optique, locaux techniques pour la fibre...) sont autorisés, ainsi que les travaux d'infrastructures routières et les affouillements et exhaussements qui y sont liés.»*

## AVIS ÉMANANT DE ORANGE

- **Rapport de présentation :**

161. 17 faisceaux hertziens d'Orange sont en services sur le territoire de la communauté de communes.

161. Précision apportée dans le RP (chapitre sur le numérique).

## **PARTIE 2 : PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

## Synthèse avis :

### • Conclusions et avis motivé :

Après analyse du dossier, des avis des personnes publiques associées et consultées, écoute du public, la commission d'enquête donne un **AVIS FAVORABLE à l'abrogation des cartes communales de Burzet, Lalevade-d'Ardèche, Pont-de-Labeaume et St-Cirgues-de-Prades** et un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLUi Ardèche des Sources et Volcans assorti de **RÉSERVES** et **RECOMMANDATIONS**.

### • RÉSERVES :

#### **162. La commission d'enquête fait siennes les réserves suivantes de l'Etat :**

- Reporter sur le zonage réglementaire l'emprise de l'Atlas des zones inondables (AZI) de la Fontaulière
- Pont-de-Labeaume : retirer les parcelles B448-B449-B1375 au principe que toute parcelle impactée par un risque est exclue des zones constructibles
- Pont-de-Labeaume : ne pas autoriser l'ER n° 92 et ER n° 93 en raison de l'intensité de l'aléa de risque
- Trame informative sur les secteurs sensibles au risque incendie feux de forêt : il convient d'ajouter les hameaux suivants : Burzet, hameaux de Lalignier ; Chirols, hameau de Veyrières ; Mayres, hameau de Cautet ; La Souche, hameau de Chalèdes
- Restrictions à l'urbanisation en application des dispositions de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme pour :
  - St-Pierre-de-Colombier : maintien des restrictions pour tout PC sur le hameau de Prat (partie alimentée par les sources),
  - Meyras quartier de Neyrac : maintien des restrictions pour les autorisations de construire, la station d'épuration étant obso-lète.
- Zone A et N : compléter pour les annexes avec une limitation de l'emprise au sol à 40 m², compléter pour les piscines avec une limitation de l'emprise au sol à 50 m².
- Retranscrire dans le règlement les articles R.111-5 (accès suffi-sant) et R.111-13 (équipements).

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

162. Ces modifications ont été apportées dans les différentes pièces du PLUi en conséquence (voir nos réponses précédentes sur la prise en compte de l'avis de l'État -remarques 27 à 32, 35 et 37- et de la CDPENAF -remarque 158).



### Synthèse avis :

#### • RÉSERVES :

##### **163. La commission d'enquête fait siennes les réserves suivantes de la Chambre d'Agriculture :**

- Retirer le bâtiment de Pont de Labeaume de la liste des changements de destination.
- Déplacer l'emplacement réservé n°30 sur la commune de Chirols sur une ou des parcelle(s) à plus faible enjeu agricole. Si impossible, nous demandons que la collectivité une fois propriétaire s'engage par bail rural à maintenir l'exploitant en place.

##### **164. La commission d'enquête fait siennes les réserves de la RTE :** S'agissant des occupations et utilisations du sol, elles sont relatives :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à la hauteur des constructions et installations nécessaires,
- aux exhaussements et affouillements de sol,
- aux postes de transformation.

##### **165. La commission d'enquête ajoute cette réserve :**

La levée de l'interdiction à l'urbanisation sur les communes de Jaujac et St-Cirgues-de-Prades en raison des difficultés d'approvisionnement en eau potable qui ne sont pas avérées.

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

163. Ces modifications ont été apportées dans les différentes pièces du PLUi en conséquence (cf. remarques et réponses 128 et 129).

164. Ces dispositions sont bien prévues au chapitre 1.6 du règlement et s'appliquent ainsi à toutes les zones (cf. remarque et réponse 160).

165. Par courriers début février 2022, au regard des derniers échanges entre les communes et la DDT, le Préfet a levé les restrictions d'urbanisme sur ces deux communes liées à la situation en eau potable.

## Synthèse avis :

### • RECOMMANDATIONS :

#### Sur les cartes de zonage, recommande que :

166. - dans la version approuvée du PLUi, le découpage des plans de zonage soit fait par commune

167. - les légendes soient complétées sur les plans approuvés par l'ajout de la signification des sigles Px, OAPx, ERx.... et que des noms de lieux dits soient ajoutés

168. - la situation des 9 bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination soit indiquée et que soit ajoutées des photographies pour 7 d'entre eux

169. - le récent parking de Thueyts soit reporté sur le zonage

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

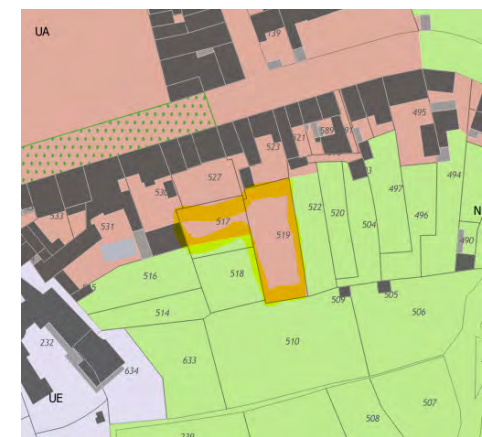
166. Modification de mise en forme qui ne pose pas de problème, notamment pour les plus petites communes en superficie. Pour les plus grandes, il y a nécessairement plusieurs planches.

167. Modification de mise en forme facilitant la lecture du document : la légende est complétée. Concernant les noms des lieux dits, cette donnée issue du cadastre figure sur les plans du zonage. La version interactive du PLUi sur le géoportail de l'urbanisme permettra également de faciliter la lecture du document.

168.



169. Correction contour zone UA s'agissant d'une erreur de zonage : intégration du nouveau parking public et d'une partie de la parcelle AD 517 (340m²). L'évolution demandée en continuité de la zone UA pour permettre la construction d'un garage est limitée et ne semble pas remettre en cause le principe de zonage souhaité lors de l'arrêt du projet de PLUi.



### Synthèse avis :

- **RECOMMANDATIONS :**

#### Sur le règlement :

170. Autoriser les annexes en zones N et A de bâtiment principal implanté en zone U dans les secteurs où les constructions ne sont pas admises.

171. Autoriser dans les zones A une activité d'accueil touristique. Recommandation : toute activité d'agrotourisme ne pourra se développer que dans le cadre d'un STECAL.

172. Modifier le paragraphe relatif aux secteurs *non aedificandi*, règlement page 35 : « Il s'agit de secteurs soumis à un défrichement préalable à toute opération d'aménagement en raison de la présence d'un risque d'incendie-feu de forêt. ». Ce paragraphe est à réécrire dans le règlement au regard de l'article R151-31 du code de l'urbanisme. L'article R151-31 du code de l'urbanisme précise les secteurs *non aedificandi*.

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

170. Le paragraphe sur les annexes/extensions de constructions sises en zone U est retiré : la question se posera alors avec l'instruction si des dossiers se présentent pour des constructions d'annexes ou extensions en A/N d'habitations en U d'une même unité foncière (cf. remarque et réponse 36).

171. C'est bien le cadre réglementaire et c'est ce que nous avons fait.

172. Il n'est pas pertinent d'écrire l'article tel qu'il est formulé dans le code de l'urbanisme, mais y faire référence « en application de l'article... » : c'est ce que nous avons fait.

## Synthèse avis :

### • RECOMMANDATIONS :

#### Sur les dispositions générales :

173. Photovoltaïque : remplacer la limitation au tiers de la surface du toit par une analyse au cas par cas lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme pour « coller » à la topographie des lieux et assurer une rentabilité des panneaux.

174. En zone A et N : mentionner les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion.

175. Création du règlement du secteur Nsl (Nature ski loisir) et du zonage du secteur de la Croix de Bauzon.

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

173. Cette règle n'existe pas dans le PLUi.

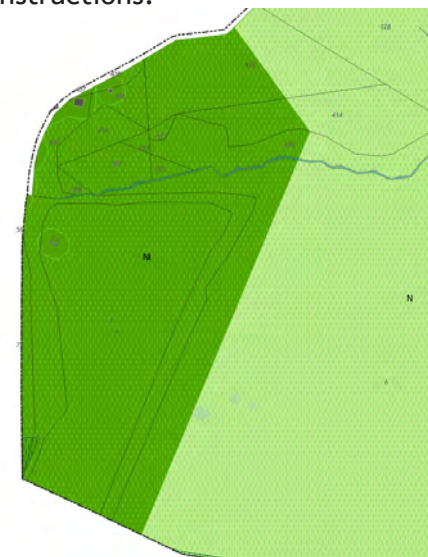
174. C'est déjà encadré dans le règlement écrit dans les zones A et N, et la densité sera complétée avec la limitation de l'emprise au sol des annexes à 40m<sup>2</sup> (cf. remarques et réponses 158 et 162).

175. On ne peut pas apporter un tel changement, cela devrait être traité au titre d'une UTN locale (avis CDNPS). Il faut une étude globale avec une évaluation environnementale, nous n'avons pas de visibilité globale du projet à ce stade. A intégrer dans le cadre d'une déclaration de projet valant modification du PLUi pour permettre des aménagements de type remontées mécaniques. Nous proposons à ce stade de créer un sous-secteur NI sur le périmètre de la station de la Croix de Bauzon avec un règlement associé pour reconnaître l'existence du site, mais sans offrir de nouvelles possibilités de constructions. Rédaction dans le règlement écrit :

*«NI > zone naturelle accueillant des activités de loisirs quatre saisons (station de la Croix de Bauzon)*

*Dans le sous-secteur NI, sont autorisés, sous réserve de faire l'objet d'un traitement approprié assurant leur intégration dans l'environnement, et de préserver le caractère naturel du site :*

- l'entretien des aménagements et équipements existants,*
- les installations et travaux liés à la sécurité et à l'exploitation des pistes, remontées et réseaux neige existants.»*



### Synthèse avis :

#### • RECOMMANDATIONS :

#### Autres :

176. Donner la justification dans le règlement graphique des réservoirs de biodiversité secondaires et étendus pris en compte dans le PLUi, cela évitera de graves erreurs d'utilisation des sols selon leur correspondance avec des zonages du milieu naturel (Natura 2000, ZNIEFF de type I, réserves biologiques).

177. Compléter les annexes sanitaires sur les réseaux d'eau potable par la mention des points de défense incendie.

178. Faire corriger par les collectivités compétentes l'incomplétude des SGA.

178 bis. Faire apparaître un schéma d'assemblage des six plans inter-communaux des annexes sanitaires facilitant le repérage.

179. Compléter le dispositif de suivi, afin de permettre de mesurer l'efficacité des mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en œuvre et si elles ne l'étaient pas de les réajuster au plus tôt.

180. Concernant le risque inondation, la CE souscrit à la proposition de la CCASV, dans son mémoire en réponse, d'ajouter une page introductive/explicative de cette annexe avec une carte de synthèse sur les secteurs concernés par le PPRI et ceux concernés par des études hydrologiques.

181. Que soit reporté sur le zonage réglementaire l'AZI de la Fontau-lière, comme le demande l'État.

182. Indiquer dans les annexes « Secteurs d'anciens travaux miniers (50 pages) » les secteurs d'exploitation de carrières (anciennes ou en exploitation).

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

176. Les précisions ont été apportées dans la justification des choix retenus (RP tome 2 - voir remarque et réponse 23).

177. Cela a été ajouté (voir remarque et réponse 38).

178. Un courrier de la CdC a été envoyé en ce sens au SEBA et aux communes. Les annexes seront mises à jour ultérieurement en fonction de l'élaboration de ces schémas (cf. réponse et remarque 69).

178 bis. Les plans de découpage des annexes sanitaires ont été ajoutés dans les annexes pour faciliter la lecture des plans réseaux eau potable et DECI. Le territoire a été découpé en cinq planches, au lieu de trois initialement.

179. Compléments apportés (cf. réponse et remarque 149).

180. Ajout d'une carte explicative de synthèse des différentes études de connaissance de risque inondation selon les tronçons de rivières du territoire.

181. Ajout sur le zonage du tronçon manquant de l'AZI sur le ruisseau de la Pourseille (voir remarque et réponse 27).

182. Les arrêtés préfectoraux des carrières ne sont pas à mettre en annexe. Une carte des carrières est présentée dans le rapport de présentation.



## Synthèse avis :

### • RECOMMANDATIONS :

#### Sur les projets d'OAP :

##### Barnas :

183. OAP 1 : Selon l'avis rendu par la CE sur la fiche observation O-BAR752 de la commune et E-BAR1262 pour problème accès.

184. OAP 2 : Selon l'avis rendu par la CE sur la fiche observation O-BAR742 et ORBAR722 pour erreur flèche de 35 m.

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

183. OAP 1 : pas d'évolution du périmètre (= nécessiterait une nouvelle demande de dérogation à l'urbanisation limitée au Préfet, enjeu agricole identifié, déjà un avis défavorable de la CDPENAF à l'origine sur une partie de ce secteur).  
Sur les parcelles où il y a les galeries : une trame de restriction R.151-31 a été appliquée par principe de précaution, la trame sera levée suite à des études complémentaires. Les principes d'accès ont été corrigés, ainsi que la zone d'implantation des constructions sur le schéma de l'OAP en conséquent.

184. OAP 2 : le principe de recul de 35 m au Bouix a été retiré et les principes d'accès revus.



### Synthèse avis :

- **RECOMMANDATIONS :**

#### Sur les projets d'OAP :

##### Lalevade d'Ardèche :

185. L'OAP 08 résidentielle de Lalevade-d'Ardèche : Selon l'avis rendu par la CE « La mise en valeur de cette ZA avec le classement de ce quartier en zone UI avec 2 sous-secteurs U1a et U1c dont la localisation devrait être discutée avec les activités déjà présentes sur le site nous semble une bonne solution. D'autant que la réalisation de logements nécessaires à l'activité est possible ».

186. Les OAP 28, 29 et 34 : Selon l'avis rendu par la CE d'y associer la réalisation d'un schéma de gestion de la collecte des eaux pluviales digne de ce nom.

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

185. Cette OAP n'a pas été retouchée car :

- cela serait en contradiction avec les objectifs législatifs et les orientations nationales en faveur du réinvestissement urbain, la mixité fonctionnelle des quartiers, la remobilisation de friches...

- ce secteur a été identifié comme stratégique dans le cadre du PADD ; son maintien est donc essentiel pour l'équilibre global du PLUi.

186. Un courrier a été envoyé aux communes de Lalevade-d'Ardèche et de Prades pour alerter sur le besoin de réaliser ces schémas.

Il n'est pas possible de conditionner la constructibilité à la réalisation d'un schéma de gestion des eaux pluviales. Par ailleurs, nous ne disposons pas d'éléments de justification permettant de pointer une problématique plus importante sur ces trois secteurs précis par rapport au reste de la commune.

### Synthèse avis :

- **RECOMMANDATIONS :**

#### **Sur les projets d'OAP :**

187. OAP 33 : Selon l'avis rendu par la CE de revoir votre position sur le risque encouru que cette OAP ne voit pas le jour et empêche d'autres opportunités durant les 15 années de vie de ce PLUi.

188. OAP 58 des Amarnier : Selon l'avis rendu par la CE de « Laisser les C595 et C597 en Ui et les autres en N » et trouver un site plus éloigné des zones urbanisées pour cette activité de collecte de déchets verts ou requalifier la zone.

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

187. Cette OAP n'a pas été retouchée car cela aurait fragiliser le PLUi par rapport à sa légalité, et l'équité de traitement.

Le diagnostic agricole et l'évaluation environnementale n'ont pas mis en évidence d'enjeux écologiques ou agricoles, nécessitant une préservation de ces terrains. Ce tènement se situe au milieu d'un quartier pavillonnaire situé à proximité du centre-bourg de Lalevade. Il a été identifié comme stratégique au regard des intérêts collectifs dans le cadre de l'étude des capacités de densification et de l'élaboration du PLUi. Les choix de zonage ne sont pas guidés par les motivations personnelles mais par les intérêts collectifs.

188. Cette OAP n'a pas été retouchée afin de rester cohérent avec le PADD (objectif explicite dans l'orientation 2.2 du PADD) : le parti d'aménagement retenu dans cette OAP est vertueux et est ainsi défendu.

## Synthèse avis :

### RECOMMANDATIONS :

#### Sur les projets d'OAP :

189. OAP 36 Les Soubeyrols : Selon l'avis rendu par la CE qu'elle soit supprimée. En effet, elle a proposé le reclassement d'une des parcelles de l'OAP en agricole, la parcelle restante étant trop petite pour justifier à elle seule une OAP.

190. L'OAP 12 La Prades : Selon l'avis rendu par la CE qu'elle soit maintenue en recommandant que sa mise en œuvre soit conditionnée par un vrai débat dans l'espace public avec prise en compte des remarques de l'État sur l'orientation du projet vers une forme urbaine plus dense.

191. L'OAP16 : Selon l'avis rendu par la CE de remplacer la partie 1 de l'OAP16 par un zonage Ns STECAL.

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

189. Nous conservons la parcelle H133 en UB, et on classe la H136 intégralement en zone A.



190. On ne peut pas ajouter une telle disposition dans la rédaction de l'OAP, ce sera aux élus de Montpezat d'en tenir compte dans le cadre de la conception du projet. Formes urbaines de type intermédiaire conservées dans l'OAP afin de laisser de la souplesse dans la conception du projet.



191. Il convient de ne pas retoucher cette OAP : elle a été prévue pour répondre à un besoin identifié pour ce bourg périphérique. Le projet touristique ne permettrait pas de répondre à ce besoin.



## Synthèse avis :

### • RECOMMANDATIONS :

#### Sur les emplacements réservés :

192. La CE recommande que, dans le dossier, la présentation des objectifs des emplacements réservés et des procédures permettant de les réaliser soient étayées.

193. Barnas : selon l'avis rendu par la CE sur la suppression de l'ER 75 sur la fiche O-BAR732

194. Mayres : selon l'avis rendu par la CE sur la suppression de l'ER 68, sur la fiche O-MAY372, réétudier le classement de la parcelle AB381 en zone UA et non A.

195. Meyras : selon l'avis rendu par la CE pour le déplacement de l'ER 70, sur la fiche O-MEY1823

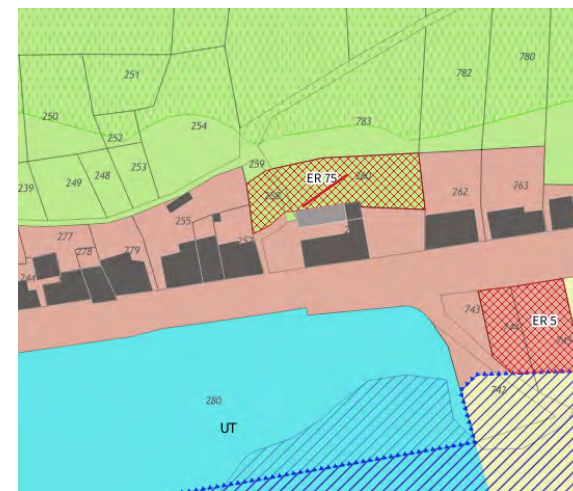
## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

192. Nous avons expliqué cela dans le rapport de présentation tome 2 page 88.

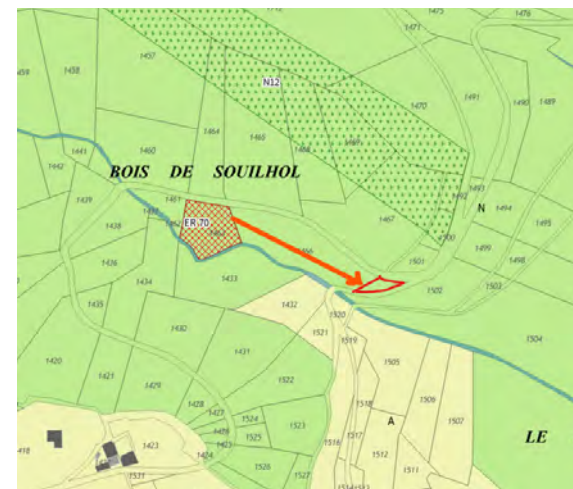
193. Barnas : l'ER a été retiré car le projet n'est plus d'actualité pour la commune.

194. Mayres : cet ER n'a pas été retiré car cette demande n'émane pas de la commune, il y a donc toujours un projet d'intérêt collectif sur ce secteur. Le zonage n'a pas été modifié non plus car cela n'est pas nécessaire au vu de la présence de l'ER.

195. Meyras : l'ER a été déplacé.



194



195



### Synthèse avis :

#### • RECOMMANDATIONS :

#### Sur les STECAL :

196. Lors de cette enquête, le public a fait de nouvelles propositions de STECAL. Ces propositions étaient encore trop floues pour que la CE puisse donner un avis favorable.

Nous recommandons aux communes de solliciter à nouveau ce public pour qu'il propose des projets plus précis pour lesquelles nous espérons que des compléments de dossier seront demandés dans le cadre de ce PLUi et non dans celui d'une éventuelle révision de PLUi ce qui risquerait de faire perdre au territoire ces opportunités de développement.

197. Montpezat-sous-Bauzon

Selon l'avis rendu par la CE (fiche O-THU1011), intégrer le projet de Mr Guy Florencon dans le PLUi sous la forme d'un zonage As ou Ns.

198. Burzet

Selon l'avis rendu par la CE (fiche observation O-BUR1661), intégrer le projet Weber d'agrotourisme dans le PLUi sous la forme d'un zonage As ou Ns.

199. Prades

Selon l'avis rendu par la CE (sur la fiche O-PRA113) remplacer la partie 1 de OAP16 par un zonage Ns STECAL.

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

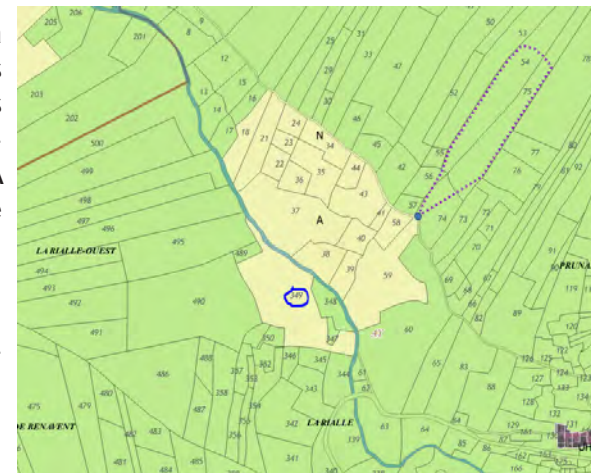
196. Aucun nouveau STECAL n'a été intégré entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. Ils seront étudiés dans le cadre de modifications ultérieures du PLUi quand les dossiers seront aboutis. A ce stade, leur prise en compte aurait conduit à remettre en question l'équilibre global du PLUi, la cohérence avec le PADD, ou encore à imposer de nouvelles procédures : évaluation environnementale, demande de dérogation loi Montagne, écriture de nouvelles OAP pour ces STECAL, passage en CDPENAF.

197. Le bâtiment à Montpezat présente une fonctionnalité agricole et ne présente pas de caractéristiques patrimoniales permettant de justifier un changement de destination ou la création d'un STECAL.

198. Pour Burzet, cette demande ne répond pas au cadre réglementaire et au parti pris d'aménagement retenu dans le cadre du PADD. La zone agricole n'a pas vocation à accueillir du logement sauf justification d'une présence nécessaire pour l'exploitation agricole (traitée au cas par cas avec la DDT). Ce STECAL ne peut être retenu dans le PLUi.

En cohérence avec la méthode qui a conduit à déterminer le contour des zones agricoles dans le PLUi, nous avons modifié le zonage pour la parcelle AY349 en la classant en zone A plutôt que N compte tenu du projet de reconquête agricole.

199. Pour Prades, voir remarque et réponse précédente 191.



### Synthèse avis :

#### • RECOMMANDATIONS :

#### Sur les zones UT :

##### 200. Thueyts : Camping Belos

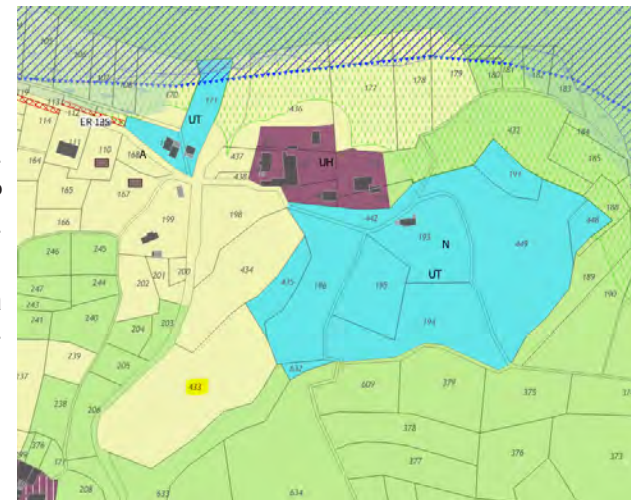
Selon l'avis fait sur la fiche O-THU241, accorder l'extension mesurée du camping sous réserve de production d'un dossier étayé, avec respect de la « doctrine camping ».

##### 201. Burzet : Camping municipal

Selon l'avis fait sur fiche O-BUR551, accepter l'agrandissement et le changement d'accès de l'UT (emprise et accès).

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

200. Non retenue : une extension aurait nécessité une zone AUt avec OAP et une nouvelle demande de dérogation au Préfet en l'absence de SCoT. Ce secteur, de plus de 5 000m<sup>2</sup>, n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.



201. Nous avons bien intégré une petite évolution du camping au sud pour tenir compte du nouvel accès, cependant un réajustement de zonage est nécessaire compte tenu de l'avancée du projet et afin de rectifier le contour de l'extension compte-tenu du risque inondation.

Par contre, l'extension sur la partie nord nécessiterait une zone AUt avec OAP et une nouvelle demande de dérogation au Préfet en l'absence de SCoT. Ce secteur n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, d'autant que ce secteur est situé en interface avec des enjeux écologiques liés notamment à la trame bleue.

Nous ajoutons un ER en rive droite de la Bourges pour la création d'une liaison douce sécurisée entre le camping et l'espace Astier, permettant ainsi de le relier au centre-bourg (cf. réponse et remarque 85).



### Synthèse avis :

#### • RECOMMANDATIONS :

#### Sur les projets économiques :

202. La Souche - Station de ski alpin de la Croix de Bauzon  
Créer une zone nature ski, loisirs, Nsl avec un règlement adéquat.

#### 203. Prades/Lalevade - Projet voie douce

Selon l'avis rendu par la CE, il est estimé que la réalisation de la voie douce et son acceptation par la population mériterait une déclaration de projet qui permettra une réelle information plus complète sur ce sujet.

#### 204. St Pierre de Colombar : Projet famille missionnaire

Selon l'avis rendu par la CE :

- favorable au classement de la parcelle AH 221 en zone UA (en réponse à la demande de la famille missionnaire),
- défavorable à la modification du règlement sur la hauteur (en réponse à la demande de la famille missionnaire),
- défavorable au passage des parcelles de la zone UEch en zone A (en réponse aux demandes de l' Association pour l'Avenir de la Vallée de la Bourges, de la confédération paysanne et de la FRAPNA).

#### 205. Thueyts Zone La Gravenne

Selon l'avis rendu par la CE, recommandé que :

- ce soit l'ancien zonage de l'exploitation minière qui figure sur les plans de zonage du PLUi
- le zonage AUF soit acté.

L'acceptation par la population de l'extension de la carrière et de la zone AUF mériterait une déclaration de projet conjointe qui permettrait une réelle information du public sur ce sujet.

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

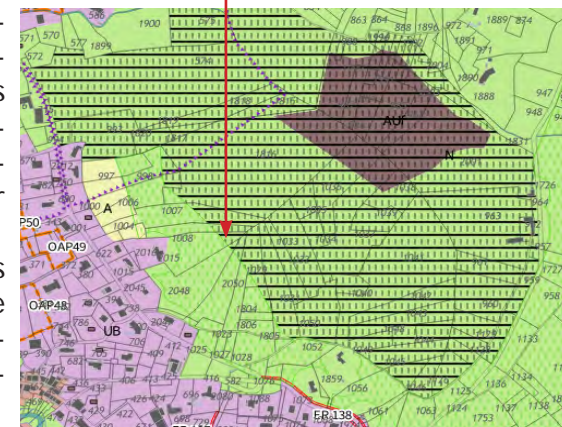
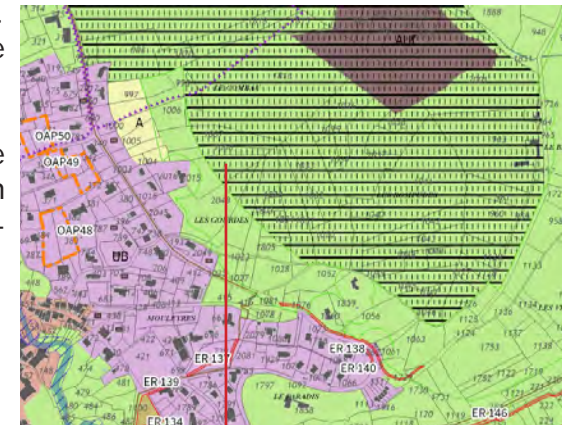
202. Voir remarque et réponse 175.

203. La voie verte est en cours d'aménagement. Le projet de voie douce, intégralement sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée, est inscrit pour du moyen-long terme dans le cadre du PLUi. Il pourra faire l'objet d'échanges avec les habitants et les usagers en vue de son aménagement. A voir s'il sera opportun de passer par une déclaration de projet.

204. Conserver la position de la CdC sur ce secteur UEch et ne pas accorder d'évolution de la zone UA telle que demandée par principe d'équité de traitement.

205. Le PADD prévoit explicitement dans ses orientations d'anticiper l'évolution des carrières de pouzzolane de Thueyts en permettant l'extension des zones d'exploitation des carrières. La suppression d'une telle orientation traduirait une nouvelle option d'aménagement et semble de nature à fragiliser l'économie générale du PLUi.

La trame relative à la carrière a néanmoins été réduite sur une partie pour tenir compte de son intersection avec le périmètre de protection des Monuments Historiques (cf. illustrations ci-contre).





## Synthèse avis :

### • RECOMMANDATIONS POUR LES CHANGEMENTS DE ZONAGE :

206. O-BAR943 - Anonyme - parcelles AC-269 et AC-273

1. Rectifier la représentation erronée du tracé de l'impasse de Couli-neyre sur le plan de l'OAP 1.
2. Supprimer la voie privée représentée sur ses deux parcelles
3. Rétablir en conséquence la zone d'implantation du bâti sur ses deux parcelles AC 273 et AC 269, réduites du fait de la représentation er-ronée sur le plan de l'OAP 1 d'une voie privée sur ces deux parcelles

207. O-BAR782 - Thierry ROBERT - AC 106-107-108-109-410  
Classement en UH

208. O-BAR712 - Barbaras - AD 273  
Classement en UH

209. O-BAR412 - Sébastien GALLARDO - AD-218  
Classement partiel (600 m²) en UH

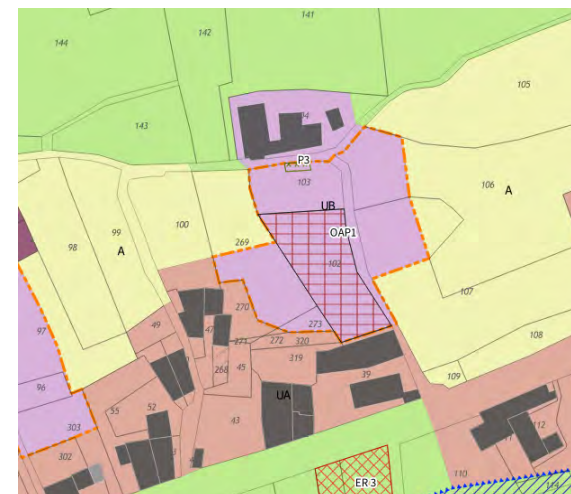
## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

206. La rectification sera faite - voir re-marque et réponse 183.

207. Non retenue - voir remarque et ré-ponse 183.

208. L'évolution demandée, sur un terrain si-tué entre une voie communale et la RN102 et en continuité de la zone UH afin de permettre l'évolution du bâti existant, est limitée et ne semble pas remettre en cause le principe de zonage souhaité lors de l'arrêt du projet de PLUi.

209. Non retenue - entraînerait une modification du parti pris d'aménagement retenu et équilibre du PLUi



### Synthèse avis :

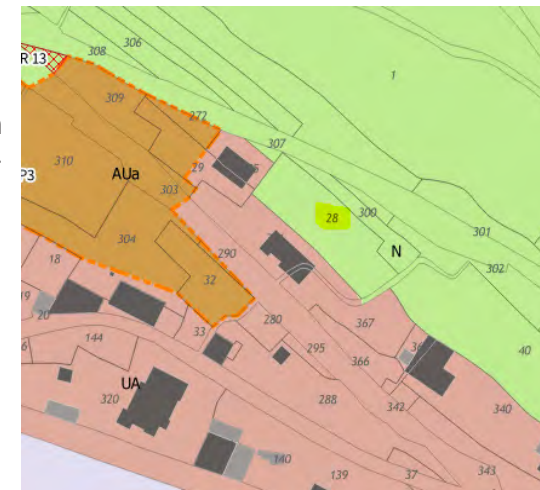
- RECOMMANDATIONS POUR LES CHANGEMENTS DE ZONAGE :**

210. O-BUR861 - Georges BONNET - AW-28  
Classement en UA

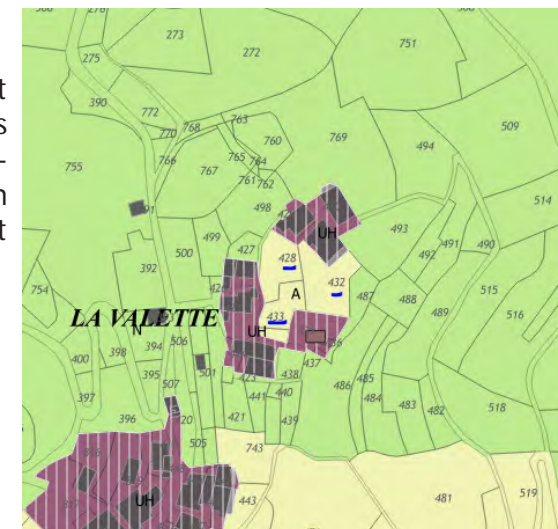
211. O-BUR1671 - Cédric PLANCHER - AT-428, 432, 433 et 434  
Classement en A

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

210. Non retenue - entraînerait modification du parti pris d'aménagement retenu et remettrait en question l'équilibre du PLUi.



211. Modification de zonage > en zone A  
En cohérence avec la méthode qui a conduit à déterminer le contour des zones agricoles dans le PLUi, nous pouvons modifier le zonage pour ces parcelles en les classant en zone A plutôt que N compte tenu du projet de reconquête agricole.





## Synthèse avis :

### • RECOMMANDATIONS POUR LES CHANGEMENTS DE ZONAGE :

212. O-CHI1163 - Hubert COMBE - AI 790  
Ajout en UB d'environ 500 m<sup>2</sup> Cf croquis

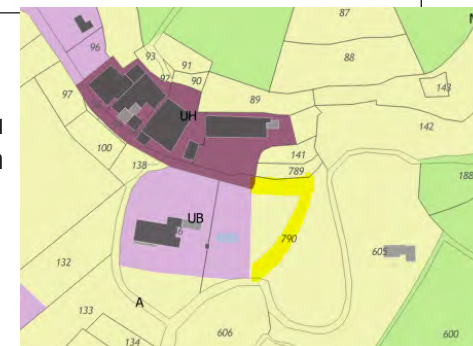
213. O-CHI1593 - Christophe CAVAR et Laurent GRACIA - AI-388, 389  
390 et 334 - Classement en zone A

214. E-CHI843 - Dorio et Carole LUONGO - AH 609-610-611-612-613-614  
Classement en UH

215. O-CHI1213 - Johan VERHEIJ - Pour 7 ha 641 - classement en A

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

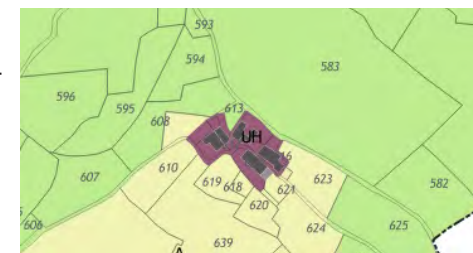
212. Non retenue - entraînerait modification du parti pris d'aménagement retenu et remettrait en cause l'équilibre du PLUi



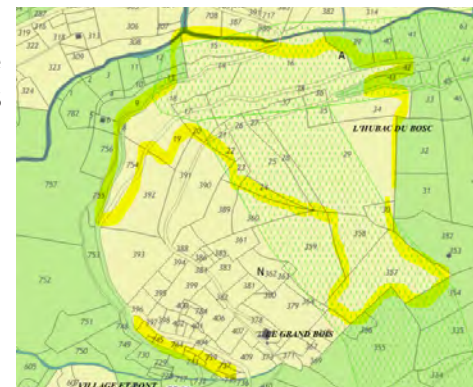
213. Modification de zonage > en zone A  
En cohérence avec la méthode qui a conduit à déterminer le contour des zones agricoles dans le PLUi, nous pouvons modifier le zonage pour ces parcelles en les classant en zone A plutôt que N compte tenu du projet de reconquête agricole.



214. Rectifié en UH : erreur manifeste d'appréciation (classé en UA dans l'actuel PLU de Chirols).



215. Modification de zonage > en zone A  
En cohérence avec la méthode qui a conduit à déterminer le contour des zones agricoles dans le PLUi, nous pouvons modifier le zonage pour ces parcelles en les classant en zone A plutôt que N compte tenu du projet de reconquête agricole.





## Synthèse avis :

### • RECOMMANDATIONS POUR LES CHANGEMENTS DE ZONAGE :

220. O-LAL483 - Michel JOURDAN - OA-1813 - classement en N des parcelles réservoirs de biodiversité et en UB la parcelle A1813

221. E-LAL733 - David MAZE et Agnès PIZOT - A-3290  
Classement partiel en UB pour un garage

222. O-LAS1892 - Mireille et Isabelle PELLETIER D-802 et D-803  
Classement en zone UH de 300 m<sup>2</sup> sur les parcelles D-802 et D-803 en bordure du chemin rural.

223. O-LAS642 - TEYSSIER - D 2140  
Classement partiel de la parcelle D 2140 en zone UB

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

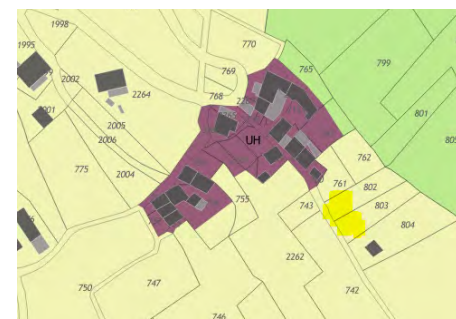
220. Non retenue. Extension non justifiée, parcelle boisée. Maintien des parcelles au sein du corridor en zone UB le long de la RN102, celles-ci étant situées dans la partie actuellement urbanisée de Lalevade. Cependant rectification du contour du corridor pour faire la jonction avec le réservoir de biodiversité.



221. L'adaptation demandée est mineure et ne remet pas en cause le principe de zonage souhaité lors de l'arrêt du projet de PLUi.



222. Non retenue - extension de PAU sans continuité, les hameaux n'ont pas vocation à s'étendre, entraînerait une modification du parti pris d'aménagement retenu et remettrait en cause l'équilibre du PLUi.



223. Non retenue - extension de PAU non justifiée, entraînerait une modification du parti pris d'aménagement retenu et remettrait en cause l'équilibre du PLUi.



### Synthèse avis :

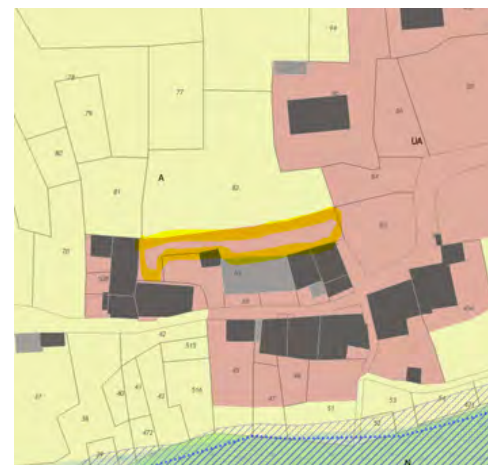
- RECOMMANDATIONS POUR LES CHANGEMENTS DE ZONAGE :**

224. P-MAY482 et O-MAY392 Pierrette CEYTE AB 455 -Classement en UB

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

224. Effectivement, un classement en zone UA pour une portion de la parcelle 82 paraît justifiée afin de permettre l'évolution du bâti contigu. L'adaptation demandée est mineure et ne remet pas en cause le principe de zonage souhaité lors de l'arrêt du projet de PLUi.

Refus pour la deuxième demande (parcelle 184). Extension non justifiée.



225. O-MAY-372 - TESTON- AB-281- Classement en UA

225. ER - voir remarque et réponse 194.

226. O-MEY1853 - André et Chantal LAURENT- AC-111  
Classement en UB selon trait du croquis

226. L'adaptation demandée est mineure et ne remet pas en cause le principe de zonage souhaité lors de l'arrêt du projet de PLUi.





## Synthèse avis :

### • RECOMMANDATIONS POUR LES CHANGEMENTS DE ZONAGE :

227. O-MEY53 - Christine et Antony MATTHEWS - AB-252  
Classement d'environ 700 m<sup>2</sup>, côté voie, de cette parcelle

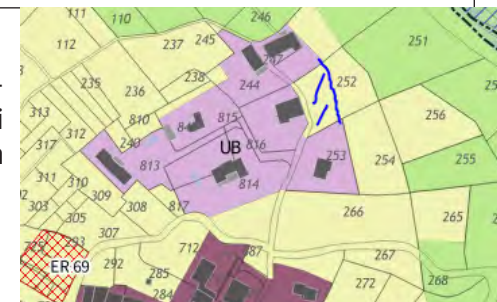
228. O-MEY63- Brigitte MOREL née VAUCLARE- AB-733 et 735  
Classement en UB

229. O-MEY1803 - Emmanuel RONSIERE - AE-369  
Etudier son projet de lotissement

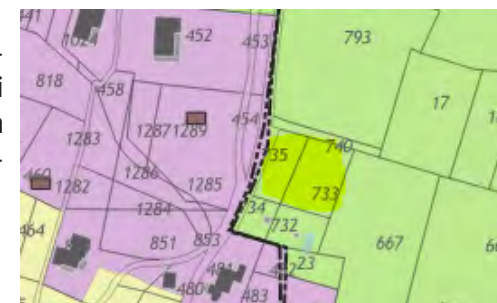
230. O-MEY1681 - Sébastien SARRAZIN - AD-318  
Classement en UB si un PC a été accordé pour la parcelle AD-320

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

227. Non retenue - extension de PAU non justifiée, entraînerait une modification du parti pris d'aménagement retenu et remettrait en cause l'équilibre du PLUi.



228. Non retenue - extension de PAU non justifiée, entraînerait une modification du parti pris d'aménagement retenu et remettrait en question l'équilibre du PLUi. De plus, le secteur n'est pas équipé (absence réseau AEP).



229. Non retenue - pas cohérent avec le PADD, enjeux paysagers, entraînerait modification du parti pris d'aménagement retenu et remettrait en question l'équilibre du PLUi



230. Non retenue - la chambre d'agriculture recommande au contraire de déclasser certaines parcelles (AD630 et AD322 en zone A), afin de ne pas accentuer les contraintes pour un futur agricole de la parcelle cadastrée AD318. Nous maintenons en zone A la parcelle par cohérence avec les orientations sur l'agriculture dans le PADD. Même si cette parcelle est enclavée, les constructions agricoles peuvent encore être fonctionnelles, l'interface avec la zone agricole étant en grande proximité.





### Synthèse avis :

- RECOMMANDATIONS POUR LES CHANGEMENTS DE ZONAGE :**

231. O-MON1451 - Thierry Le FRANCOIS - H-209 - Classement en UB

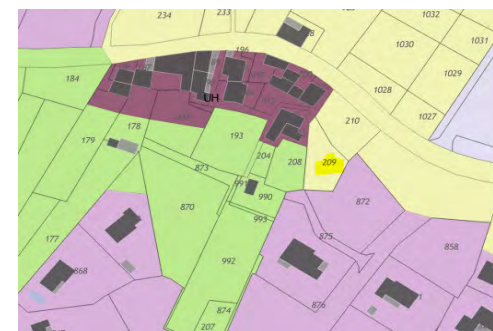
232. O-MON1991 - IMBERT- E-1504

Détourner à 20 mètres la trame du réservoir de biodiversité

233. O-MON301 - Annick VONGSA-ANJOLRAS -E-923 - Classement en UB

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

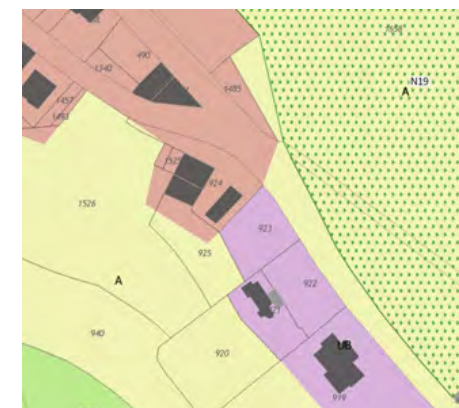
231. Non retenue - extension de PAU non justifiée, entraînerait une modification du parti pris d'aménagement retenu et remettrait en cause l'équilibre du PLUi. Il s'agit d'arrêter l'étalement urbain linéaire, d'éviter un front linéaire bâti, et de préserver des entités de hameaux anciens en maintenant au contraire la coupure avec la zone UB.



232. Le contour du réservoir a été rectifié par rapport à la nouvelle construction non cadastrée.



233. Le zonage a été rectifié ici s'agissant d'une erreur manifeste d'appréciation : dent creuse.



### Synthèse avis :

- RECOMMANDATIONS POUR LES CHANGEMENTS DE ZONAGE :**

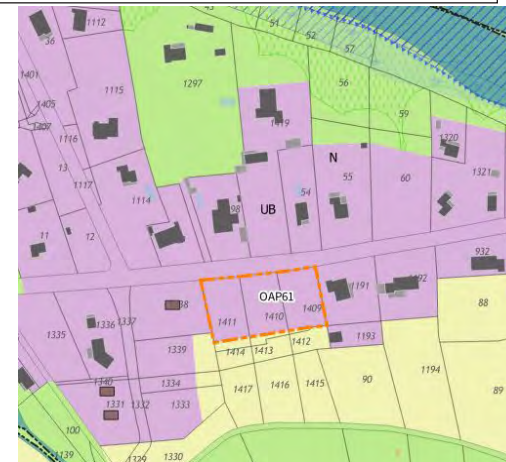
234. O-PDL443 - Guy BONNAFOUS  
Classement en UB de B-1409, 1410, 1411  
Déclassement de B-1334 et B-1339

235. O-PDL493 - Michel JOURDAN - OA-2031  
Classement partiel en UB

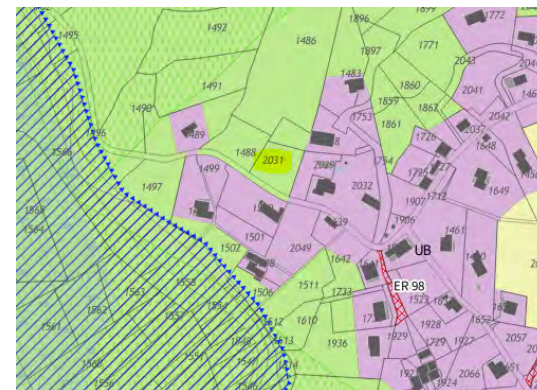
236. E-PDL693 - Christophe, David et Jérôme MAZE -B1316 et 1317  
Classement en UH

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

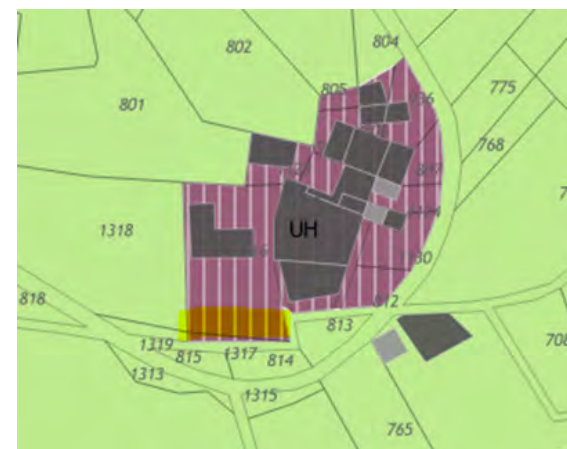
234. Classement des parcelles en UB, erreur manifeste d'appréciation : il s'agit bien d'une dent creuse, cohérence avec le PADD du PLUi car contrainte foncière forte du bourg de Pont-de-Labeaume et connexion piétonne avec le bourg. OAP de densité car surface importante.  
Non retenue : pas de déclassement de B1334 et 1339 car construction en cours.



235. Non retenue - extension de PAU non justifiée, entraînerait une modification du parti pris d'aménagement retenu et remettrait en cause l'équilibre du PLUi.



236. L'adaptation demandée est mineure et ne remet pas en cause le principe de zonage souhaité lors de l'arrêt du projet de PLUi (évolution du bâti existant).



## Synthèse avis :

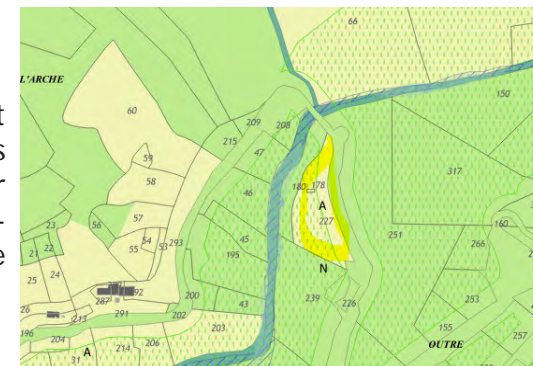
### • RECOMMANDATIONS POUR LES CHANGEMENTS DE ZONAGE :

237. O-PER841- Bernadette RALLEYSSON - AB-178 et 227  
Classement en A

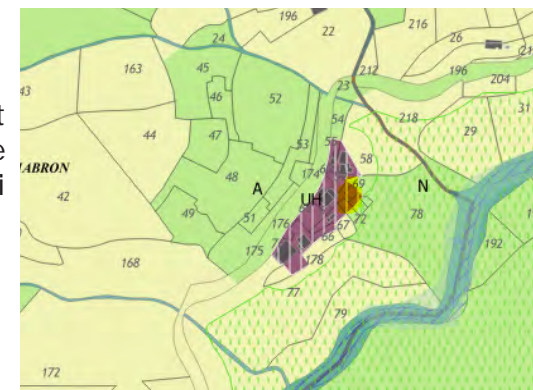
238. O-PER831 -Bernadette RALLEYSSON -AM-68, AM-69 et AM-70  
Classement en UH

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

237. Modification de zonage > en zone A  
En cohérence avec la méthode qui a conduit à déterminer le contour des zones agricoles dans le PLUi, le zonage a été modifié pour ces parcelles en les classant en zone A plutôt que N compte tenu de l'activité agricole en développement.



238. L'adaptation demandée est mineure et ne remet pas en cause le principe de zonage souhaité lors de l'arrêt du projet de PLUi (réhabilitation de deux constructions).





## Synthèse avis :

### • RECOMMANDATIONS POUR LES CHANGEMENTS DE ZONAGE :

239. O-PRA903 - Celie ELDIN - C-1919 - Classement en A

240. O-PRA883 - Viviane CHANEAC et Marc FULACHIER - C-559  
Classement de toute la parcelle en UH

241. ODPRA83 - Collectif de l'Hoste du Fau - Lalevade et l'Hoste de Fau de Prades.  
Réalisation de cartes des réseaux d'eaux pluviales ou actualisation de celles existantes.  
Voir plus globalement la fiche en annexe.

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

239. Classement de cette maison en A au lieu de UB effectivement logique. Erreur manifeste d'appréciation. La zone A permettra l'évolution de la construction avec extension et annexe.



240. Non retenue - extension de PAU non justifiée, les hameaux n'ont pas vocation à s'étendre. Cela entraînerait modification du parti pris d'aménagement retenu et remettrait en question l'équilibre du PLUi. Épaississement du contour déjà prévu pour permettre évolution du bâti existant.



241. Courrier envoyé aux deux communes. Concernant l'omission de terrains concernés par la trame d'inconstructibilité relative au risque inondation par remontées de nappes et accumulation des eaux pluviales, les terrains côté sud de la voie ferrée ont été ajoutés en cohérence avec les éléments relevés dans le diagnostic.



### Synthèse avis :

- RECOMMANDATIONS POUR LES CHANGEMENTS DE ZONAGE :**

242. O-PRA2093 - Stéphane DOYEN- C613-C403  
Classement en UB de la C-63 et une partie de la C 403

243. O-PRA73 - Corinne LADET - A-50 - Élargir le trait de la zone UB

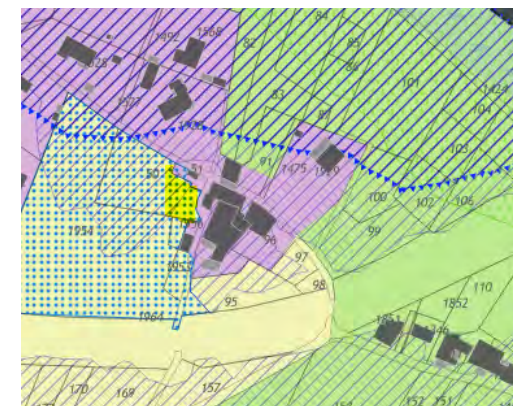
244. O-PRA2123 - Adrien SAGE et Sandie VALENTIN - A-1563  
Classement partiel en UB > Lalevade

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

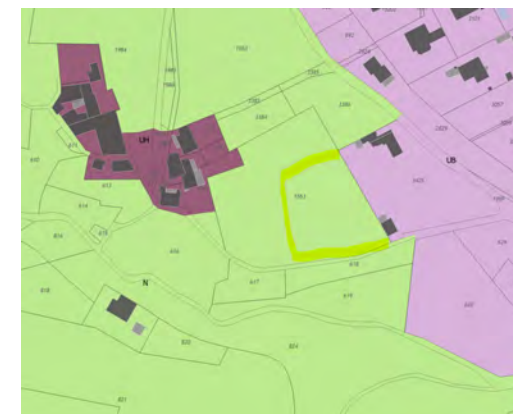
242. Non retenue - extension de PAU non justifiée, entraînerait une modification du parti pris d'aménagement retenu et remettrait en question l'équilibre du PLUi. Consommation excessive d'espaces. Par contre, ajustement du zonage afin de permettre l'évolution du bâti existant (jusqu'à 15 mètres de l'habitation) : cette adaptation est mineure et ne remet pas en cause le principe de zonage souhaité lors de l'arrêt du projet de PLUi.



243. Non retenue : non cohérent avec la trame d'inconstructibilité liée à la problématique eaux pluviales.



244. Non retenue - extension de PAU non justifiée, entraînerait une modification du parti pris d'aménagement retenu et remettrait en cause l'équilibre du PLUi. Consommation excessive d'espaces.





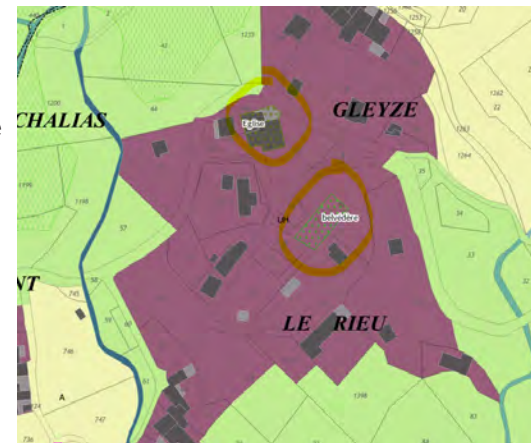
### Synthèse avis :

- **RECOMMANDATIONS POUR LES CHANGEMENTS DE ZONAGE :**

245. O-SCP792 - BETH LADET SANCHEZ PRIN - Église St-Cirgues et Belvédère à identifier

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

245. Inscription de l'église au titre de l'article L.151-19 et du belvédère au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



## Synthèse avis :

### • RECOMMANDATIONS POUR LES CHANGEMENTS DE ZONAGE :

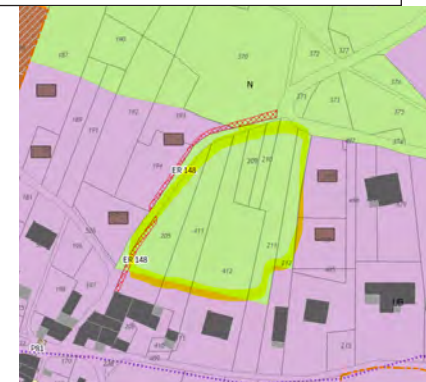
246. O-THU211 - Muriel DUNY- A-205 A-209 A-210 E-411 E-412  
Classement en UB

247. O-THU191 - Catherine et Michel DROUET -E-1541 et E-1538  
Classement en zone N

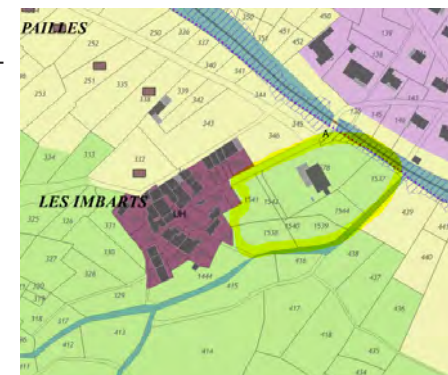
248. O-THU1391 - Laurent FLORENCON - AE-292 et AE-293  
Classement partiel en UB

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

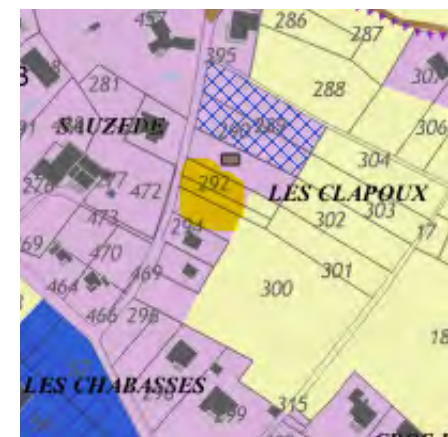
246. Non retenue - extension de PAU non justifiée, entraînerait une modification du parti pris d'aménagement retenu et remettrait en cause l'équilibre du PLUi. Consommation excessive d'espaces.



247. Zonage modifié en N plutôt que A, aucun enjeux agricoles relevés.



248. Le zonage a été rectifié ici s'agissant d'une erreur manifeste d'appréciation : dent creuse.



### Synthèse avis :

- RECOMMANDATIONS POUR LES CHANGEMENTS DE ZONAGE :**

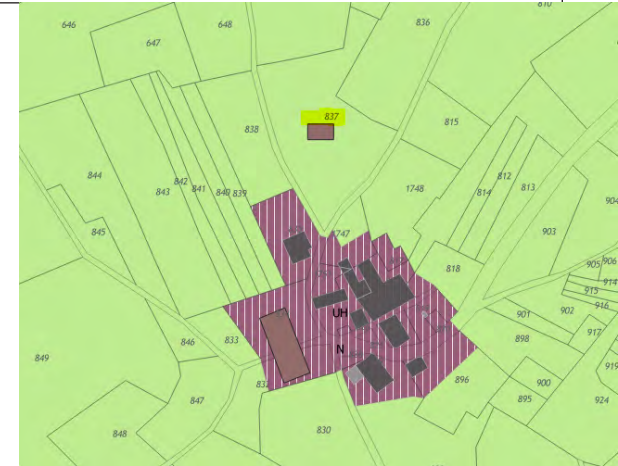
249. E-THU651 - Fabienne MARTINEZ - F-837 - Classement partiel en UH

250. O-THU1041 - Fernand MAURIN - AC-11 AC49 et 50  
Classement partiel en UB

251. C-THU12 - Deydier Danielle - AC139 - classement en UB des parcelles AC135 et AC139

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

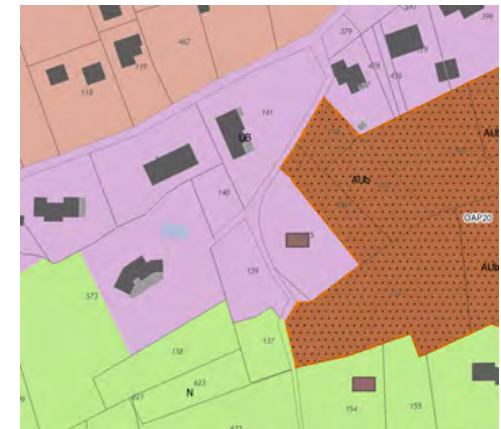
249. Non retenue - non justifié, risque incendie.



250. Le zonage a été rectifié ici s'agissant d'une erreur manifeste d'appréciation : dent creuse.



251. Le zonage a été rectifié ici s'agissant d'une erreur manifeste d'appréciation.



### Synthèse avis :

#### • 252. RECOMMANDATIONS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION :

- O-CHI1193 - BECHERAS Fanny- AC-327- Favorable
- OVCHI953 - BONNAUD Thierry- AH-470 - Favorable
- O-LAS1922- CROZE Nadine - B551- Favorable
- O-MON2031 - DEVESE Michel - E99 - Favorable
- C-LAS22 - DEYDIER Charles - E297 - Favorable
- O-JAU2202 - RIGAL Marion - AI24 - Favorable

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

252. Tous les changements de destination sont retenus à l'exception du bâtiment cadastré B551 à La Souche : il ne répond pas aux critères énoncés dans le PADD, notamment au regard de la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment. Il est par ailleurs déjà utilisé comme logement. Le pétitionnaire doit voir avec le service des impôts pour régulariser la situation.



## Synthèse avis :

- AUTRES RECOMMANDATIONS DE LA CE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC NE FIGURANT PAS DANS LE RAPPORT OU LES CONCLUSIONS DE LA CE :**

253. Évolution des destinations pour la zone UEa secteur de la Maison du PNR afin de permettre les commerces - Favorable

254. O-CHI1183 - évolution du contour de la zone UH à Veyrières pour la construction du garage - AB 720 - pas d'avis de la CE

255. O-LAL523 -élargissement contour zone UB sur la parcelle A 1537 pour permettre l'évolution de la construction parcelle A 1903 - pas d'avis de la CE.

256. O-LAS702 - classement en UB des constructions du quartier de Ladreyt - Favorable

257. O-MEY613 - classement en UB de la parcelle AD 492 - Favorable

## Prise en compte dans le PLUi approuvé :

253. La sous-destination artisanat et commerce de détail a été autorisée pour la zone UEa.



254. L'adaptation demandée pour la construction d'une annexe est mineure et ne remet pas en cause le principe de zonage souhaité lors de l'arrêt du projet de PLUi.



255. L'adaptation demandée pour la construction d'une annexe est mineure et ne remet pas en cause le principe de zonage souhaité lors de l'arrêt du projet de PLUi.



256. Tissu trop diffus pour être considéré comme une zone UB.



257. Non retenue - extension de PAU non justifiée, entraînerait une modification du parti pris d'aménagement retenu et remettrait en cause l'équilibre du PLUi.



### Synthèse avis :

- **AUTRES RECOMMANDATIONS DE LA CE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC NE FIGURANT PAS DANS LE RAPPORT OU LES CONCLUSIONS DE LA CE :**

258. O-MON1491 - classement en UB de la parcelle E1659 (environ 200m<sup>2</sup>) - Favorable

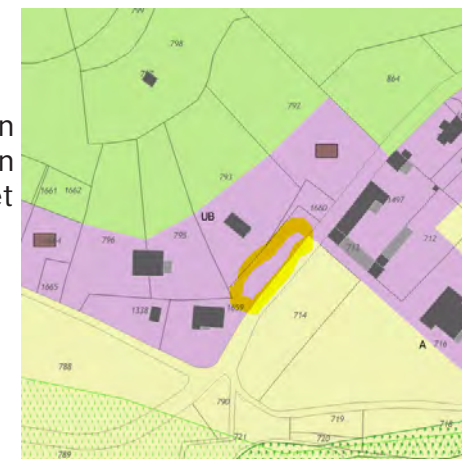
259. O-PRA2073 - faire référence au code forestier dans le règlement écrit - Favorable

260. O-THU2301 - Inclure en UA le parking de la commune AD 519 et une partie de la parcelle AD517 pour un projet de garage - Favorable

261. Plusieurs observations du public et de PPA portent sur la forme du document, son volume, les choix graphiques...

### Prise en compte dans le PLUi approuvé :

258. L'adaptation demandée pour la construction d'une annexe est mineure et ne remet pas en cause le principe de zonage souhaité lors de l'arrêt du projet de PLUi.



259. Non retenue. Ce n'est pas la vocation du PLUi.

260. Le zonage a été rectifié s'agissant d'un oubli. Par ailleurs, l'adaptation demandée pour la construction d'une annexe est mineure et ne remet pas en cause le principe de zonage souhaité lors de l'arrêt du projet de PLUi.  
Voir remarque et réponse précédente 169.



261. De nombreuses corrections de formes ont été apportées : fautes de frappe, d'orthographe ou de mise en page corrigées, mise en page plus aérée de certains documents, précisions rédactionnelles quand le contenu exposé n'était pas clair, amélioration des choix graphiques pour faciliter la visibilité des plans de zonage, découpage du territoire par commune, précisions dans les légendes en cohérence avec le règlement, mise à jour des extraits de zonage dans les OAP...

Les demandes de modification du zonage ou du règlement n'ont pas été prises en compte lorsqu'elles auraient conduit la communauté de communes à commettre une erreur d'appréciation, ou à infléchir le parti d'aménagement initialement retenu.

Les modifications apportées au dossier permettent d'apporter des précisions aux documents du PLUi, de les ajuster, de les clarifier ou de les compléter et de corriger des erreurs, en cohérence avec les objectifs du PADD.

En synthèse, les évolutions chiffrées du PLUi entre l'arrêt et l'approbation :

- +11 logements
- +11 129m<sup>2</sup> en zone U (+14 078m<sup>2</sup> - 2 949m<sup>2</sup>)  
dont +5 630m<sup>2</sup> qui créent de nouveaux potentiels de constructions de logement (le reste étant des réajustements de zonage pour évolution de l'existant...)
- production de logements = 58,5% en densification et 41,5% en extension
- - 7 140m<sup>2</sup> de la trame pour les carrières

= Les modifications du dossier, ni individuellement, ni en raison de leurs effets cumulés, ne modifient l'économie générale du projet de PLUi arrêté soumis à l'enquête publique.