

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU *PAYS BEAUME-DROBIE*

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

N°C-201912-157

Du 19 décembre 2019

L'an deux mille dix-neuf, le dix-neuf du mois de décembre, à dix-huit heures, le Conseil Communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle de la Grand Font de Joyeuse, sous la présidence de Monsieur Alain MAHEY, Président.

Etaient présents avec droit de vote : Pascal WALDSCHMIDT, Alain MAHEY, Marie Christine DETE, Christian PALADEL, Nathalie TOURRE, Marie Claire PAQUELET, Jean Louis ROSADO, Daniel PICAL, Jean Luc TOUREL, Albert MOZZATTI, Mireille AREVALO, Jean Paul ROBERT, Éric BOISSIN, Françoise GALLET, Marie Pierre MALCLES, François COULANGE, Christophe DEFFREIX, Christian BALAZUC, Alain GIBERT, Alain RIEU, Régine LEMESRE, Michel TALAGRAND, Luc PARMENTIER, Jack ZMINKA, Marc FAYOLLE, Marc MINETTO, Michel SEVEYRAC, Richard ALLAMEL, Alexandre FAURE.

Ont un pouvoir : Nathalie TOURRE (pouvoir de REYNOUARD Alain), François COULANGE (pouvoir de Serge LUTAUD), Christian BALAZUC (pouvoir de Marie Thérèse MORFIN), Régine LEMESRE (pouvoir de Francis CHABANE),

Ont participé : Maurice AUGIER, Christian BROUSSE

Nombre de conseillers en exercice : 41

Nombre de conseillers présents : 29

Pouvoirs : 4

Date de la convocation : 10 décembre 2019

A été élu secrétaire : Alexandre FAURE

Le quorum étant atteint, le Conseil Communautaire peut délibérer.

OBJET : APPROBATION DU PLUI DU PAYS BEAUME DROBIE

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-21 et suivants et R.153-1 et suivants ;
Vu la délibération N°C-201512-116 en date du 17 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 n°C-201606-88 en date du 30 juin 2016 précisant les modalités de concertation et de collaboration avec les communes membres ;
Entendu le débat au sein du conseil communautaire en date du 14 décembre 2017 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme (délibération n°C-201712-143) ;
Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) réunie le 28 mars 2019 sur les 3 projets de hameaux nouveaux de Planzolles, Saint André Lachamp et Valgorge
Vu la délibération n°C-201904-52 en date du 25 avril 2019 d'arrêt du projet de PLUi ;
Vu le bilan de la concertation tiré le 25 avril 2019 par la délibération N°C-201904-52 ;
Vu l'avis défavorable émis le 7 mai 2019 par le conseil municipal de Saint André Lachamp sur une disposition réglementaire du PLUi ;
Vu la délibération n°C-201905-61 en date du 28 mai 2019 d'arrêt n°2 du projet de PLUi ;
Vu l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) réunie le 11 juillet 2019 ;
Vu l'arrêté du Président portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLUi n°A-201907-12 en date du 19 juillet 2019 ;
Vu les avis et remarques effectués par les services consultés suite à l'arrêt n°2 du projet de PLUi ;
Vu l'avis tacite de l'autorité environnementale en date du 17 septembre 2019 ;
Vu les observations du public, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ;
Vu la conférence intercommunale des maires du 10 décembre 2019, 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 publiquë, 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 du rapport de la commission d'enquête (document annexé à la présente délibération).

Considérant que ces modifications et adaptations mineures ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD ;

Considérant le projet de PLUi présenté au conseil communautaire

Le Conseil Communautaire,

Où l'exposé de son Président,

Après en avoir délibéré, à la majorité des présents (contre Marc MINETTO, abstentions Jack ZMINKA, Marc FAYOLLE, Alexandre FAURE) décide de :

Approuver le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays Beaume Drobie tel qu'annexé à la présente délibération ,

Abroger les cartes communales de Rocles, Saint André Lachamp, Ribes, Planzolles et Saint Genest de Beauzon ,

Afficher la présente délibération, conformément aux articles R153-20 et 21 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 ,

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.

Fait et délibéré à Joyeuse, le jour, mois et an que dessus.

Au registre suivent les signatures.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME.

**Le Président,
Alain MAHEY**





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BEAUME DROBIE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PRISE EN COMPTE :

- DES AVIS JOINTS AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE
- DES OBSERVATIONS DU PUBLIC & DU RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

PRESCRIPTION : 17 décembre 2015

PROJET DE PLUI ARRÊTÉ : 28 mai 2019

ENQUÊTE PUBLIQUE : 23 septembre au 24 octobre 2019

APPROBATION : 19 décembre 2019

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du PLUi du 19 décembre 2019



le Président
Alain MAHEY





Article L153-21 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 ;

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 19 décembre 2019.

Ce document a également été présenté lors de la conférence intercommunale des Maires le 10 décembre 2019.

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

Consultation au titre des articles L153-16 et R153-6 du Code de l'urbanisme				
	Accusé de réception	Date butoir	Avis reçu	Signature avis
PREFECTURE - DDT -	14-juin-19	14-sept-19	27-août-19	23-août-19
	14-juin-19	14-sept-19	Avis complémentaire : 11-sept-19	10-sept-19
REGION A.R.A	14-juin-19	14-sept-19	09-sept-19	02-sept-19
DEPARTEMENT DE L'ARDECHE	14-juin-19	14-sept-19	10-sept-19	09-sept-19
CHAMBRE D'AGRICULTURE	14-juin-19	14-sept-19	Néant*	sans objet
CHAMBRE DES METIERS	14-juin-19	14-sept-19	Néant*	sans objet
CHAMBRE COMMERCE ET IND.	17-juin-19	17-sept-19	Néant*	sans objet
PARC NATUREL REGIONAL	14-juin-19	14-sept-19	11-sept-19	26-août-19
PAYS AM - SCOT	14-juin-19	14-sept-19	Délibération 11-sept-19	11-sept-19
CNPF	14-juin-19	14-sept-19	20-juin-19	17-juin-19
INAO	14-juin-19	14-sept-19	29-juil-19	23-juil-19
Consultation au titre de l'article L153-16 et L142-5 du Code de l'urbanisme				
	Accusé de réception	Date butoir	Avis reçu	Signature avis
CDPENAF	14-juin-19	14-sept-19	09-aout-19	09-aout-19
AVIS DEROGATION SCOT	14-juin-19	14-sept-19	05-aout-19	05-aout-19
Consultation sur demande du Préfet - courrier PAC du 03.08.2016				
	Accusé de réception	Date butoir	Avis reçu	Signature avis
RTE	14-juin-19	14-sept-19	04-juil-19	04-juil-19
ARMEE DE TERRE	17-juin-19	17-sept-19	Néant*	sans objet
ERDF / ENEDIS	14-juin-19	14-sept-19	05-juil-19	21-juin-19
Consultation au titre de l'article L132-12 du Code de l'urbanisme				
	Accusé de réception	Date butoir	Avis reçu	Signature avis
FRAPNA (Asso)	14-juin-19	14-sept-19	Néant*	sans objet
ASSOCIATION PAIOLIVE	14-juin-19	14-sept-19	09-sept-19	04-sept-19
Consultation de l'autorité environnementale				
DREAL (AE)	17-juin-19	17-sept-19	Néant*	sans objet

* à la date butoir



AVIS EMANANT DE : PRÉFECTURE (DDT) - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 1.1

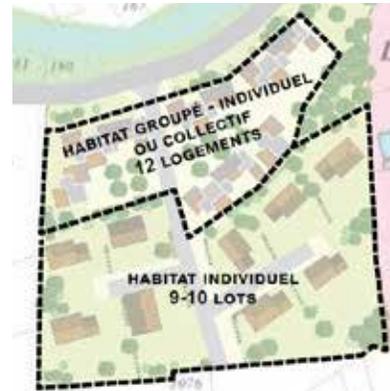
SYNTHÈSE AVIS :

Diversifier les formes urbaines et densifier les secteurs à enjeu de développement urbain

Trop d'OAP proposent de «l'habitat individuel ou individuel groupé» alors qu'il est «nécessaire d'imposer une part minimum de logements groupés ou intermédiaires ou de petits collectifs».

Préciser dans les OAP sectorielles les typologies attendues en prévoyant une part minimum de logements intermédiaires ou petits collectifs, en particulier pour les zones 1AU de Champegua à Vernon et du Castelet à Lablachère.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :



OAP Castellet (Lablachère) version arrêt projet PLUi



OAP modifiée pour PLUi approuvé



OAP version arrêt projet PLUi

Champegua (Commune de Vernon) :

La densité prévue est de 15/20 lgt/ha. Ok pour imposer de l'individuel groupé mais pas monter la densité : Motif : pas de commerces ... On ne se trouve pas dans la même situation que Lablachère et le quartier du Castellet.

On passe à 22 logements groupés ou petits collectifs et 8 logements individuels



AVIS EMANANT DE : PRÉFECTURE (DDT) - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 1.1.SUITE

SYNTHÈSE AVIS :

Diversifier les formes urbaines et densifier les secteurs à enjeu de développement urbain

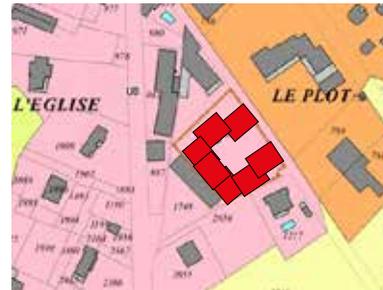
Prévoir des OAP **sectorielles** dans les secteurs suivants :

Quartier le Plot à Lablachère (en incluant parcelles 1996 et 2656) : prévoir du logement collectif et intermédiaire.

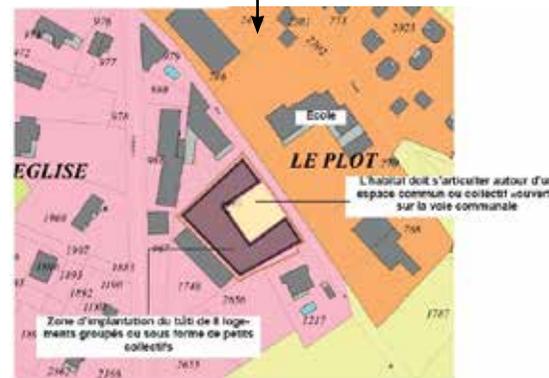
Quartier Plan Bernard à Joyeuse (parcelles 70-73-74) : prévoir du logement collectif et intermédiaire.

Quartier Plan Bernard (2) (parcelles 97 et 98) : prévoir du logement collectif et intermédiaire et conserver si possible les boisements

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :



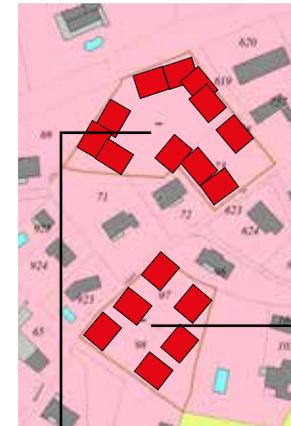
Le Plot : Prévoir 8 lgts collectifs : 30 lgt /ha - face à école.



OAP modifiée pour PLUI approuvé

Typologie d'habitat :
8 logements groupés ou petits collectifs
Densité : 30 lgts/ha

Nota : La parcelle 2656 n'est pas intégrée dans l'OAP car son accès est différent et sans lien fonctionnel.

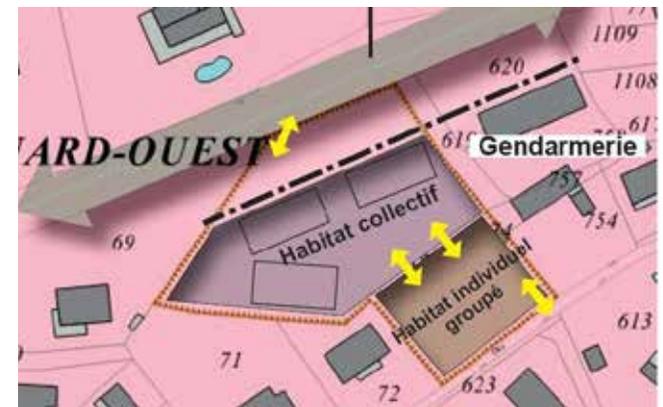


Plan Bernard :

Zone nord: On passe à 15 lgt au lieu de 9 lgt. Uniquement Collectif et groupé : Soit 33 lgt/ha. L'OAP de densité est remplacée par une OAP sectorielle (voir ci-dessous).

Zone sud, plus difficile à densifier au regard de l'environnement urbain :

6 lgt au lieu de 4 lgt : on passe à 20 lgt/ha. On reste en OAP de densité.



OAP modifiée pour PLUI approuvé



AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 1.2

SYNTHÈSE AVIS :

Diversifier les formes urbaines et densifier les secteurs à enjeu de développement urbain

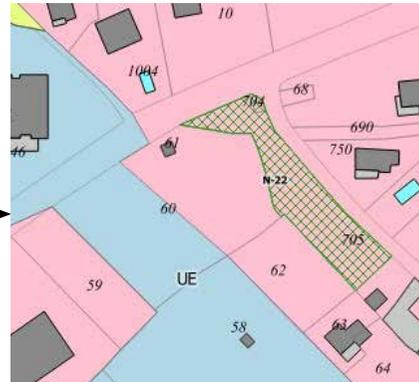
Prévoir des OAP de densité dans les secteurs suivants :

Quartier Plan Bernard (parcelles 60-61-704 et nord 705)

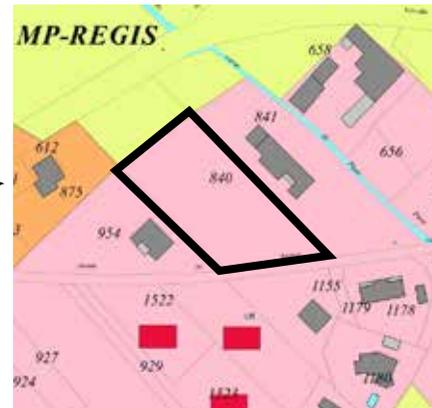
Quartier Genette à Rosières parcelle 356 (derrière école)

Quartier Verdeyre à Rosières, parcelle 840

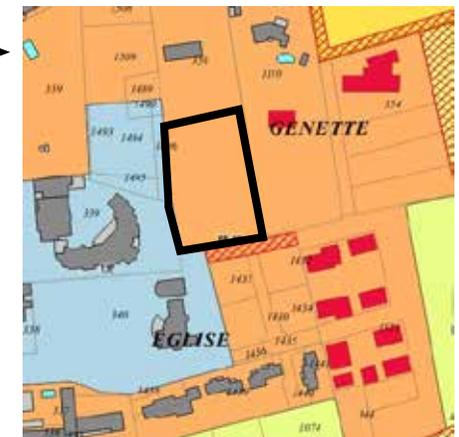
PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :



Zone de jardins identifiés / L151-23 : On ne prévoit pas d'OAP car le foncier résiduel est inférieur à 2000m².



Ok pour une OAP de densité sur 2400 m² : 4 lgt soit 17 lgt /ha



Ok pour une OAP de densité sur 3000 m² : 6 lgt soit 20 lgt /ha

Optimiser le foncier avec un minimum de 18 lgt/ha



AVIS EMANANT DE : PRÉFECTURE (DDT) - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

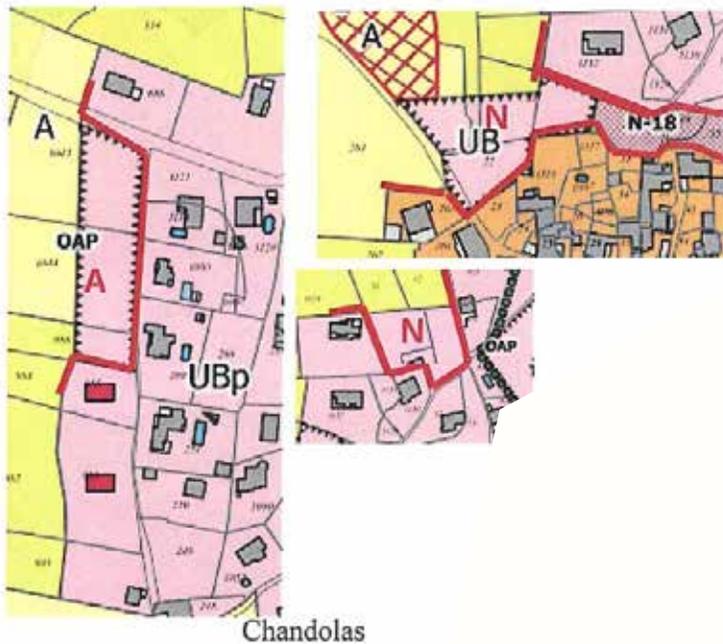
FICHE N° 2.1

SYNTHÈSE AVIS :

Réduire la consommation des espaces à enjeu agricole et lutter davantage contre l'étalement urbain dans les secteurs «plaine» et «piémont»

Reconsidérer le classement constructible des secteurs les plus préjudiciables :

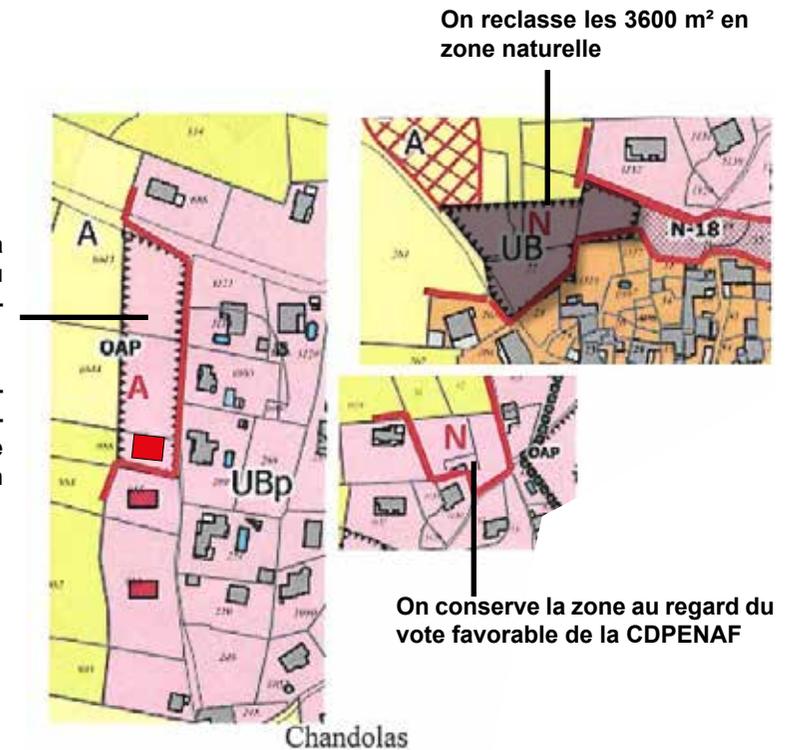
Liste :



PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

On maintient la zone au regard du P.C délivré récemment

On réduit le secteur OAP pour enlever la parcelle qui supporte un carré rouge (PC)



On reclasse les 3600 m² en zone naturelle

On conserve la zone au regard du vote favorable de la CDPENAF



AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

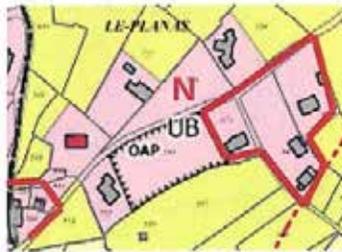
FICHE N° 2.2

SYNTHÈSE AVIS :

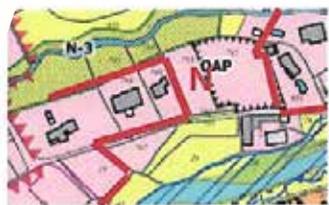
Réduire la consommation des espaces à enjeu agricole et lutter davantage contre l'étalement urbain dans les secteurs «plaine» et «piémont»

Reconsidérer le classement constructible des secteurs les plus préjudiciables :

Liste :



Joyeuse

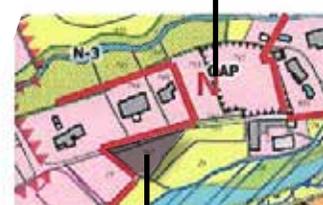
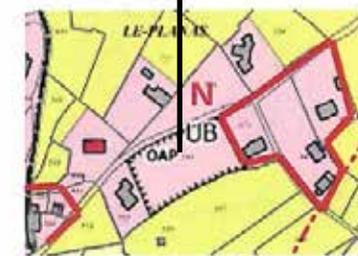


PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

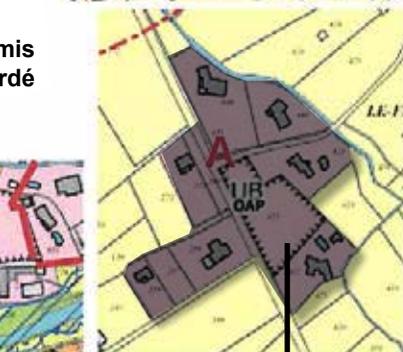


On maintient la zone car une DP de division parcelaire de 3 lots a été accordée (voir ci-dessus). On enlève l'OAP de densité

On maintient la zone car un permis d'aménager de 3 lots a été accordé (voir ci-dessus). On enlève l'OAP



On reclasse en zone N



On reclasse en zone A et on enlève l'OAP



AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

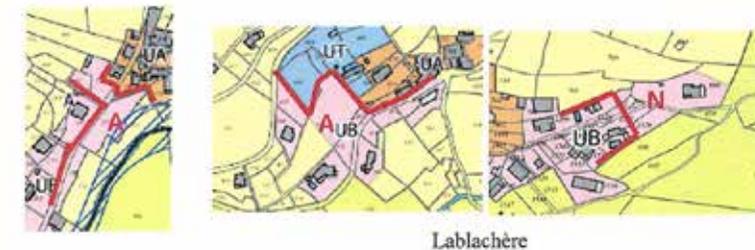
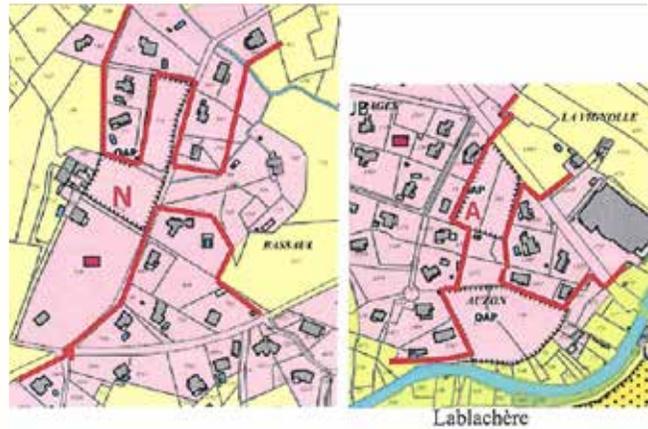
FICHE N° 2.3

SYNTHÈSE AVIS :

Réduire la consommation des espaces à enjeu agricole et lutter davantage contre l'étalement urbain dans les secteurs «plaine» et «piémont»

Reconsidérer le classement constructible des secteurs les plus préjudiciables :

Liste :



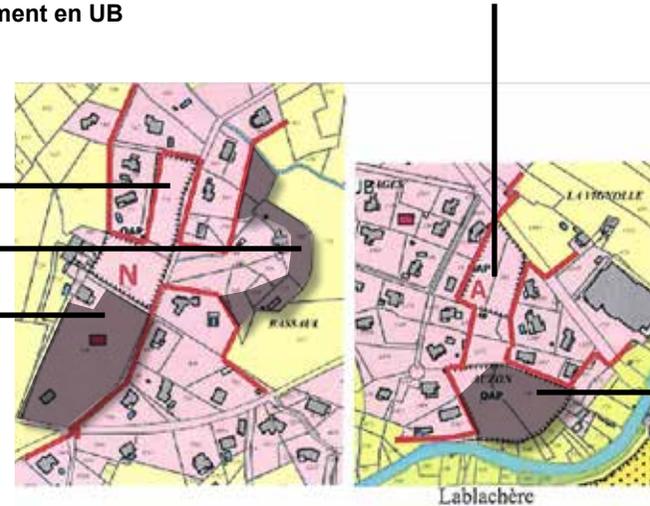
PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

Au regard de la situation en «dent creuse», les parcelles ont perdu leur vocation agricole à terme. Leur urbanisation ne nuira pas aux ensembles agricoles et naturels homogènes situés aux alentours. On maintient un classement en UB

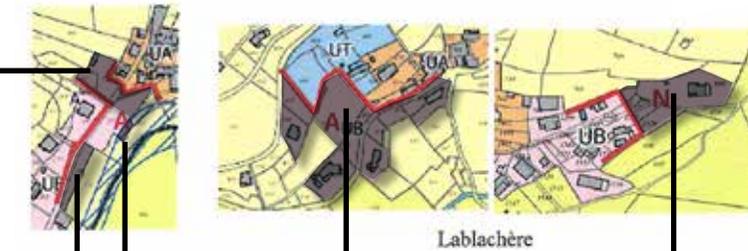
On reclassifie en zone A

On reclassifie la partie nord en zone A afin «d'isoler» le hameau traditionnel

On reclassifie la bande de terrain en zone A ainsi que la partie située en zone inondable



Reclassement en zone A sauf la partie nord-ouest et on enlève l'OAP



On reclassifie en zone A

On reclassifie en zone N



AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

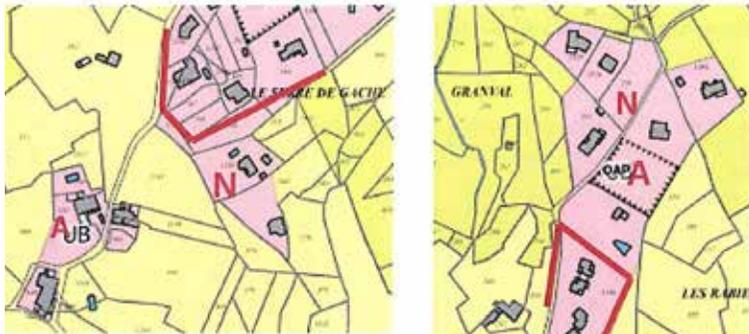
FICHE N° 2.4

SYNTHÈSE AVIS :

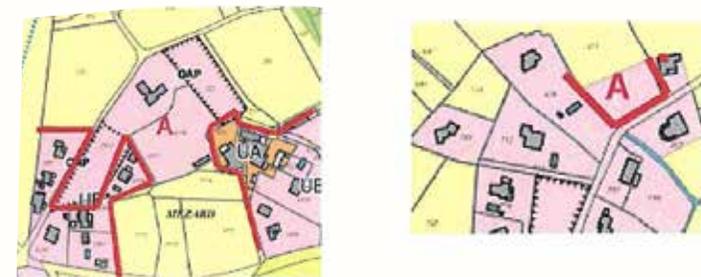
Réduire la consommation des espaces à enjeu agricole et lutter davantage contre l'étalement urbain dans les secteurs «plaine» et «piémont»

Reconsidérer le classement constructible des secteurs les plus préjudiciables :

Liste :



Lablachère



PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

On reclassé en zone A et N



On réduit la zone UB



On enlève l'OAP car foncier inférieur à 2000 m²

Lablachère



On reclassé en zone A sauf la partie ouest qui se présente comme une «dent creuse». On enlève l'OAP située à «l'est».



On reclassé en zone A



AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

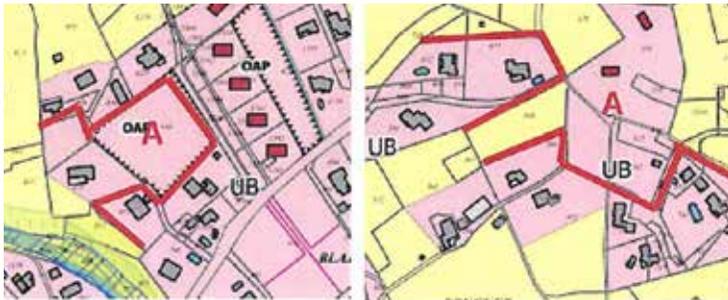
FICHE N° 2.5

SYNTHÈSE AVIS :

Réduire la consommation des espaces à enjeu agricole et lutter davantage contre l'étalement urbain dans les secteurs «plaine» et «piémont»

Reconsidérer le classement constructible des secteurs les plus préjudiciables :

Liste :



Rosières



PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

On maintient cette parcelle en UB :
Il s'agit d'une zone «encerclée» par du bâti existant

On reclasse en zone A



on reclasse en zone A

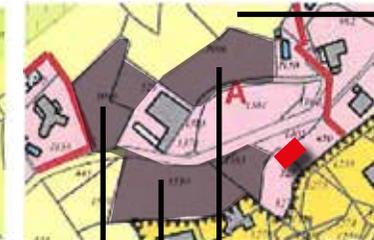


DP accordée de 3 lots
pas possible de déclasser en A

Rosières



On reclasse cette partie : zone N



On reclasse ces parties en zones A

DP division accordée de 2 lots
(23.04.19)
Mais maintien en zone A suite avis de la commission d'enquête publique



AVIS EMANANT DE : PRÉFECTURE (DDT) - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

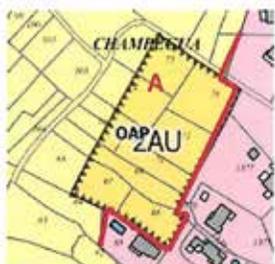
FICHE N° 2.6

SYNTHÈSE AVIS :

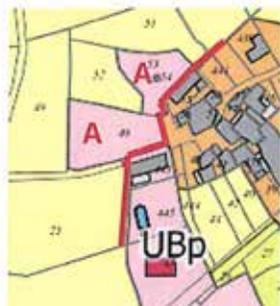
Réduire la consommation des espaces à enjeu agricole et lutter davantage contre l'étalement urbain dans les secteurs «plaine» et «piémont»

Reconsidérer le classement constructible des secteurs les plus préjudiciables :

Liste :



Vernon



Payzac

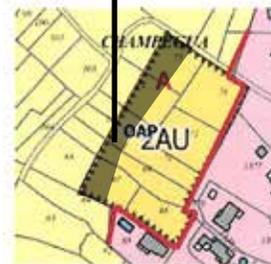


Ribes

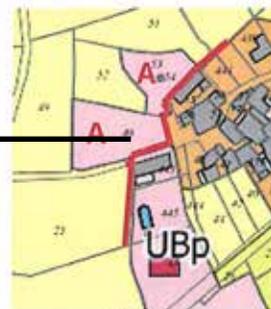
PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

La zone 2AU (d'urbanisation future) est maintenue car il n'existe pas de solutions alternatives à Vernon sans toucher des secteurs très sensibles au niveau architectural, paysager et agricole. La commission rappelle que le PLU de Vernon a été approuvé en 2014 (PLU Grenelle) avec un avis favorable de la CDPENAF.

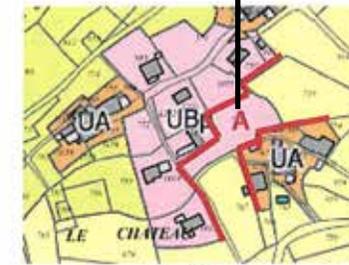
Afin d'arriver à un calibrage qui correspond aux objectifs (24 logts sur Vernon), cette zone 2AU est «redimensionnée» pour 8 logts sur une densité de 15 lgt/ha (soit 5400 m²). La zone colorée en vert est donc reclassée en zone A. On enlève l'OAP.



Vernon



Payzac



Ribes

On maintient la zone aux motifs suivants:
Rare parcelle non concernée par la ZP-PAUP qui est déjà très restrictive en matière d'interdiction de construire.
Pas possible de prévoir seulement la partie «sud-ouest» de la parcelle en zone UBp car une construction enclaverait la partie «est» de la parcelle.

On maintient la zone au regard du vote favorable de la cdpenaf



AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

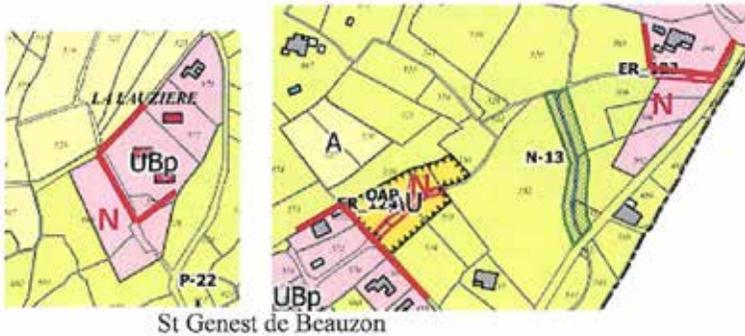
FICHE N° 2.7

SYNTHÈSE AVIS :

Réduire la consommation des espaces à enjeu agricole et lutter davantage contre l'étalement urbain dans les secteurs «plaine» et «piémont»

Reconsidérer le classement constructible des secteurs les plus préjudiciables :

Liste :



PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

Pas d'enjeux paysagers et agricoles forts : Maintien de la zone UB

On reclasse en N et on enlève l'ER 123



On reclasse en zone N la partie «est» de la zone AU et on propose une bande en zone UBp le long de la voie communale.

On enlève le secteur OAP (foncier inférieur à 2500 m²)



AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 3

SYNTHÈSE AVIS :

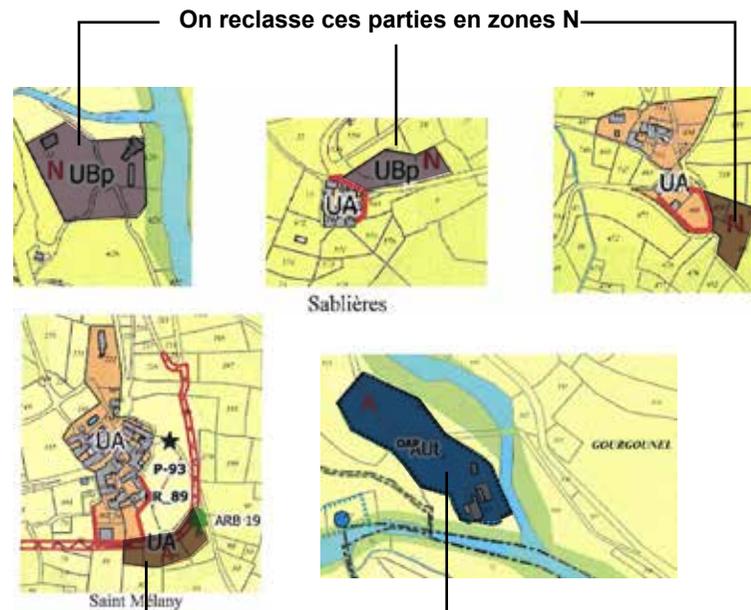
Mieux prendre en compte la loi Montagne

Quelques zones constructibles ne sont pas compatibles avec le principe de continuité avec les groupes de constructions existants... Ces secteurs sont à déclasser de la zone constructible.

Liste :



PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :



on reclassifie cette partie en zone A

on reclassifie cette partie en zone A et on enlève l'OAP

Rappel Loi Montagne :
Notion de continuité
Fiche ministère

Pas Continuité

Continuité



AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 4

SYNTHÈSE AVIS :

Rendre les objectifs de production de logements sociaux compatibles avec le diagnostic du PLH

...Il est nécessaire de maintenir des objectifs volontaristes de production de logements aidés...

Le PADD prévoit 40 logements locatifs sociaux (24 Joyeuse, 12 à Lablachère, 4 à Chandolas)...

Il est indispensable que le PLUi prévoit un nombre supérieur de programmes en logements aidés ...

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

On ajoute pour les projets suivants une trame «mixité sociale» (L151-15 du CU) :

- | | |
|----------------------------|---|
| - Valgorge : | 6 logements secteur Mazel (ancienne gendarmerie) |
| - Rosières : | 20 logements sur le quartier Genette (derrière la Mairie) |
| - Chandolas : | 9 logements à Maisonneuve (ancienne école) |
| - Castellet à Lablachère : | Passer de 12 à 22 logements (+10) |

Soit + 45 logements par rapport au PLUi arrêté.

Total : 85 logements locatifs aidés imposés dans le PLUi... 79 pour le secteur plaine.

Le PADD est mis à jour avec ce nouveau décompte.

... Par ailleurs, il pourra se faire d'autres programmes dans des secteurs où le PLUi n'impose pas la réalisation de logements aidés (exemple projet de restructuration du collège actuel qui pourrait accueillir un programme mixte)...



AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 5.1

SYNTHÈSE AVIS :

Renforcer l'encadrement réglementaire de l'équipement commercial des Vernades

Contenir l'extension de la ZAE des Vernades et préciser l'OAP

...Le bâtiment existant à l'ouest de la butte (entrepôt à caravanes), ..., doit marquer la limite de l'extension de la ZAE.

La zone AUi des Vernades de 3.5 ha excède donc les besoins locaux identifiés et devra en conséquence être plus circonscrite en préservant les continuités agricoles et les perspectives paysagères.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :



Demande de réduction (avis Préfecture)



Proposition de réduction de la commission PLUi :

Justification : Le SCOT autorise 2.5 ha de zone à vocation commerciale, en comptant le «remplissage» de la ZAE existante.

Potentiel ZAE existante = 8500 m²
Potentiel à inscrire dans la zone nord = 16500 m²

Proposition refusée par DDT le 09.12.2019 :

Motif : SCOT donne 16500 m² pour une durée de 27 ans
Or le PLUi se base sur 12 ans...

La DDT maintient donc la demande de réduction initiale.

La zone AUi et l'OAP sont donc réduites aux parcelles H621-H343 et H526 (en partie) pour une surface restante de 8550 m² environ.



AVIS EMANANT DE : PRÉFECTURE (DDT) - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 5.2

SYNTHÈSE AVIS :

Renforcer l'encadrement réglementaire de l'équipement commercial des Vernades

L'OAP devra inclure des dispositions par rapport aux aires de stationnements et aux aires de stockage afin d'en minimiser les impacts visuels et devrait proposer des lignes directrices sur «le grand paysage» en préservant la ligne des Gras et la perception du «mamelon»...

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :



(c) IGN - GEOPORTAIL

Aménagements paysagers imposés dans une bande de 10 mètres par rapport à la limite de la zone AUJ avec la contre-allée.

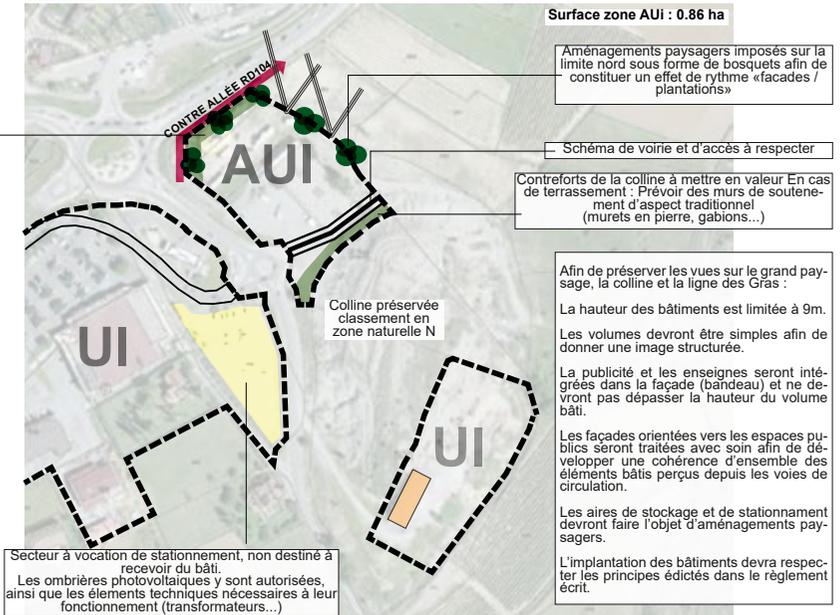
Objectifs :

- Végétalisation par des arbres et arbustes à feuillage caduque et persistant implantés en bosquets ;
- Interdiction d'y implanter des panneaux publicitaires ;
- Pas de zone de stationnement ;
- Possibilité d'y implanter des bassins ou noues pour la gestion des eaux pluviales sous réserve d'un aménagement paysager homogène.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AUJ (R151-20) :

- Réalisation de la voirie interne identifiée ci-contre
- Réalisation des aménagements paysagers prévus dans le schéma d'aménagement

Schéma d'aménagement à suivre



Rappel : Les constructions et aménagements devront également être compatibles avec l'OAP d'équipement commercial et artisanal

OAP modifiée

* pour l'OAP parking été Intermarché: voir fiche 32

OAP thématique «équipement commercial et artisanal»

...L'OAP doit intégrer la nomenclature SCOT ou faire un renvoi au tableau de la page 293 du rapport de présentation...

Le paragraphe «articulation entre le PLUi et le SCoT» est à faire figurer dans le rapport de présentation et non dans les OAP...

Ok : L'OAP intègre la nomenclature SCOT en ajoutant une page.

Ok : Le paragraphe est «transféré» dans le rapport de présentation.

AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 6

SYNTHÈSE AVIS :

Prendre en compte l'aire de grand passage prévue dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le projet de schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit une aire de grand passage dont le projet d'implantation sur la commune de Lablachère a reçu l'avis favorable de la commission consultative des gens du voyage.

Le schéma départemental devrait être adopté d'ici la fin 2019.

Afin de faciliter les aménagements nécessaires à la réalisation de cette aire, le règlement de la zone N devra être adapté à cet objectif sur le site retenu, déjà anthropisé; en permettant notamment l'arasement du sol et la clôture du site sans la contrainte imposant des clôtures uniquement végétales.

Une zone N indicée destinée aux équipements d'intérêt collectif relatifs à une aire de grand passage des gens du voyage est préconisée.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

Au regard de la dernière rédaction du schéma, il n'est plus fait mention du lieu d'implantation précis mais seulement de la commune de Lablachère.

La demande d'inscription d'une zone indicée n'a donc plus d'objet.

Une simple mise à jour du paragraphe concernant l'aire de grand passage dans le rapport de présentation est donc suffisante. L'extrait du schéma départemental est inséré dans le chapitre 4.4.3 du rapport de présentation :

NOUVELLE RÉDACTION DU CHAPITRE 4.4.3 :**4.4.3 - Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Ardèche**

La loi du 05 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prévoit l'établissement, dans chaque département, d'un Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage.

Élaboré conjointement par l'État et le Conseil Départemental, le schéma 2020/2025 concerne le territoire intercommunal du Pays Beaume Drobie.

Dans le plan d'actions du schéma, au chapitre 2.1.2, il est stipulé que *«l'aire de grand passage sera réalisée avant la fin de validité du schéma départemental (fin 2025) dans le périmètre de la communauté de communes du Pays de Beaume-Drobie et plus particulièrement sur la commune de Lablachère. Elle devra permettre l'accueil d'environ 100 caravanes. La Communauté de Communes Beaume-Drobie est compétente pour réaliser l'aire de grand passage»*.



AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 7.1

SYNTHÈSE AVIS :

Préciser et compléter la prise en compte des risques naturels

Risque inondation :

Le report des zones inondables présente deux erreurs qu'il convient de corriger :

- au niveau du hameau de Ribeire-Bouchet :



- au niveau du secteur des Vernades :



Les légendes des différents plans font mention de « secteurs concernés par les risques d'inondation» en ajoutant la mention « PPRi en cours de validation». Cette dernière est erronée en raison du fait que seuls les PPRi des communes de Rosières et de Joyeuse sont en cours de révision.

Il convient donc de supprimer cette assertion.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUi APPROUVÉ :

→ **Ok :** Le zonage du PLUi approuvé est modifié afin de rétablir l'erreur de report. Les fichiers SIG ont été récupérés à la DDT

→ **Ok :** La légende est modifiée en conséquence.

AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 7.2

SYNTHÈSE AVIS :

Préciser et compléter la prise en compte des risques naturels**Risque inondation :**

Il convient (...) d'indiquer que les règles du PPRi annexé s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique.

Par ailleurs, dans les secteurs concernés par la nouvelle connaissance du risque, il convient que le règlement du PLUi retranscrive les principes d'aménagement dans les zones inondables (jointes en annexe C du présent avis ainsi que les rédactions types applicables dans les zones fortement et modérément exposées).

S'agissant ensuite des zones UT : elles correspondent aux secteurs occupés principalement par des établissements d'hébergement de plein air...

Dès lors, il convient de compléter le règlement du PLUi pour les secteurs de la zone UT concernés par des établissements d'hébergement de plein air en zone inondable:

► en y indiquant que, dans les secteurs délimités par le zonage réglementaire des PPRi annexés, les prescriptions réglementaires des PPRi sont applicables ;

► en y retranscrivant, pour les secteurs non concernés par un PPRi opposable mais impactés par l'aléa tel qu'il ressort du porter à connaissance de 2014, les règles de gestion des campings existants en zone inondable (« doctrine campings »).

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

Ok . Le règlement écrit reprend ces observations. Le principe de réglementer dans les dispositions générales du PLUi est acté. La DDT propose toutefois que sur chaque page du règlement un rappel sur les dispositions générales soit réalisé (afin que le lecteur du règlement n'omette pas de les consulter).



AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 7.3

SYNTHÈSE AVIS :

Préciser et compléter la prise en compte des risques naturels

Risque feu de forêt :

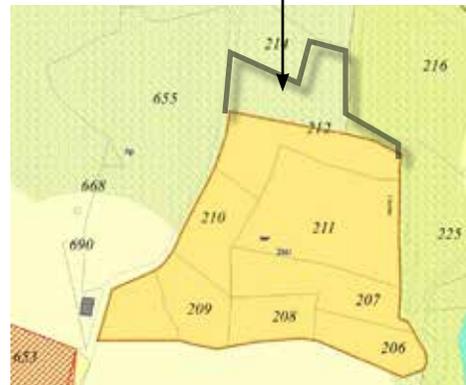
Zone 2AU de Valgorge :

Afin de maîtriser le risque feu de forêt, l'OAP de la zone 2AU de Valgorge impose une bande inconstructible et maintenue non boisée de 20 mètres au nord des dernières habitations. Toutefois, pour garantir la réalisation et le maintien de cet espace non boisé, cette bande doit être intégrée au périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Par conséquent, soit la zone d'implantation des constructions doit être décalée vers le sud, soit la limite nord de la zone 2AU doit être ajustée par rapport à l'implantation des dernières constructions, pour intégrer cette bande non aedificandi. Sa distance minimale doit être portée à 30 mètres.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

On agrandit la zone 2AU vers le nord
(en intégrant la totalité de la parcelle 212)



On intègre une bande de 30 m de déboisement non aedificandi dans l'OAP





AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 7.3-SUITE

SYNTHÈSE AVIS :

Préciser et compléter la prise en compte des risques naturels

Risque feu de forêt :

Zone AU des Toutes Aoures à Saint André Lachamp :

Une vérification similaire (à celle de Valgorge / voir fiche précédente) devra porter sur la zone AU de Toutes Aoures de Saint André Lachamp.

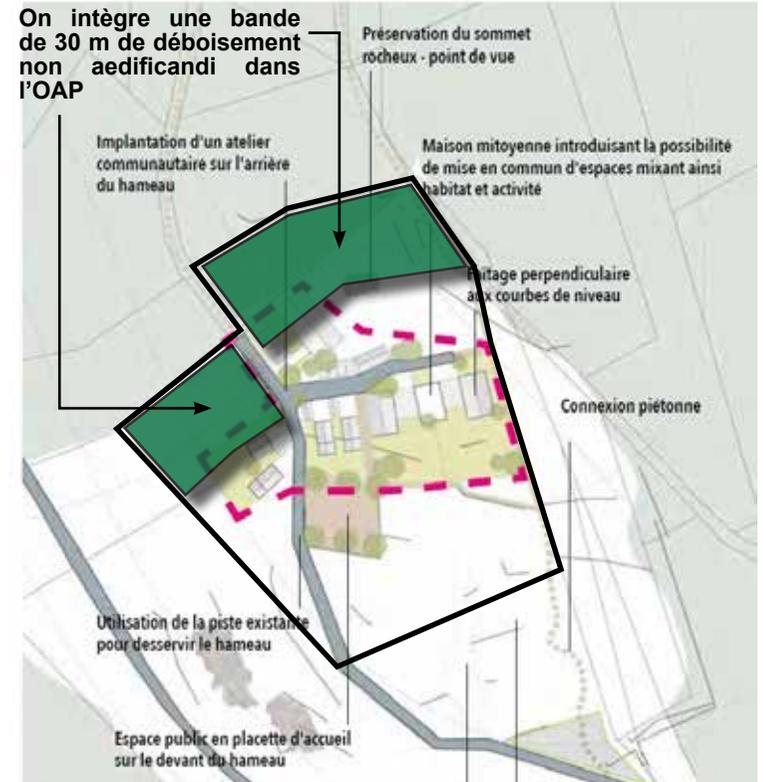
PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

On intègre la parcelle 866 dans la zone AU et on intègre une bande déboisée non aedificandi de 30 m dans l'OAP en stipulant clairement que la parcelle 866 n'est destinée qu'à la zone «coupe feux» et en précisant que le projet pourra «glisser» vers le sud si on ne peut intervenir sur la parcelle 866.



Schéma d'aménagement à suivre

On intègre une bande de 30 m de déboisement non aedificandi dans l'OAP





AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 7.4

SYNTHÈSE AVIS :

Préciser et compléter la prise en compte des risques naturels

Risque feu de forêt :

Pour les zones touristiques :

Des campings sont créés ou étendus vers des zones boisées: Bois Simonet, Croix de l'Elze, Le Mont Sud, Darboux.

Une zone tampon non aedificandi et maintenue non boisée de 30 mètres minimum doit être prévue dans leurs OAP.

Les zones d'implantation des hébergements seront resserrées ou le périmètre de la zone d'accueil touristique adapté afin d'y inclure les zones tampon.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

Bois Simonet (Joyeuse)



On agrandit la zone AUt vers l'est (même parcelle) et on intègre la bande déboisée dans l'OAP

Croix de l'Elze (Payzac)



On agrandit la zone AUt et on intègre la bande déboisée dans l'OAP



AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 7.5

SYNTHÈSE AVIS :

Préciser et compléter la prise en compte des risques naturels

Risque feu de forêt :

Pour les zones touristiques :

Des campings sont créés ou étendus vers des zones boisées: Bois Simonet, Croix de l'Elze, Le Mont Sud, Darboux.

Une zone tampon non aedificandi et maintenue non boisée de 30 mètres minimum doit être prévue dans leurs OAP.

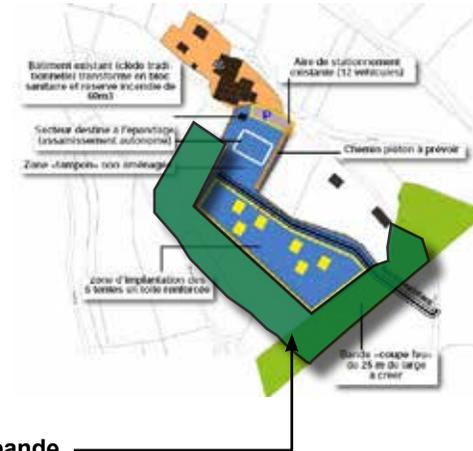
Les zones d'implantation des hébergements seront resserrées ou le périmètre de la zone d'accueil touristique adapté afin d'y inclure les zones tampon.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

Le Mont Sud (Payzac)



On agrandit la zone AUt et on intègre la bande déboisée dans l'OAP



Darboux (Saint Genest de Beauzon)



On intègre une bande à déboiser dans l'OAP





AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 8

SYNTHÈSE AVIS :

Corriger ou préciser certains points des règlements écrit et graphique

Adaptation du règlement à l'objectif de production d'un seuil minimum de logements :

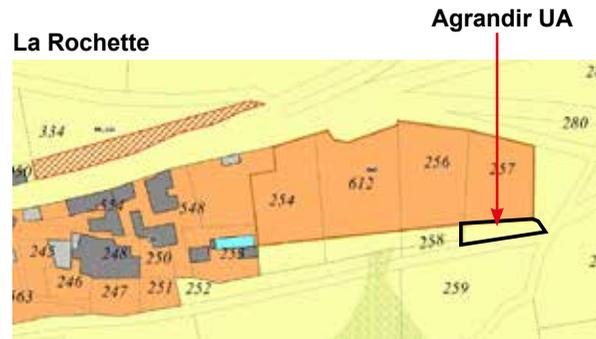
De nombreux secteurs sur lesquels un nombre minimum de logements est imposé par les OAP sont classés en zone urbaine.

Or la division en plusieurs lots peut nécessiter la création d'équipements internes au périmètre du projet tels qu'une desserte en voirie ou en réseaux. Lorsque la voirie publique ne permet pas de desservir tous les lots à réaliser et que des équipements internes doivent être prévus, le secteur doit être classé à urbaniser conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme.

En cas d'extension urbaine, la limite de la zone constructible doit rejoindre une voie publique de desserte. Il convient à cet égard, de corriger le périmètre de la zone UA de **La Rochette à Saint André Lachamp** par rapport à l'accès prévu par le sud de la parcelle la plus à l'ouest.

Si plusieurs propriétaires fonciers sont concernés par un secteur en OAP, il est nécessaire pour garantir la réalisation de l'objectif de logements prescrit, que le règlement écrit impose **une opération d'aménagement d'ensemble** de telle sorte que tout le foncier soit mobilisé en une seule fois.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :



On modifie le règlement (dispositions générales) et le texte figurant dans les OAP de densité :

En application de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent favoriser «la densification» :

Dans ce cadre : Les constructions et opérations d'aménagement dans les secteurs identifiés par les OAP de densification sont autorisées sous réserve que celles-ci permettent d'atteindre les objectifs de densité encourus ou ne compromettent pas la densification souhaitée à terme.

En présence de plusieurs parcelles une opération d'aménagement d'ensemble est imposée.

AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 9

SYNTHÈSE AVIS :

Corriger ou préciser certains points des règlements écrit et graphique

Zone UEa (au dessus du cimetière de Joyeuse) :

Il s'agit d'une zone grevée de la servitude d'urbanisme prévue à l'article L151-41 5° (servitude dite «d'attente de projet»).

Compte tenu du dimensionnement de la zone ...,il convient de la classer à **urbaniser** avec un règlement conditionnant l'urbanisation de la zone à la réalisation dans les cinq ans à compter de l'approbation du PLUi, d'une étude d'aménagement, fixant le seuil à partir duquel les constructions sont interdites, autorisant les changements de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, précisant la date de la levée de la servitude et imposant une urbanisation par opérations d'aménagement d'ensemble afin qu'à la levée de la servitude d'urbanisme, le site ne puisse être urbanisé sans orientations d'aménagement et de programmation.

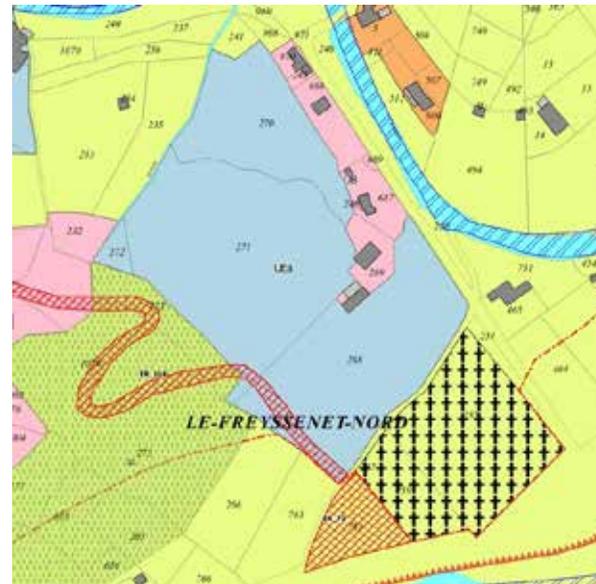
Le rappel de l'article L151-41 au chapitre 2 des dispositions générales, ne dispense pas de prévoir ces prescriptions réglementaires dans le chapitre réglementant les zones à urbaniser.

D'autre part, la zone étant concernée par une servitude d'urbanisme, il convient de la faire apparaître par une trame spécifique sur le règlement graphique en lieu et place de l'indice «a» (...).

Le rapport de présentation devra expliquer les motifs justifiant l'application de cette servitude.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

On reclasse la zone en UEa en AUe avec une trame L151-41 5° et on complète le règlement et le rapport de présentation.





AVIS EMANANT DE : PRÉFECTURE (DDT) - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 10

SYNTHÈSE AVIS :

Corriger ou préciser certains points des règlements écrit et graphique

Zones A et N :

Salles d'art et de spectacle :

Sont autorisées les salles d'art et de spectacle (...) Cette disposition n'est pas compatible avec l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les salles d'art et de spectacle n'entrant pas dans la destination des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Demande spéciale RTE :

- Article 2.1.5 des zones A et 2.1.4 des zones N (hauteur des constructions) : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques».

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

L'objectif était de permettre de petites constructions pour des manifestations culturelles ou artistiques : de type théâtre de verdure, locaux pour stocker matériel,... constructions de petites dimensions. Après consultation DDT : Proposition de règlement compatible avec l'article L151-11 du code de l'urbanisme pour les zones A et N en autorisant la sous destination n°16 «autres équipements recevant du public» sous conditions (voir ci-dessous) :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ❌ 11- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- ✅ 12- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- ❌ 13- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ❌ 14- Salle d'art et de spectacle
- ❌ 15- Équipements sportifs
- ✅ 16- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- ❌ 17- Industrie
- ❌ 18- Entrepôt
- ❌ 19- Bureau
- ❌ 20- Centre de congrès et d'exposition

Conditions :

Constructions et installations autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à des équipements collectifs d'ordre culturel ou artistique et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions sont limitées à 20 m² de surface de plancher.

Conditions :

Constructions et installations autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

✅ Autorisé

✅ Autorisé sous conditions

❌ Interdit

Extrait art L151-11 du code de l'urbanisme : I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

OK le RGT est modifié en ce sens : Ajout de l'alinéa demandé par RTE pour les zones A et N



AVIS EMANANT DE :

FICHE N° 10 BIS

SYNTHÈSE AVIS :

Corriger ou préciser certains points des règlements écrit et graphique

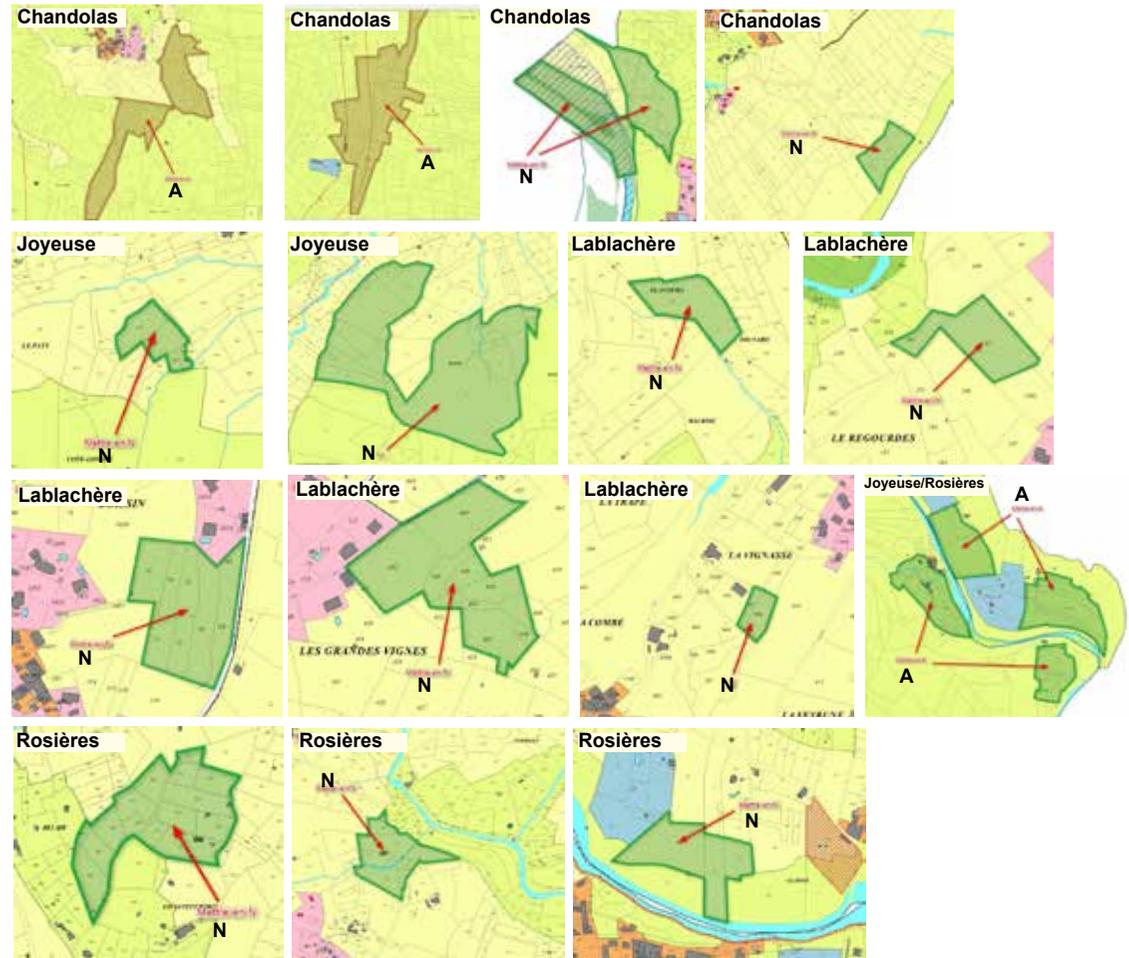
Redéfinir certaines zones A et N :

Comme l'observe Eco-Stratégie dans son évaluation environnementale, les têtes de cours d'eau et les ripisylves associées à ces cours d'eau ou zones humides sont à classer en zone naturelle et non en zone agricole afin que ces espaces boisés et fragiles soient mieux identifiés et protégés.

A l'inverse, les grandes unités agricoles contenant des parcelles de cultures ou vignes et des prairies de fauche sont à classer en zone agricole de manière à préserver leur vocation.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

OK le zonage a été modifié sur les secteurs les plus caractéristiques. Les enjeux restent toutefois faibles car le règlement N ou A est quasiment similaire.... Secteurs concernés par les modifications :





AVIS EMANANT DE : PRÉFECTURE (DDT) - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 11

SYNTHÈSE AVIS :

Corriger ou préciser certains points des règlements écrit et graphique

Zones NL:

Sont autorisés en zone NL les équipements sportifs. Afin de garantir la compatibilité de cette destination avec la zone naturelle, il convient de préciser leur nature : équipements nécessaires aux activités et loisirs de plein air, et sous réserve qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Prescriptions applicables aux périmètres de protection des captages d'eau potable :

Les dispositions générales du règlement renvoient aux arrêtés de DUP. Certains captages n'ont toutefois pas fait l'objet d'une DUP, c'est le rapport hydrogéologique qui s'applique dans ces cas. Afin de garantir une bonne prise en compte de la protection des captages, et en particulier lorsqu'il n'y a pas de DUP, il convient de préciser dans le règlement écrit, les restrictions d'urbanisme à appliquer. Celles-ci étant graduées selon le périmètre immédiat, rapproché ou éloigné, le règlement graphique devra préciser la nature des périmètres en apposant par exemple, un numéro au sein des différents périmètres.

Site de dépôt d'explosifs commune de Payzac :

Les zones de risque délimitées sur le règlement graphique doivent figurer dans la légende du plan et renvoyer à des prescriptions au chapitre des dispositions générales du règlement écrit.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :



OK on ajoute : « sous réserve que les constructions et installations autorisées ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.»

OK - Les rapports hydrogéologiques ont été joints en annexes du PLUi pour les captages sans DUP et le règlement écrit rappelle dans les dispositions générales les restrictions d'urbanisme qui s'appliquent.

OK le règlement (graphique et écrit) est modifié pour intégrer cette disposition.



AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 12

SYNTHÈSE AVIS :

Corriger ou préciser certains points des règlements écrit et graphique

Emplacements réservés

Un **parc public** est prévu dans l'OAP du centre-bourg de Joyeuse. Il devra faire l'objet d'un emplacement réservé.

A défaut, cette emprise resterait un espace privé de l'opération de logements attenante.

Au quartier de Plan Bernard à Joyeuse **l'emplacement réservé n°122** coupe l'espace agricole pour la réalisation d'une voirie. Il convient d'examiner une solution alternative moins pénalisante pour l'activité agricole.

Les connexions piétonnes ne pourront être réalisées sur des terrains privés. Il est nécessaire de prévoir à cet effet des emplacements réservés. Il en est de même pour les projets de création de réserve d'eau DFCI.

La liste des emplacements réservés **doit figurer sur le règlement graphique** en application de l'article R151-34 4°.

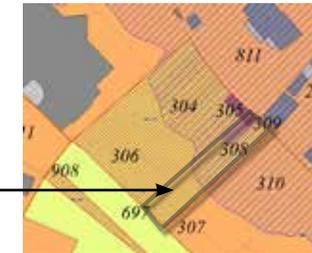
A défaut de pouvoir insérer la liste complète dans le cartouche des plans, il est proposé de **l'intégrer au règlement écrit dans les dispositions générales et de faire un renvoi dans la légende des plans.**

Le sommaire du rapport de présentation devra faire apparaître cette rubrique.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

OK, suite à l'acquisition par la cdc des terrains 304-305-306 (par DPU) : Harmonisation de l'ER afin de le faire correspondre avec le foncier maîtrisé. L'OAP sera également modifiée.

Partie réduite :



L'ER 122 est maintenu pour deux raisons :

- 1/ Les terrains en zone 2AUE seront enclavés suite à la construction du collège qui occupe l'intégralité de l'espace
- 2/ une servitude de passage au profit de la cdc existe depuis la route jusqu'au droit de la parcelle 50.



OK : Cette solution est retenue.

AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 13

SYNTHÈSE AVIS :

Compléter les annexes**Liste des servitudes d'utilité publique :**

Le gestionnaire des servitudes AC1 et AC2 est l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ardèche.

Il convient de préciser la date des décrets ou arrêtés instituant les servitudes dans la liste ou a minima dans le rapport de présentation vers lequel un renvoi est prévu.

Le gestionnaire de la servitude EL11 est le Conseil Départemental.

Concernant la localisation de la servitude AS1, le renvoi au rapport de présentation est erroné, il s'agit du chapitre 7.6.1.2.

Le nom de la ligne 225kV a changé. La dénomination de cet ouvrage est à corriger : ligne 225kV Laveyrune-Pied de Borne 1.

Représentation des servitudes d'utilité publiques :

Les annexes du PLUi doivent, soit comporter un plan des servitudes, soit a minima, notamment pour les servitudes non reportées sur le règlement graphique, tous les documents nécessaires à leur prise en compte.

Autres annexes : Doivent figurer dans les annexes du PLUi, les zones d'assainissement collectif et non collectif des schémas d'assainissements, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

Devront également être insérés dans les annexes, les rapports hydrogéologiques des captages d'eau potable n'ayant pas fait l'objet d'un arrêté de DUP.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ **OK : Ces corrections ont effectuées.**→ **OK**→ **OK : Un plan pour les réseaux AEP et EU et les zonages d'assainissement est intégré dans les annexes.**→ **OK : voir fiche 11.**

AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 14

SYNTHÈSE AVIS :

Modifications du rapport de présentation**Chapitre 9.2.3** : les installations classées (page 251)

Il convient de supprimer les installations suivantes :

-Société coopérative agricole de vinification de Lablachère (cette société est désormais soumise au régime de la déclaration) ;

-Parc éolien de Fontanille à Sablières (le projet n'a pas abouti).

Partie 5 - évaluation environnementale - Page 12:

-Risques technologiques

Certaines installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne sont pas comptabilisées :

Coopérative vinicole La Cévenole à Rosières et Société Leyris à Payzac ainsi que les deux carrières à Chandolas et Lablachère. Il convient donc d'actualiser l'information donnée dans la colonne « enjeux thématiques ».

Dans la colonne « analyse des orientations », indiquer que le site de la société Leyris à Payzac fait l'objet d'une action de maîtrise de l'urbanisation.

Dans la colonne « préconisations et mesures » il convient d'indiquer « interdire l'urbanisation sur les zones de travaux miniers ».

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

OK : Après vérification le projet est effectivement abandonné et les autorisations caduques. La zone Ne est supprimée et la mention du projet éolien de Fontanille enlevée des pièces du PLUI (PADD, Rapport de Présentation, Règlement ...).

OK : L'évaluation environnementale est mise à jour avec ces dispositions.



AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 15

SYNTHÈSE AVIS :

Modifications du rapport de présentation

Incidences sur les risques naturels et technologiques - Risques miniers (page 83)

Figure 24: Secteur de Civade à Planzolles (zones de travaux à risques). À ce jour, aucun document ou plan ne permet de prouver qu'il n'y a pas d'anciens travaux miniers sur ce secteur, il convient donc de conserver la trame complète de la zone de travaux.

Autres risques technologiques (pages 83 et 84)

Actualiser le nombre d'installations classées pour la protection de l'environnement: supprimer les informations relatives au parc éolien de Fontanille à Sablières et à la cave coopérative de Lablachère.

Concernant les zones de dangers de la société Leyris à Payzac, il convient d'indiquer que la zone des effets indirects touche en partie une zone UI et engendre des prescriptions particulières pour les constructions.

Bilan des mesures proposées... (page 98)

Tableau page 98- colonne: mode d'intégration de la mesure au PLU/ justification de sa non intégration

Concernant le secteur de Civade à Planzolles: ne pas exclure la zone UA de la zone de travaux miniers car rien ne permet à ce jour, de prouver qu'il n'y a pas d'anciens travaux miniers sur ce secteur (conserver la trame complète de la zone de travaux).

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

OK : Le rapport de présentation est mis à jour avec ces dispositions.



Hameau de Civade : La partie du hameau (zone UA) sera hachurée dans le zonage approuvé.



AVIS EMANANT DE : **PRÉFECTURE (DDT)** - OBSERVATION DONT LA PRISE EN COMPTE EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DU DOCUMENT -

FICHE N° 16

SYNTHÈSE AVIS :

Règlement écrit

Zone Ui : il convient de reprendre les préconisations concernant les zones de dangers du site de la société Leyris à Payzac : volet 6 de la fiche relative à la maîtrise de l'urbanisation jointe.

Règlement graphique

Planche 7 : supprimer l'enveloppe de travaux liés au permis de recherche des Estourels, sur la commune de Rosières.

Planche 8 : conserver la trame complète de l'enveloppe de travaux miniers car aucun document ou plan ne permet à ce jour, de prouver qu'il n'y a pas d'anciens travaux sur le secteur du hameau de Civade à Planzolles.

Planche 10 : ajouter, dans la légende, les zones de risques liées à la société Leyris de Payzac.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

OK : Le règlement est complété en ce sens.

OK : Le règlement graphique est modifié en ce sens.

OK (Idem fiche 15)

Suppression de l'enveloppe des travaux





AVIS EMANANT DE : PRÉFECTURE (DDT) - A TITRE DE RECOMMANDATIONS -

FICHE N° 17

SYNTHÈSE AVIS :

Ressource en eau

Au titre de la ressource en eau, une optimisation de 20% de la production de logements pourra mettre en difficulté une commune qui a une ressource déjà limitée en pointe (Loubaresse) ou un réseau nécessitant la mise en œuvre au préalable à l'extension de l'urbanisation, de renouvellement de conduites fuyardes connues (Planzolles devra augmenter son rendement de réseau actuel (en 2016 seulement 50%).

Une vigilance particulière lors des avis des demandes futures de permis de construire devra être accordée sur les communes de Lablachère et Rosières.

Zone AUt lieu-dit Le Mont

Une zone AUt est créée au hameau Le Mont à Payzac pour la création d'une structure d'accueil touristique qui consiste à réaliser 6 emplacements de tentes. Afin de préserver l'environnement naturel du hameau et son caractère traditionnel typé, dans une commune couverte par un Site Patrimonial Remarquable, il est préconisé de classer l'emprise du projet en zone naturelle avec création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) limitant le nombre d'emplacements de tentes.

Règlement de la zone UE :

Le règlement autorise les logements de gardiennage jusqu'à une surface de plancher de 100 m² alors que la zone UI prévoit des logements de gardiennage n'excédant pas 40 m².

Il est envisageable de prévoir la possibilité en zone UE de logements de fonction, notamment pour le collège si nécessaire.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

La cdc a conscience de cette problématique mais estime que cela ne nécessite pas d'ajustements du PLUi dans le sens où le PGRE a été respecté et bien pris en compte dans le calibrage du PLUi arrêté.

La cdc ne souhaite pas «transformer» la zone AUt du Mont en STECAL pour deux raisons :

1/ Cela impliquerait un nouvel examen par la CDPENAF avant l'approbation du PLUi.

2/ L'OAP encadre suffisamment le futur projet touristique pour éviter toute «dérive».

Ok : Une nouvelle rédaction est produite :

Zone UI : On laisse le seuil de 40 m².

Zone UE : On indique que le logement de fonction est autorisé sous réserve d'être «lié et nécessaire» à l'équipement d'intérêt collectif dont il dépend (sans mettre de seuil de superficie ...).



AVIS EMANANT DE : PRÉFECTURE (DDT) - A TITRE DE RECOMMANDATIONS -

FICHE N° 18

SYNTHÈSE AVIS :

Règlement de la zone UI :

La zone Ui interdit les activités agricoles. Il pourrait être envisagé d'autoriser les activités agricoles de stockage de matériels et de transformation de produits agricoles.

Règlement de la zone A et N :

Les articles A2.1.3. et N2.1.3. autorisent les extensions des habitations existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher totale initiale. Cette disposition pénalise les petits logements et permet d'importantes surfaces supplémentaires pour les très grands logements. Il est préférable d'ajouter un seuil minimal de surface de plancher de la construction initiale et une surface de plancher maximale en valeur absolue. 40 m² est la surface d'extension maximale généralement appliquée.

Règles sur l'aspect extérieur des constructions

La palette des couleurs pourrait s'appliquer également aux zones UE et UT et sans doute, avec une gamme plus restreinte, à la zone Ui.

L'annexe au règlement qui présente la palette en grand format devrait comporter une carte suffisamment détaillée divisant le territoire selon les trois secteurs de la palette.

Énergies renouvelables :

Les zones UE, UI et AU_i sont susceptibles de faire l'objet de création ou d'extension d'aires de stationnements importantes.

Afin d'encourager la prise en compte des énergies renouvelables, le règlement pourrait imposer des ombrières avec panneaux photovoltaïques, à partir d'un seuil de capacité. Une disposition équivalente peut porter sur les toitures de dimension importante.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

OK : Le règlement est complété en ce sens.

Ok : La règle de 30 % est supprimée. Sont autorisées les extensions jusqu'à hauteur de 40 m² de surface de plancher.

Il n'est pas retenu de surface minimale pour la construction initiale.

OK : La palette des couleurs est imposée en UE, UI et UT et on, laisse en zone Ui la possibilité des 10 % d'utilisation d'une autre couleur : *«L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10% de la façade principale du bâtiment.»*

OK : A rapprocher avec la proposition du SCOT (voir fiche n°31). Une carte lisible est produite.

Ok : Dans les zones UE, UI et AU_i, le règlement impose des dispositions pour les ombrières concernant les aires de stationnement qui dépasseront 1000 m² de superficie.

Le règlement sera le suivant (zones UE/UI/AU_i) : *«Pour les aires de stationnement de plus de 1000 m² de superficie : 25 % de la surface devra être occupée par des ombrières photovoltaïques sauf justifications techniques liées notamment à l'exposition de l'aire de stationnement. La surface minimale devant être recouverte en ombrières peut être remplacée par des panneaux sur toiture pour des raisons paysagères, de sécurité ou de visibilité commerciale, sous réserve que la superficie couverte totale (panneaux + ombrières) respecte le seuil de 25 % de couverture.»*



AVIS EMANANT DE : PRÉFECTURE (DDT) - A TITRE DE RECOMMANDATIONS -

FICHE N° 19

SYNTHÈSE AVIS :

Éléments protégés du patrimoine, du paysage et de la biodiversité :

Il est recommandé de disposer d'un répertoire des éléments protégés avec photos à l'appui permettant de connaître leur état de conservation à la date d'approbation du PLUi.

Les éléments patrimoniaux à caractère naturel ou paysager remplissant une fonction pour la biodiversité sont à préserver au titre de l'article L151-23 préférentiellement à l'article L151-19 qui correspond au patrimoine bâti.

Concernant les éléments protégés au titre de l'article L151-23 relatif au paysage et à la biodiversité, des photographies sont souhaitables, au moins pour les éléments ponctuels tels que les arbres remarquables, haies et terrasses.

Des arbres remarquables ont été identifiés par Eco-Stratégie dans le cadre de l'évaluation environnementale, à la pointe Est de Valousset, commune de Laboule. Il cite également le châtaignier creux de Chastenet Bas à Valgorge et une vingtaine d'arbres à intérêt écologique repérés en 2018 qui ne sont actuellement pas protégés par l'article L151-23.

Changements de destination :

Lorsque plusieurs bâtiments sont contigus et qu'un seul peut faire l'objet d'un changement de destination, il est recommandé de prévoir, dans le rapport de présentation, un zoom du règlement graphique avec une indication de la partie concernée.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

OK, le PLUi est complété en ce sens. La majorité des éléments protégés seront accompagnés de photographies.

Recommandation non suivie car cela mériterait un travail plus exhaustif (pas seulement sur les zones étudiées lors de l'évaluation environnementale).

Ok mais pas de cas de figure de ce type dans le PLUi BD





AVIS EMANANT DE : PRÉFECTURE (DDT) - A TITRE DE RECOMMANDATIONS -

FICHE N° 20

SYNTHÈSE AVIS :

OAP architecture traditionnelle :

Afin de familiariser les pétitionnaires avec les formes urbaines villageoises, il pourrait être ajouté, dans les OAP thématiques, une OAP spécifique à cette problématique donnant une grille de lecture de l'architecture traditionnelle locale et les principes à respecter pour concevoir un projet inséré dans le tissu urbain existant ou le prolongeant sans rupture de conception.

Il convient de veiller à ce que tous les secteurs de développement contigus avec des quartiers d'habitat traditionnel soient classés UBp et non UB.

OAP en secteur agricole :

De manière générale, une attention particulière devra être portée aux interfaces zones urbanisées/zones agricoles en prévoyant des zones tampons dans les projets d'aménagement pour limiter les conflits de voisinage et prévoir des mesures de protection vis-à-vis des produits phytosanitaires, conformément à l'arrêté préfectoral du 23 juin 2016 (haies anti dérive).

Ces dispositions seront à prévoir dans les OAP des secteurs de développement de l'habitat et des campings en lisière de terrains cultivés.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ Non retenu par la commission PLUi

→ Non retenu par la commission PLUi



AVIS EMANANT DE : PRÉFECTURE (DDT) - A TITRE DE RECOMMANDATIONS -

FICHE N° 21

SYNTHÈSE AVIS :

FORME ET CONTENU DES DOCUMENTS :

Règlement graphique :

Pour une meilleure lisibilité :

- Foncer les tirets constituant la trame des réservoirs locaux de biodiversité.
- Rajouter des lettres de classement de zone sur les plans.

Il convient de veiller notamment à ce que les zones enclavées contiennent leur lettre de classement.

La légende des plans relative aux trames des réservoirs de biodiversité principaux et locaux ne concorde pas avec celle indiquée dans le chapitre des dispositions générales du règlement écrit. Les définitions devront être identiques.

Rapport de présentation :

Le sommaire devrait être plus détaillé dans la partie relative au projet, chapitres 10 et 11.

Les pages 262, 264, 267, 270 et 272 qui justifient les dispositions réglementaires des différentes zones reproduisent des extraits du règlement écrit qui sont illisibles.

Captages d'eau potable :

Le chapitre 7.6.1.2 est à actualiser (dates des DUP) et carte plus lisible à produire

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ **OK, le règlement graphique est revu pour chercher une meilleure lisibilité et compréhension tout en sachant qu'à partir de 2020 le Standard sera le GEOPORTAIL de l'Urbanisme qui a ses propres légendes (couleurs, trames ...).**

→ **OK le sommaire est plus détaillé pour les chapitres 10 et 11**

→ **L'objectif n'est pas de relire le règlement...**

→ **OK l'actualisation est réalisée**



AVIS EMANANT DE : PRÉFECTURE (DDT) - A TITRE DE RECOMMANDATIONS -

FICHE N° 22

SYNTHÈSE AVIS :

FORME ET CONTENU DES DOCUMENTS :

Assainissement :

Pour les territoires non couverts par un réseau d'assainissement collectif mais couverts par un schéma général d'assainissement, l'insertion dans le rapport de présentation ou dans l'annexe sanitaire du PLUi, des cartes d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, est utile pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Risque incendie :

Le chapitre relatif aux risques incendie pourrait indiquer que « Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements » aux « abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres... ».

Pour la défense extérieure contre l'incendie, le rapport de présentation pourrait préciser que l'arrêté préfectoral n°07-2017-02-21-002 du 21 février 2017 détermine les besoins en eau nécessaire à la couverture des projets d'urbanisme au travers du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

Annexes

Il est recommandé de produire un plan des servitudes d'utilité publique.

Si la collectivité prescrit le droit de préemption urbain au moment de l'approbation du PLUi, il est conseillé, afin d'éviter la mise à jour ultérieure du document, de prévoir d'insérer dans les annexes du PLUi approuvé, les périmètres où s'applique le droit de préemption urbain..

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ **Recommandation non suivie au regard des SGA (schéma généraux d'assainissement) qui sont parfois anciens.**

→ **Non retenu car il s'agit d'un rappel d'une loi... ou d'un arrêté préfectoral ... qui s'appliquent sans être obligé de le mentionner... et qui peuvent évoluer...**

→ **OK: Pour le DPU, la délibération rappellera les zones concernées par le DPU.**



AVIS EMANANT DE : PRÉFECTURE (DDT) - A TITRE DE RECOMMANDATIONS -

FICHE N° 23

SYNTHÈSE AVIS :

FORME ET CONTENU DES DOCUMENTS :

Décalage du report des risques miniers :

Le décalage mentionné pages 82 et 83 de l'évaluation environnementale peut s'expliquer par le fait que les données fournies sous Datara sont sous format Lambert 93. Il convient de vérifier qu'elles ont bien été importées également sous ce format par le bureau d'études.

Figure 23 : la zone de travaux miniers en limite de la commune de Rosières peut être supprimée : il s'agit d'un permis d'exploitation pour lequel il y a eu très peu de travaux alors que l'ensemble du permis d'exploiter est indiqué en zone de travaux.

Base de données BASIAS :

J'attire votre attention sur l'inventaire régional des anciens sites industriels. En 2016 lorsque le porter à connaissance vous a été transmis, aucun site n'était recensé sur la base de données BASIAS. Depuis, une mise à jour a été réalisée pour les communes et, à ce jour, sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Beaume-Drobie, 45 sites sont répertoriés.

Il conviendrait donc de faire la liste de ces anciens sites industriels dans le rapport de présentation et si possible de les positionner sur un plan spécifique dans les annexes.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ **Ok le bon fichier SIG est utilisé pour la version approuvée du PLUi (ajustements mineurs du tracé)**

→ **Ok (voir fiche 16)**

→ **Non retenu par la commission : Trop de sites recensés après enquête publique et ces éléments ne figuraient pas dans le «porter à connaissance».**



AVIS EMANANT DE : **RÉGION AUVERGNE - RHÔNE ALPES**

FICHE N° 24

SYNTHÈSE AVIS :

PADD :

Il serait intéressant de faire référence dans le PADD à 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».

Règlement :

Il convient de veiller à ce que le classement Ap laisse des possibilités d'installation pour de nouvelles exploitations.

Attention aux Espaces Boisés Classés (EBC) qui peuvent représenter une contrainte pour les travaux forestiers.

Lisibilité du règlement graphique afin d'intégrer un zonage spécifique pour préserver la biodiversité.

Patrimoine :

Proposition de rajouter le patrimoine industriel représenté par les moulinages dans les éléments à préserver.

Mobilité :

Il pourrait être intéressant de créer des points de mobilités douces aux nœuds d'échange (arrêts de car, parkings relais, points stop, parking covoiturage, bornes électriques, auto-partage, départs itinéraires modes doux, infos mobilité).

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ **Non retenu par la commission**

→ **Observation intéressante mais les zones Ap sont très limitées et n'interdisent pas l'agriculture... Seule la superficie des bâtiments agricoles est limitée**

→ **Aucun EBC sur le territoire n'a été proposé**

→ **Ok : La lisibilité du plan est revue (voir fiche n°21)**

→ **Les moulinages industriels sont plus présents sur d'autres territoires. Pas de moulinages industriels à mettre en valeur dans le PLUi**

→ **OK : L'OAP thématique «déplacements non motorisés» est complétée en ce sens**



AVIS EMANANT DE : **DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE**

FICHE N° 25

SYNTHÈSE AVIS :

Stratégie paysagère :

La page 84 pose question : «Réinvestir cette forêt, y habiter». Cette orientation est peu compatible avec la prévention sur les risques incendie...

«Suppression des boisements de pins» : Ne pas identifier cette essence comme seulement «envahissante». Cela représente aussi un potentiel à valoriser (via des opérations sylvicoles adaptées notamment pour du bois d'œuvre).

Volet sécurité / incendies :

Le PDFCI a identifié un besoin de création de citerne DFCI sur la commune de Lablachère. A faire figurer dans les documents.

Volet économie :

p184-185 : Ajouter la commune de Loubaresse au titre de la réglementation «boisement»

Proposition de citer dans le diagnostic : ASLGF des Cévennes Ardéchoises (association syndicale libre de gestion forestière). Il s'agit du premier GIEEF (groupement d'intérêt économique et environnemental forestier) de France

Évaluation environnementale :

Actualiser les références aux plans forestiers (p7 et 80)

Le PPRDF de Rhône-Alpes est à remplacer par le PRFB (programme régional de la forêt et du bois d'Auvergne Rhône Alpes 2019-2029) Approuvé le 11 septembre 2019.

Le Plan Forêt Bois du Département de l'Ardèche est à remplacer par le 3 ème plan Départemental Forêt/Bois (2018/2022)

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ **OK : Le rapport de présentation est modifié en ce sens.**

→ **OK : Le rapport de présentation est modifié en ce sens.**

→ **OK : Le rapport de présentation est modifié en ce sens.**

→ **OK : Le rapport de présentation est modifié en ce sens.**

AVIS EMANANT DE : **DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE**

FICHE N° 26

SYNTHÈSE AVIS :

PADD :

Remplacer Plan forêt Bois départemental par PDFB (2018/2022).

Faire figurer : ASLGF des Cévennes ardéchoises, 1er GIEEF de France, un acteur majeur pour la forêt privée sur ce territoire.

Deux essences phares à potentiel : Massifs pins maritimes et secteurs châtaigniers à vocation bois.

Sur l'axe 5 (p15) ajouter : «Forêts anciennes et/ou mûres»

Sur l'axe 6 (p18) :

Ajouter le besoin de création d'une citerne DFCI sur Lablachère

Il convient d'être prudent sur les multiples usages des pistes DFCI (réglementation très encadrée et contraignante).

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ **OK : Le PADD est modifié en ce sens.**



AVIS EMANANT DE : DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE

FICHE N° 27

SYNTHÈSE AVIS :

Réseau routier départemental :

sur les OAP :

- OAP de Rosières, quartier Genette, les accès sur la RD104 seront à soumettre au gestionnaire de la voirie.
- OAP du Castellet à Lablachère : le carrefour sur la RD207 sera à bien positionner en fonction de la visibilité et il faudra prévoir une continuité piétonne vers le centre-bourg.
- OAP de Vernon : La desserte par la voie communale de la Mairie est à privilégier.
- OAP Pagès Auzon à Lablachère : vérifier visibilité pour accès sur RD
- OAP le Violet à Lablachère : accès par la voie communale imposé.
- OAP zone UB du chemin des Escouls : privilégier l'accès par la voie communale.
- OAP du Blajoux à Rosières : l'accès sera à aménager pour dégager les visibilitées.
- OAP Payzac, La Croix de l'Elze : Accès imposé par la voie communale.
- **OAP du Serre de varlet à Lablachère : Une extension de la zone est prévue (doublement de la surface). Le carrefour sur la RD104 sera à redimensionner et devra être aménagé pour prendre en compte le trafic supplémentaire.**

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ Le règlement du PLUi impose dans ses dispositions générales (applicables dans toutes les zones du PLUi) :

2.16 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus. (...)

Ces dispositions sont suffisantes pour répondre aux observations du conseil départemental.



→ OK : L'article 2.16 du règlement s'applique également pour la ZAE du Varlet (voir ci-dessus).

La zone UI est toutefois étendue pour englober les terrains 267 et 268 (qui avaient été partiellement reclassés en zone N pour prendre en compte le recul «loi Barnier»). Cela facilitera les travaux éventuels liés à l'aménagement du carrefour.

AVIS EMANANT DE : **PARC NATUREL RÉGIONAL DES MONTS D'ARDÈCHE**

FICHE N° 28

SYNTHÈSE AVIS :

Densités et diversités des formes urbaines :

Certaines OAP sectorielles de densité pourraient «faire l'objet d'objectifs renforcés».

Arbres remarquables :

Identifier au titre de l'article L151-23 les arbres remarquables recensés dans l'évaluation environnementale.

Sites de très forte sensibilité aux projets éoliens :

Le «Guide du développement éolien des Monts d'Ardèche», annexé à la Charte 2014-2029 du Parc, est pris en compte par le SCOT en cours d'élaboration (non arrêté à ce jour).

Le rapport de présentation du PLUI du Pays Beaume-Drobie rappelle bien l'existence de secteurs pour lesquels tout projet éolien était incompatible ...

Pour autant, le zonage actuel du PLUI ne fait pas apparaître de dispositions particulières permettant la préservation de ces secteurs.

Sites paysagers et géologiques remarquables :

Le Parc attire l'attention sur le cas particulier de la commune de Vernon, zone 2AU sur le secteur de Champegua. La zone 2AU va au delà de la limite stricte d'urbanisation...

Qualité patrimoniale, architecturale et environnementale :

Un renvoi vers les organismes de conseil peut être mentionné dans le PLUi (Architectes conseils du CAUE, point info énergie, ALEC, PNR) et les cahiers de recommandations peuvent être joints au PLUi

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ OK : Demande complémentaire de celle de la Préfecture (voir fiche 1.1)

→ OK : Demande complémentaire de celle de la Préfecture (voir fiche 19)

→ OK : Le règlement du PLUi interdit dans toutes les zones les éoliennes de plus de 12 mètres. Dans ce contexte, pas la peine de faire apparaître dans le zonage des «dispositions particulières».

→ OK : Demande complémentaire de celle de la Préfecture et CDPENAF (voir fiche 2.6)

→ OK : Cela a déjà été fait dans le rapport de présentation (paragraphe 6.6.1)...



AVIS EMANANT DE : **PARC NATUREL RÉGIONAL DES MONTS D'ARDÈCHE**

FICHE N° 29

SYNTHÈSE AVIS :

Qualité patrimoniale, architecturale et environnementale :

Il peut être apportée la mention suivante (issue des recommandations du CAUE) : « 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 ».

Appliquer également le nuancier aux zones UE, UT et UI, dont les constructions peuvent être tout aussi impactantes dans le paysage

Concernant les clôtures, pour toutes les zones, les mentions suivantes peuvent être ajoutées : La conception des clôtures doit permettre le passage de la petite faune : interdiction des murs pleins et murets de soutènement de clôtures à partir de matériaux manufacturés ; réalisation de clôtures en grillage de type « grillage noué léger galvanisé », doublée d'une haie vive, ou réalisation/reconstitution de murets de pierres sèches (jointement proscrit), qui permettent également le passage de la petite faune.

La plantation d'espèces invasives (liste noire du conservatoire botanique national) est interdite.

Maillage des déplacements doux :

Proposition de rajouter des liaisons modes doux, notamment celles préconisées par l'étude de stratégie paysagère...

Évaluation environnementale :

Le découpage des zones N et A pourra être revu pour, notamment, reclasser les ripisylves et abords des cours d'eau en zone N...

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ **Non retenu car l'applicabilité semble difficile pour l'instruction des permis de construire.**

→ **OK : Demande complémentaire de celle de la Préfecture (voir fiche 1.8)**

→ **Non retenu car des règles sur les clôtures ont déjà été édictées dans les dispositions générales du règlement pour les zones humides, les réservoirs principaux et locaux de biodiversité ainsi que pour les continuités écologiques (TVB) à préserver. : Article 2.2 : «Les clôtures doivent être conçues de manière à laisser passer la faune et devront être uniquement végétales. Les clôtures pour les besoins liés à l'élevage sont autorisées.»**

→ **Non retenu car l'applicabilité semble difficile pour l'instruction des permis de construire.**

→ **Non retenu. Proposition de ne laisser que les liaisons identifiées dans l'OAP de «déplacements non motorisés». Cela permet d'afficher une certaine «priorité» des travaux à engager.**

→ **OK : Demande complémentaire de celle de la Préfecture (voir fiche 10).**



AVIS EMANANT DE : **SCoT DE L'ARDÈCHE MÉRIDIONALE**

FICHE N° 30

SYNTHÈSE AVIS :

ZAE des Vernades à Rosières

Avis favorable du SCOT sous réserve de réduire la zone à urbaniser à vocation commerciale des Vernades pour être compatible avec le SCOT qui a prévu une enveloppe de 2.5 ha sur ce secteur (et non 3.5 ha commune actuellement affiché).

Observations :

RP : p11 : date du débat PADD : 05 juin 2019

RP : p23 : Mentionner le périmètre de la ZRE

RP : p269 et 271 : Carte à produire des zones A et N

RP : p285 : Mettre à jour le tableau des emplacements réservés

RP : Intégrer les arbres remarquables

RP/RGT : Identifier les éléments naturels et paysagers au titre du L151-23 au lieu du L151-19

PADD/OAP : Harmoniser chiffres ZAE Vernades à 2.5 ha

RP : Faire un tableau avec photographies des éléments identifiés au titre du L151-19 du CU

RGT Graphique : Retailer les zones A et N

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ **OK : Demande complémentaire de celle de la Préfecture (voir fiche 5.1).**

→ **OK : les modifications sont prises en compte**

→ **OK : Demande complémentaire de celle de la Préfecture (voir fiche 10)**

→ **OK : La liste complète et mise à jour figurera dans le règlement écrit du PLUi (avec un rappel sur le règlement graphique)**

→ **OK : Demande complémentaire de celle de la Préfecture (voir fiche 19).**

→ **OK : Certains éléments basculent du L151-19 vers le L151-23 : Site de Baumaticou à Vernon / Boules de Gargantua à Sablières / Sequoia à Sablières /**

→ **OK : Demande complémentaire de celle de la Préfecture (voir fiche 5.1).**

→ **OK : Demande complémentaire de celle de la Préfecture (voir fiche 19).**

→ **OK : Demande complémentaire de celle de la Préfecture (voir fiche 10).**



AVIS EMANANT DE : **SCoT DE L'ARDÈCHE MÉRIDIONALE**

FICHE N° 31

SYNTHÈSE AVIS :

Observations :

RGT Graphique : Proposition de deux nouveaux corridors :



Secteurs Moulins / Jarnelle Ouest à Joyeuse



Secteur les Crozes à Leblachère

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ **Ok proposition acceptée. Le corridor est tracé sur le règlement graphique.**

Observations :

RP : Aire de grand passage des gens du voyage : SCOT souhaite un site bien desservi, sans élargissement ou création de voirie, sans extension démesurée des réseaux et surtout sur un sol non pollué ...

→ **Voir fiche n°6.**

RP : Faire une carte des éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme couplée aux corridors et aux éléments identifiés à l'article L151-19.

→ **Non retenu par la commission PLUi.**

RGT : Palette des couleurs : faire une carte qui permet de «gérer» les zones de transition entre deux entités géologiques (où les deux choix sont possibles).

→ **Ok : Une carte où apparaissent les zones de transitions est produite.**



AVIS EMANANT DE : **SCoT DE L'ARDÈCHE MÉRIDIONALE**

FICHE N° 32

SYNTHÈSE AVIS :

Observations :

RGT : p52 : Enlever la mention «soumis à l'avis de la CDPE-NAF» pour le premier paragraphe.

OAP : Élargir OAP de la ZAE des Vernades et indiquer que les panneaux photovoltaïques (sous forme d'ombrières) sont autorisés sur les aires de stationnement, notamment sur le grand parking d'été d'intermarché.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ **OK : Correction effectuée.**

→ **OK : L'OAP sera élargie au «parking été» d'intermarché : on n'autorisera que les ombrières sur le parking d'été : pas de nouveaux bâtiments ! (voir fiche 5.2)**



AVIS EMANANT DE : INAO

FICHE N° 33

SYNTHÈSE AVIS :

Règlement graphique :

Des impacts du développement urbain demeurent. Certains très ponctuels concernent de faibles surfaces en châtaigniers (beaumont, Sablières, Rocles, Faugères) d'autres sont plus significatifs en condamnent des surfaces en vigne notamment à Vernon (quartier Champegua), Ribes (le Plot) Lablachère (quartier Auzon et Pagès), Rosières (quartier les Vignes).

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ **OK : Ces observations renvoient à l'avis de la Préfecture et de la CDPENAF (voir fiches 2.1 à 3)**



AVIS EMANANT DE : RTE

FICHE N° 34

SYNTHÈSE AVIS :

Observations :

Le nom de la ligne 225 kv a changé : «Laveyrune - Pied-de-Borne 1»

Règlement :

Modifier articles 2.1.5 et 2.1.4 pour les zones A et N :

Insérer mention suivante :

«La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques»

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ OK la modification est réalisée.

→ OK la modification est réalisée (voir fiche 10).



AVIS EMANANT DE : **ASSOCIATION PAIOLIVE**

FICHE N° 35

SYNTHÈSE AVIS :

Remarques :

Gras de Perret (Joyeuse) : On peut constater que deux parcelles, 162 et 164, qui semblent actuellement en bon état naturel, ont été classées en zone UB. Elles devraient impérativement être retirées de ce classement pour passer en N. Elles sont en zone Natura 2000 et dans un réservoir de biodiversité.

ZAE des Vernades à Rosières : Sur le seul plan écologique l'artificialisation de cette zone (parcelles 621,343, 619, 350, 358, 359, 349) est incohérente avec les objectifs environnementaux du PADD.

...

ZAE du Serre de Varlet à Lablachère : La zone AU_i a été réduite au profit de la zone N. Toutefois les abords des implantations actuelles sont très dégradés avec de nombreux dépôts de matériaux divers et de déchets. Il nous semble qu'une zone artisanale située dans un réservoir de biodiversité et en site Natura 2000 devrait éviter des impacts au-delà du périmètre autorisé pour les implantations et présenter un aspect paysager plus acceptable. Des prescriptions devraient être prises et une renaturation entreprise auprès de certaines implantations actuelles

PADD (orientation 5.2): « ... encourager les opérations de dépollution de sites »..... Nous nous félicitons de cette reconnaissance et pensons que la commune de Lablachère pourrait vous faire part du projet de sentier dolménique et karstique sur ce secteur. Il aurait un point de départ sur un parking créé au bord de la D 246 sur les parcelles 238 et 240 de ce lieu-dit. Faut-il envisager de les sortir du classement N en vue de la création de ce petit parking qui modifiera le milieu rocheux lapiazé ?

Par ailleurs il faut noter que dans beaucoup de communes il existe d'anciens dépôts analogues, ..., Une cartographie devrait en être établie ainsi qu'une évaluation des risques de pollution des eaux souterraines comme des risques d'incendies.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ La CDPENAF et la Préfecture n'ont pas émis d'observations sur ces parcelles. Observation non retenue.

→ Suite avis PPA et CDPENAF, la ZAE sera encore réduite, ce qui représente un très fort déclassement par rapport au POS actuellement opposable.

→ Le périmètre de la ZAE s'est basé sur le périmètre du PLU de Lablachère (données 2012) ajusté par rapport aux autorisations d'urbanisme (PC et DP) et réduit sur sa partie ouest en suivant les préconisations de l'évaluation environnementale du PLUI.

Le périmètre sera définitivement calé comme proposé en prenant en compte les dernières réalisations et travaux entrepris (voirie communale au nord, divisions foncières...).

→ La sous destination n°12 (autorisée sous condition) dans les zones A et N devrait permettre la réalisation de parkings.

→ Le Porter à Connaissance ne stipule rien en ce sens...

AVIS EMANANT DE : **ASSOCIATION PAIOLIVE**

FICHE N° 36

SYNTHÈSE AVIS :

Remarques :

L'évaluation environnementale, page 68, avance que les campings situés au bord de la Beaume n'auront pas d'impacts significatifs sur les milieux aquatiques ou la qualité de l'eau. Cette affirmation semble étonnante et elle devrait être étayée par des analyses et des enquêtes indépendantes figurant dans le dossier d'enquête publique.

A propos de cette Évaluation environnementale, à la page 4, la méthodologie est exposée. Il nous semble que l'ensemble des données naturalistes qui auraient pu être collectées ne l'ont pas été. Lors de leurs recherches, les chargés de mission s'adressent généralement aux associations locales ayant des données. Pour la partie des Gras, ..., nous n'avons pas été approchés.

Nous aurions pu mettre en valeur notamment un élément qui est important pour les Gras et qui concerne à la fois le patrimoine naturel et le patrimoine historique : la présence sur les Gras d'un grand nombre de points d'eau, mares, gours aménagés, citernes, etc. qui constituent à la fois un patrimoine vernaculaire remarquable et des réserves pour la flore et la faune. Tous ont été recensés, leur eau analysée (il s'agit d'eaux karstiques circulant entre les strates) et nous tenons une cartographie à votre disposition.

Enfin, Il y a notamment de la part de l'État (cf la circulaire du 29 juillet 2019) un fort engagement pour parvenir à l'objectif Zéro Artificialisation Nette à court terme et pour encourager « les démarches visant la réhabilitation, la renaturation ou la désartificialisation de zones anthropisées ».

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ Ces remarques concernent la méthodologie de l'évaluation environnementale, qui n'a pas fait l'objet d'observations de la part de l'autorité environnementale.

→ Cette circulaire a été adressée après l'arrêt du projet de PLUi.



PARTIE 2 :

PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ -

FICHE N° 37

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

(extrait : page 20/20)

En conséquence, ayant constaté que ce PLUi a respecté les procédures d'élaboration, de consultation du public et des Personnes publiques, que les modifications issues de ces consultations ne sont pas de nature à compromettre son équilibre général, qu'il respecte le contenu visé par l'article L 101-2 du code de l'urbanisme qui détermine les objectifs d'un PLU, la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** au PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BEAUME-DROBIE, avec les recommandations et les réserves suivantes :

RECOMMANDATIONS : celles-ci sont consignées aux chapitres 4.3 et 4.4.

RESERVES :

1/ Modifications du zonage des parcelles suivantes :

161, 36, 144, O-STG3	PASCAL Regine, PASCAL Serge, RIVIÈRE Sylvette, TROUILHAS Francis	St Genest de Bauzon	Les Costettes - ER 52 et OAP	Suppression de l'ER 52 et déplacement de l'accès de l'OAP sur parcelle 332 du même propriétaire
51, 55, 102	PIERRON Francis et VANDONGEN Annette, Confédération paysanne 07	Valgorge	Le Tanarguier ER104	Suppression de l'ER dont l'inutilité collective est avérée, est dommageable à l'exploitation.

2/ Corriger la liste motivée des Emplacements Réservés et en faire un document séparé du rapport de présentation ou l'inclure aux annexes

3/ Compléter les annexes du PLUi avec les documents manquants, notamment cartographiques.

Fait à Privas le 24 novembre 2019

La commission d'enquête,

F. BRIAND – LE GUILLOU, Présidente,

J.C MERCIER, JF. EUVRARD, membres titulaires,

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

LES RECOMMANDATIONS :

La prise en compte des recommandations dans le PLUi approuvé est présentée sur les fiches suivantes.

LES RÉSERVES :

L'emplacement réservé ER 52 est déplacé sur la parcelle 332 et l'OAP est modifiée en conséquence.

L'emplacement réservé ER 104 est supprimé.

La liste « motivée » des emplacements réservés est corrigée et incluse dans le règlement écrit (un renvoi vers le règlement écrit est inséré dans le règlement graphique).

Les annexes sont complétées en ce sens.



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ -

FICHE N° 38

4.3. AMENDEMENTS DU DOSSIER A PRENDRE EN COMPTE SUITE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le tableau suivant récapitule les observations sur lesquelles la commission propose des **modifications du zonage** :

n° Obs.	Auteur	Commune	Localisation	Nature de la modification
167	FAURE Julie	Beaumont	C 337	Extension en greffe sur zone UA limitrophe
151	DUPUY Aurélie	Chandolas	Lengarnayre 707	Permutation sur la parcelle d'un espace « N » dans une zone UBp, sans modification de surface, pour meilleure prise en compte des milieux naturels.
O-CH5, O-CH4, R-CH2, O-CH2	BERARD Julien, CHAZALON Hervé, MAIRE DE CHANDOLAS, THIBON Thierry	Chandolas	COMMUNE	Prise en compte et rectification des zones A communales telles qu'elles avaient été étudiées pour le PLUI.
30	LASTELLA Carole	Dompnac	Theron-AD10	Intégration en UA d'une ruine accolée au bâti pour réhabilitation.
R-JO10	IFFLY Catherine	Faugères	AB 234, 236, 237	Continuation de la zone Ap sud village sur son côté est à étudier jusqu'aux fermes anciennes restaurées.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

→ **Ok : Classement en zone UA de la parcelle C337**

→ **Ok : On trace le secteur N26 (art L151-23 du CU) selon la proposition de la commission d'enquête**

→ **Ok : Les zones A ont été «redéfinies» selon l'étude réalisée en amont (voir fiche 10 bis)**

→ **Ok : La ruine est intégrée dans la zone UA**

→ **Recommandation non suivie :
Le contexte agricole, paysager et environnemental ne justifie pas un secteur Ap**



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ -

FICHE N° 39

O-JO1	BARRIERE Noëlle	Joyeuse	Vinchannes ouest / AB 110, 111, 112	Intégration à la zone UB voisine des parcelles AB 110, 111,112, 115, 333, pour tenir compte de permis accordés dans zone déjà très urbanisée, et 167 pour la cohérence de la zone.
81	CHEPEL Franck	Joyeuse	Vinchannes ouest- AB 115	
18	LESAGE Daniel	Joyeuse	Vinchannes ouest AB 333	
89	LOMBARDI Célia	Joyeuse	AB 352	Prise en compte d'un PC accordé en janvier 2019, parcelle en « dent creuse ».
R-JO6	BEAUSSIER Michel, Pdt. SECTEUR BOULISTE-Jeu lyonnaise	Joyeuse	AE 743,778	Adaptation de l'OAP pour recevoir un boudrome
R-JO3	DELMAZURE Vincent et Anne-Marie	Joyeuse	Jamelle-AM 502	Légère adaptation du tracé UB pour permettre une piscine
177	DUISIT Jean	Joyeuse	Village/AE 308-310	Incorporation à l'OAP voisine
35	GALLET Dominique	Joyeuse	Les Escouls AD 775	Aménagement des contours des zones UB afin d'intégrer des rectifications de PC délivrés au zonage et d'y intégrer 5 nouveaux OC, consacrant définitivement la densification urbaine de cette zone.
R-JO8	PONTIER Jean	Joyeuse	Les Escouls AD 769-768	
45	ROSADO-WALKER Amélie	Joyeuse	Les Fumades nord	Réintégration cohérente en zone N d'un grand tènement
R-JO5	MARTIN Claude	Joyeuse	Houlme, AM 526-729	PC accordés/Intégration à zone UB voisine cohérente avec en sus les parcelles 943 et 940 qui ont aussi fait l'objet d'accord de PC.
49	THERME Michel et Evelyne	Joyeuse	Jamelle-Le Planas AM 554	intégration à zone UB voisine d'une dent creuse
198	ASSOCIATION PAÏOLIVE	Lablachère	ZAE serre du Varlet	Modification du contour pour prendre en compte terrains dégradés ou pouvant être rendus au milieu naturel.
115	BLANC William-transports	Lablachère	Mezard- I-1415	Maintien de la zone UB avec OAP malgré avis contraire de l'état
190	DA CUNHA SANTOS Jose	Lablachère	Mas de Blanchon H 1629	Légère adaptation du tracé UB pour faciliter implantation construction
R-LBL9	DE PINHO ALVES Sandra	Lablachère	La rode sud-village- C 697	Intégration en zone UB d'un tènement en dent creuse, sur terrains sans enjeu agricole ni naturel, physiquement séparés de la zone agricole par un long mur.
118	RAMBAUD Franck	Lablachère	La Thibonne	Déclassement en zone A d'une parcelle prévue UB, sans déstructuration de la zone UB.
30	FABRE Jean Luc et THIRY Geneviève	Lablachère	C 932-1872	Reclassement en UB de parcelles prévues UE par erreur.
72	DOMERGUE Christian et Patrick	Lablachère	Les Salymes 704-709	Réintégration en zone N dans la continuité d'un espace vert public

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

Ok : Les parcelles concernées sont reclassées en UB.

Ok : La correction est effectuée - déplacement du carré rouge et modification de l'emprise de la zone UB.

Ok : L'OAP du centre-bourg de Joyeuse est modifiée en ce sens.

Ok : L'adaptation légère du zonage est réalisée.

Ok : L'OAP et l'emplacement réservé sont modifiés.

Ok : Les PC sont ajoutés et la zone UB ajustée.

Ok : Le classement en zone N est effectué.

Ok : Les PC sont ajoutés et la zone UB ajustée.

Ok : Le zonage UB est ajusté.

Recommandation non suivie : On reste sur le périmètre arrêté qui a fait l'objet de l'évaluation environnementale

Ok : (voir fiche n°2.4)

Ok : Le zonage UB est ajusté.

Ok mais seulement une partie de la parcelle C697 est intégrée en zone UB

Ok : La zone UB est réduite en conséquence.

Ok : La zone UE est réduite.

Ok : Une zone N est définie sur les parcelles concernées.

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ -

FICHE N° 40

193	MOUTET Eric	Lablachère	Les Plots 1282	Classement en zone UE parcelle d'accès au futur SDIS
147	PASCAL Simone et Serge	Lablachère	Mezard H 50	Jonction entre deux zones UB d'une dent creuse avec mise en place d'une OAP
68	ROCHE Denis	Lablachère	Pacaude G 686	Adaptation mesurée de la zone UB pour tenir compte constructions récentes formant nouvelle dent creuse
RLBO1, R-LBO2, 7, 34, 80	Citoyens de Laboule	Laboule	OAP village	Adaptation de l'OAP : avis défavorable sur la partie haute, adaptation demandée sur la partie basse pour tenir compte de la topographie et de l'impact paysager
5	CONTRI Jérémy	Laboule	Valos-AE 181-182	Extension très mesurée de zone UA pour réhabilitation de ruines sous le hameau.
O-PA12	DESCHANEL Laurent	Payzac	Le Mont-zone Ut	Adaptation légère zone UT pour bâtiment d'accueil
197	Mairie de PAYZAC	Payzac	AN 96 « Gramaize »	Parcelle dont la topographie est inadaptée à la construction, à sortir du zonage UB.
119	PLANA Frédéric	Payzac	Gramaize AN 188	Adaptation mineure du tracé UB pour suivre une limite physique logique (mur de soutènement terrasse).
O-PA17	VIGOUROUX Sébastien	Payzac	Trescol AN246	Extension très mesurée de la zone UT pour permettre implantation bâtiment d'accueil manquant à la structure.
O-PA8	PERRIN Christine	Payzac	Bres AB 87	Incorporation à UA ou UB d'une parcelle faisant jonction entre ces deux zones, en dent creuse.
60	ALLEGRE Claire	Planzolles	AB 389	Extension très mesurée du zonage UB pour meilleure implantation du bâti projeté, avec garanties paysagères apportées par le permis de construire élaboré.
R-STM3	BASTIDE Bernadette	Ribes	Grandval AH 185	Changement de destination d'une grangette bien située à envisager selon possibilités réelles de desserte par réseaux.
O-RI5	MUNIER Michelle et TONCHIA Richard	Ribes	La Coste AD 81	Ajustement d'une zone UB pour permettre implantation plus cohérente sur la parcelle.
87	BASTIDE Danièle	Ribes	Village AD 759	Maintien de la zone UB malgré avis contraire de l'état, considérant l'enjeu modéré de la parcelle et le manque d'opportunités hors ZPPAUP.
O-RI 7	FAY Claude	Ribes	La Rivière AD386-387	Micro zone UT sur la partie supérieure du complexe touristique pour aménagement d'un bâtiment d'exploitation.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

- **Ok : La partie «accès» du projet est classée en zone UE.**
- **Ok : Le zonage UB est élargi et une OAP de densité définie.**
- **Ok: Un zonage UB «resserré» autour des maisons récentes est défini.**
- **Ok : La partie «haute» est reclassée en zone agricole A et l'OAP est modifiée en conséquence.**
- **Recommandation non suivie : Un CU a été refusé pour insuffisance accès pompier.**
- **Ok : L'OAP est modifiée en conséquence.**
- **Ok : La zone UBp est réduite.**
- **Ok : Le zonage UBp est adapté selon la demande.**
- **Ok : Le zonage UT est adapté en conséquence.**
- **Ok : La partie nord de la parcelle AB87 est intégrée en zone UBp**
- **Ok : La zone UBp est modifiée en conséquence et l'ER 138 est supprimé pour prendre en compte l'accès à créer.**
- **Ok : La grangette est identifiée pour permettre son changement de destination.**
- **Ok : La zone UBp est ajustée en conséquence.**
- **Ok : voir fiche n°2.6**
- **Ok : Une zone UT «resserrée» est tracée sur la partie «haute» du complexe.**



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ -

FICHE N° 41

3	ARNAL Celine	Rocles	Salindres A 542 -543	Adaptation du zonage UA avec légère extension et suppression d'une autre partie pour permettre projet d'extension sur parcelle très adaptée et sans enjeu autre.
97	BECHETOILLE Alain	Rocles	Stecal	Mise en cohérence du tracé du STECAL avec l'OAP, en tenant compte nouveau plan masse. OAP a mettre à jour avec localisation de principe des modules d'habitat léger.
131	Indivision PRAT (Pascalle, Laurent, Sébastien)	Rocles	Freysenet B 1202	Extension modérée de la zone UA sur B 1202 pour permettre une annexe, zone UA telle qu'attribuée inutilisable (aire de retournement véhicules).
O-RC5	DEMOULIN Bernard	Rocles	Combe Vernet D 886 et 95	Adaptation mineure du tracé UB avec un bilan surfacique à peu près neutre (à préciser par la CCPBD)
O-RC3	LABROT Fabien	Rocles	Le Thyt C 1139	Adaptation mesurée de la zone UA sur partie de la parcelle en dent creuse.
132	MAIRIE DE ROCLES	Rocles	Croix de Rocles	Adaptation de la zone UA selon demande initiale de la mairie, avec bilan surfacique neutre voire favorable (à préciser par la CCPBD)
14, 15	MIRABEL Martine, SABATINI Julie et SABATINI-REGY Anne-Charlotte	Rocles	Village C308-309-310-314	Adaptation très mesurée du zonage UA sur parcelles C 309, 310 (voire 1275 pour la cohérence de la zone à la discrétion de la CCPBD), pour concrétisation d'un projet social très avancé d'accueil d'enfants « en rupture », nécessitant l'implantation de deux petits modules de vie.
141	BASTIDE Laure	Rosières	Ribeyre-Bouchet D 125, 126, 128, 734	Reclassement en zone A d'un ancien domaine agricole, encore en cultures vivrières irriguées, sans impact sur la cohérence du zonage global.
38	CHAREYRE Bernadette	Rosières	Sabatier G 232, 233	Incorporation à UB voisine, avec en outre parcelle 739 voisine pour tenir compte PC délivré sur cette dernière.
O-RS12	COURTINE Michel	Rosières	Grange Madame F 426	Possibilité d'un changement de destination à examiner par la CCPBD, bâti en zone A mais sur route faisant face à une zone UA.
21	FROIDURE	Rosières	Ravatières E 508-509-516-517	Reclassement en zone N de parcelles boisées (étalement urbain).
24	DOURS Jean Régis	Rosières	Les Vignes F1210-1425	Incorporation à zone UB voisine de deux parcelles avec PC accordés, parcelles sans enjeux majeurs.
R-RS13	GUERIN Sébastien	Rosières	Augnac G 704	Suggestion zone UT sur le domaine d'Augnac, incorporant parcelle G 704 supportant une piscine clientèle, pour août bâtiment annexe à la piscine.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

Ok : La zone UA est ajustée sur la parcelle 543.

Ok : L'OAP est modifiée.

Ok : La zone UA est ajustée en conséquence

Ok : La zone UBp est ajustée

Ok : La zone UA est étendue jusqu'à la parcelle C1140

Ok : La zone UA sera adaptée en conséquence.

Ok : La zone UA sera étendue sur les parcelles 309 et 310

Ok : La zone UA sera réduite en conséquence

Ok : La zone UB sera ajustée

Ok : Le bâtiment sera identifié pour permettre son changement de destination

Ok : voir fiche n°2.5

Ok : La zone UB est agrandie pour prendre en compte 3 PC accordés

Ok mais seulement une partie de la parcelle G704 sera classée en UT



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ -

FICHE N° 42

129	MARTIN Agnès et Gérard	Rosières	Gerbaudy D1276, 1278	Exclusion de l'OAP de parcelle sans foncier disponible et correctement reliées au réseau collectif sans passer par l'OAP.
145	OZIL Joël	Rosières	La Blacheyrette B 787	Retrait de la zone UA d'une petite parcelle, pour reclassement en zone A, sans déstructuration de la cohérence de la zone.
113	VINCENT Marc/ indivision VINCENT	Rosières	Le Fayet-Gerbaudy	A l'occasion de l'examen de cette observation, proposition de la commission de reclasser la parcelle E 1096 voisine en zone A.
R-RS4	SERRET Alain	Rosières	Gerbaudy E 1468-1469	Incorporation à l'OAP voisine des deux parcelles assainies via l'OAP, et de faible d'enjeux naturel ou agricole.
O-RS1	TROUILHAS Joëlle	Rosières	Bruguet D n° 774, 776, 779, 784	Jonction entre une zone uA et une zone UB par un petit lopin sans grands enjeux paysagers ou naturels dans un contexte déjà urbanisé, pour une habitation potentielle de densité correspondant aux règles en vigueur.
11, R-SB1	JOUBEAUX Philippe Et pétition, MAGDELAINE Benoît	Sablières	Escouders AD 438-492 et Pratlong AD134	Retrait de la zone UA pour reclassement en zone N des parcelles : - AD 463, 464 et 492 aux Escouders , en accord avec la DDT, - AD 134 à Pratlong, boisée et séparée par un ruisseau de la zone UA, en accord avec la loi montagne.
R-STA1	LOMBARDI Dominique adjoint au MAIRE	St André Lachamp	Village et pont de Vermale (elemnts P)	Inscription d'éléments patrimoniaux non identifiés par le projet, à étudier en détail par la CCPBD.
O-STA1	LORENZO Valérie	St André Lachamp	Revobis C 275-277	Adaptation très mineure aux contraintes topographiques du zonage UA inapproprié, pour édification d'une annexe.
27	BAGNOL Gisèle	St Genest de Bauzon	Charre Crémade AD 854	Incorporation d'une dent creuse classée N (deux parcelles) à la zone UB pour tenir compte délivrance d'un PC.
65	TROUILLAS Bernard	St Genest de Bauzon	Le salel-AB 823-824-855	Adaptation zone UB pour stationnement au droit de 823-824, et intégration zone UB cohérente (bâti récent) parcelle 855 artificialisée.
O-STG5	TROUILLAS Guy	St Genest de Bauzon	La Fabrique AB 879	Extension très mesurée de la zone UBp sur parcelle 879 pour partie, pour un logement/commerce type bistrot de pays.
R-JO2	ESCHALIER Jérémy	St Genest de Bauzon	La Fabrique AB 868	Intégration partielle à la zone UB pour tenir compte de permis accordé en limite de zone urbanisée, parcelle à demi artificialisée.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

Ok : Les parcelles sont reclassées en UB et sorties de l'OAP

Ok : La zone UA est réduite

Ok : Voir fiche 2.5

Ok : Les parcelles sont intégrées dans la zone AU et l'OAP

Ok : La zone UB est ajustée pour faire la jonction avec la zone UA

Ok : Voir fiche n°3

Recommandation non suivie pour Pratlong : Non demandée par Préfecture ni CDPENAF

Ok : Les éléments sont identifiés au titre de l'art L151-19 du C.U

Ok : La zone UA est ajustée en conséquence

Ok : La zone UBp est agrandie sur les parcelles concernées

Ok : La zone UBp est agrandie sur les deux secteurs du hameau du Salel

Ok : La zone UBp est agrandie sur une partie de la parcelle AB879

Ok : La zone UBp est étendue sur la parcelle AB868



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ -

FICHE N° 43

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

161, 36, 144, O-STG3	PASCAL Regine, PASCAL Serge, RIVIÈRE Sylvette, TROUILHAS Francis	St Genest de Bauzon	Les Costettes - ER 52 et OAP	Suppression de l'ER 52 et déplacement de l'accès de l'OAP sur parcelle 332 du même propriétaire, sans impact sur foncier privé.
37	MARREL Didier	St Genest de Bauzon	Le Cros AB 372	Incorporation à zone UA d'une dent creuse.
O-STG4	PRAT Eliane	St Genest de Bauzon	Rouache AB830-831	Incorporation à zone UA d'une dent creuse.
121	CHENOT-CAMUS Barbara	St Melany	L'Espèrière AL 638	Intégration à zone UA d'une Grangette à réhabiliter, accolée au bâti UA.
102	CONF. Paysanne 07	Valgorge	Le Vincent AD7	Sorite de la zone UBp d'une partie de la parcelle, prairie homogène exploitée, dont l'incorporation en zone urbaine ne correspond à aucune logique.
57	DEMANY J.Paul et Christiane	Valgorge	Le Chalas ER 29 + divers	Suppression d'une partie de l'ER 29 pour raisons technique (inondabilité, érosion). Inscription d'éléments patrimoniaux non identifiés par le projet, à étudier en détail par la CCPBD.
91	FRAGA Bernard	Valgorge	Le Chambon AB 159	Suppression de l'ER 31 dont l'utilité n'est pas avérée, s'inscrivant sur parcelle boisée, et enclavant le reste de ces parcelles.
117	DI SOTTO	Valgorge	Village	Suppression de l'ER 76 gênant une activité commerciale.
33	FERRAT Marius	Valgorge	Le Mazel - AC 637	Adaptation d'une zone UBp pour prendre en compte une DP de trois lots, et cohérence de l'ensemble du quartier.
R-VA2	ROUX Jean Luc	Valgorge	Village- AC 788	Incorporation à la zone UT d'une partie de la parcelle pour projet d'aménagements touristiques permettant de mieux valoriser la situation économique du bien.
48	SEVEYRAC Michel	Valgorge	Village	Incorporation à la zone UE de terrains à usage collectifs pré-existants appartenant à la mairie (parcelles AC 524-525-526-514-515), ainsi que des parcelles AC 509-510 en cours de négociation pour l'édification d'une crèche communale;
R-VA1	LABROT Elisabeth	Valgorge	Village- AC 542-543	Extension en greffe sur zone UB limitrophe
O-VA1	SEVEYRAC Philippe	Valgorge	Le Chalas ER 105	Suppression de l'ER 105 dont l'utilité collective est insuffisamment justifiée.
51	PIERON Francis-VANDONGEN Annette	Valgorge	Le Tanarguier ER 104	Suppression d'un ER injustifié et très pénalisant pour l'exploitant.

Ok : Voir fiche n°37

Ok : La zone UA est étendue pour inclure la parcelle AB372

Ok : La zone UA est étendue pour inclure les parcelles AB830 & AB 831

Ok : La Grangette est intégrée dans la zone UA

Ok : La parcelle AD7 est reclassée en zone A

Ok : L'ER 29 est modifié pour prendre en compte l'observation

Recommandation non suivie

Ok : l'ER 31 est supprimé

Recommandation suivie en partie : On maintient une partie de l'ER qui correspond à l'actuelle voirie.

Ok : La zone UBp est ajustée pour prendre en compte la DP de division parcellaire

Ok : La zone UT est étendue sur une partie de la parcelle AC788

Recommandation non suivie : Avis défavorable de la DDT : Procédure de déclaration de projet pour projet d'intérêt général utilisable le cas échéant.

Recommandation non suivie : Avis défavorable DDT : Consommation espace non justifiée

Ok : L'ER 105 est supprimé

Ok (Voir fiche 37)



4.4. AUTRES CORRECTIONS A APPORTER

RAPPORT DE PRESENTATION :

- Le rapport présente des incohérences dans les chiffres de superficie de la CCPBD, variable suivant les pages (277 km² ou 279 km²). Cette valeur devra être harmonisée.
- **Tableau page 202** - Potentiel en nombre de constructions : les chiffres paraissent incohérents par rapport aux bases de densité en zone A-B ou C, qui ne sont pas précisées selon le secteur. En outre, la catégorie D n'est pas utilisée dans le calcul et n'aurait donc pas besoin d'apparaître. La CCPBD a répondu que ces chiffres seraient mieux explicités.
- **Tableau page 230** « Besoins en eau par UDI » : Ce tableau comportait des imprécisions, la fiche fournie était illisible. Une proposition d'amendement a été soumise à la commission, qui la valide.
En outre est suggéré ici **un rappel vers les pages 320 à 370 du rapport**, qui confronte les zonages proposés et les parties urbanisables, à l'échelle des parcelles : ce chapitre permet de bien mieux comprendre les choix effectués.
- **Erreur du tableau page 371** sur le calibrage réel de Joyeuse, qu'il conviendra de rectifier (228 au lieu de 232), ainsi que le **calibrage réel des objectifs en fonction de l'évolution des PC récents** sur les principaux secteurs sou mis à forte pression urbaine.
- **Evolution des différentes catégories de zonage entre les documents antérieurs et le PLUi** : ce bilan n'est pas suffisamment détaillé ni étayé, en raison de la diversité des documents en vigueur sur le territoire, de la caducité de certains (régime du RNU). La CCPBD a proposé de compléter le rapport de présentation par un bilan précis et chiffré, par commune, des classements /déclassements de zones constructibles (sans afficher les cartes précises). » La commission valide cette proposition, qui permettrait une meilleure justification de ces évolutions, et partant, du PLUi lui-même.
- **La liste des Emplacements Réservés, page 285** comporte des erreurs et les E.R. n'y sont pas suffisamment justifiés. En réponse au PV de synthèse, une liste rectifiée a été donnée (annexée au PV). Cette liste devra être rectifiée, et de préférence présentée de manière indépendante du rapport (annexes ou document individualisé).
- **Les listes « Zones naturelles (N-) », « monuments patrimoniaux (P-) », « arbres remarquables » (logo arbre sur les cartes), et « bâtiments à changement de destination (B-) »** ne semblent pas complètes dans le Rapport de Présentation. La CCPBD a répondu que leur mise à jour serait effectuée dans la version finale.
- **Rajout d'un indicateur de suivi** sur la construction des réserves d'eaux pluviales qui relèvent des prescriptions du règlement.

REGLEMENT ECRIT :

En sus des amendements validés au paragraphe 4.4, la commission propose les amendements suivants :

- La réglementation des terrassements mériterait d'être précisée. En effet, dans un territoire de fortes pentes, l'impact paysager de remblais à base de blocs « cyclopéens » de roches importées de nature très différente du terrain naturel peut être important. Un point pourrait y être consacré.
- Quelques erreurs ou omissions ont également été relevées par la commission (cf. chap. 2.2.5 du rapport de présentation). Elles devront être corrigées.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

Ok : Le rapport de présentation est modifié pour prendre en compte ces recommandations

Ok : Le règlement précise l'utilisation des gros bloc rocheux pour la gestion paysagère des terrassements

Ok : Ces erreurs sont corrigées : Manque «OAP» dans une zone UBp de Chandolas et 2 erreurs de frappe sur la légende.



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ -

FICHE N° 45

REGLEMENT GRAPHIQUE :

Il est apparu à la commission que certains zonages relèvent d'une erreur ou d'une anomalie. N'étant pas issus de demandes du public, la commission les propose ci-après :

• **Lablachère : Le Bouix**

Le zonage UB ne paraît pas justifié sur la parcelle agricole C 1454. (voir analyse de l'observation O-LBL7 chap. 4.3.9.2), qui pourrait être reclassée en zone A (320 m²).



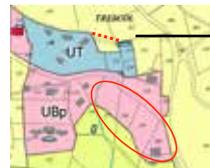
• **Vernon : L'Escourby zone UT / 1750 m²**

L'examen d'une observation sur ce site a interpellé la commission sur une possible erreur de zonage, car il semble que la parcelle 766 jouxtant le zonage UT soit partie intégrante du camping : si ce fait est confirmé, il importe de l'incorporer au zonage UT.



• **Payzac : Trescol AN 257, 258, 259, 260 / 6930 m²**

L'examen d'une observation sur ce site a interpellé la commission sur une zone UB qui semble excessive au regard des objectifs de la lutte contre l'étalement urbain sur terres agricoles ou naturelles.



• **JOYEUSE : Fumades nord 11900 m2**

5 permis de construire ont été accordés début 2019 sur les parcelles ci-dessous. Les conserver en zone naturelle créerait une « dent creuse » naturelle dans le tissu urbain. Compte tenu de la densification de ce secteur, l'incorporation en zone UB est très cohérente. Une OAP serait sans doute nécessaire pour gérer le reste du tènement.



PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

Recommandation non suivie. Évaluation environnementale réalisée.

Ok mais il s'agit d'une maison d'habitation indépendante du camping : donc classement en UB de la parcelle (et non UT) et ajustement de la zone UT comme demandée lors de l'enquête publique (obs n°108).

Recommandation suivie en partie. On conserve la parcelle 257 qui a fait l'objet d'un PC accordé.



Ok, classement en UB pour les maisons et PC identifiés mais seulement sur un périmètre serré.



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ -

FICHE N° 46

- M. FAUCONNET Roger (obs. n° 127), Mme REY Françoise (obs. n° O-PL1) et Mme VOSLION Gyslaine (obs. n° O-SGT 1) évoquent la question de savoir quel règlement s'applique lorsqu'un bâtiment est en zone urbaine, et le reste de la parcelle en zone A ou N, pour construire une annexe ou une extension : quel règlement s'applique alors ?

Réponse de la CCPBD : Le règlement des zones A et N concernant les annexes sera complété et précisé pour le cas de figure présenté (annexe pas dans la même zone que le bâtiment principal).

Commentaire de la commission : Effectivement ce point récurrent dans les entretiens demande un éclaircissement, le règlement n'étant pas assez explicite sur ce point. La commission en prend note. La question de Mme Voslion portait aussi sur la façon de considérer les piscines enterrées : il conviendra également de préciser ce point.

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

Ok : les règlement concernant les zones A et N pour les annexes, piscines... est complété

La DRAC Auvergne Rhône-Alpes (obs. n° 111) a fourni une liste de sites archéologiques complémentaires à celle qui avait été fournie il y a quelques années, afin d'identifier les éventuelles zones de saisine archéologiques. Ces informations sont à exploiter lors de l'instruction des demandes de PC ou de travaux, mais ne requiert pas de modification des zonages.

Ok : les éléments complémentaires sont intégrés dans le rapport de présentation

- M. GILLES Philippe (obs. n° R-JO9) demande comment les commerces de plus de 80 m² et de moins de 300 m² peuvent s'installer (règlement en zone UB n'autorisant que les commerces de détail de moins de 80 m², et le règlement en zone UI ceux de plus de 300 m²) ?

Réponse de la CCPBD : La limitation des commerces à 80 m² de surface de vente en zone UB est issue d'une proposition du SCOT en cours d'élaboration. Entre 80 et 300 m² les commerces peuvent s'installer en zone UA (centres-bourgs et noyaux villageois).

Commentaire de la commission : Il est nécessaire de préciser pour M. Gilles, qui a un projet d'installer son commerce de parapharmacie dans un local séparé de sa pharmacie, que les 80 m² s'appliquent à la surface de vente uniquement, ce qui permet un local globalement plus grand pour le stockage ou autres usages. Cette règle qui a été créée pour éviter en zone résidentielle UB l'implantation de grands entrepôts, pourrait sans doute être légèrement augmentée pour un peu plus de souplesse commerciale, par exemple à 100 m². ce qui permettrait de prendre en compte le cas de matériels volumineux (tels que des meubles par ex.) qui remplissent vite l'espace de vente.

Ok : on passe de 80 m² à 100 m² de surface de vente autorisée en zone UB pour les activités commerciales

- Anonyme (R-cdc1) questionne sur :
 - La hauteur des bâtis imposée à +1 m des bâtiments voisins et non à une hauteur maximale limitée +1m sur le voisinage
 - La hauteur de haies
 - L'assainissement souterrain qui est réglementé mais pas le hors sol tel que la phyto-épuration.

La règle de hauteur est précisée : Il s'agit bien d'un maximum.

Réponse de la CCPBD : L'analyse est pertinente et mérite une rédaction plus claire sur la règle de hauteur (notion de maximum).

Pour la hauteur des haies de clôtures, la question est aussi légitime et pourrait faire l'objet d'une limitation. Pour la règle sur l'assainissement, il est juste d'indiquer la phyto-épuration et de ne pas se limiter qu'aux installations souterraines.

Ok : La hauteur des haies et clôtures implantées en limites séparatives et en bordure des voies publiques sont limitées à 2 mètres.

Commentaire de la commission : Il est pris acte de ces compléments à apporter au règlement.

Ok : Le règlement autorisera la phyto-épuration en zones A et N avec une réserve sur la proximité de l'habitation.



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ -

FICHE N° 47

OBSERVATIONS DU PUBLIC N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN AVIS FAVORABLE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE MAIS POUR LESQUELLES LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SOUHAITE APPORTER UNE SOLUTION DANS LE PLUI

N°OBS	Auteur	Commune	Localisation	Objet demande	Avis commission d'enquête
R-JO5	Chastagnier	Joyeuse	La Nouzarède nord - AD 591	Demande de suppression de l'emplacement réservé n°72	défavorable
0-LBL-4	Lebre	Lablachère	La Croisette - H1493	Demande que la totalité de la parcelle soit classée en UB et une suppression d'un carré rouge non justifié	défavorable (pour la demande de constructibilité)
0-LBL-17	Bonnaure / Valette	Lablachère	Caravanes	Demandent que les hangars de gardiennage de caravanes dont ils sont propriétaires soient «reconnus» et inscrits dans le règlement écrit	Il est pris acte de la solution apportée par la réponse de la cdc au PV de synthèse
63	Chasson	Lablachère	Serre de Gache - H1331/401/399	Demande que les terrains soient intégrés dans la zone UB au regard du PC délivré sur la parcelle H1331	défavorable
128	Roume/Laquet	Rocles	Salavert -C516	Demande le maintien du terrain en zone constructible UBp	défavorable
204	Mairie Joyeuse	Joyeuse	Joyeuse	Une liste de PC et DP délivrés ou en cours d'instruction est donnée à la commission d'enquête publique	dont acte

PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI APPROUVÉ :

Le terrain étant classé en zone UE (à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif), l'emplacement réservé n°72 peut être supprimé. La vocation de la zone reste la même.

Un carré rouge a été tracé sur le zonage pour matérialiser une maison d'habitation non cadastrée ou un PC accordé. Entre les premiers travaux du zonage et l'arrêt du projet de PLUI la maison a été construite et cadastrée. Le carré rouge doit donc être supprimé. (Ce cas là sera amené à se reproduire au fur et à mesure de la mise jour cadastrale...). Le PLUI lors des futures mises à jour et modifications devra les enlever progressivement.

Comme indiqué dans la réponse au PV de synthèse, le rapport de présentation indiquera la situation de ces hangars de gardiennage de caravanes en zone agricole.

Comme la commission d'enquête publique le rappelle dans son commentaire : le PC délivré pourra être mis en œuvre, mais n'appelle pas de modification du zonage. En revanche, un carré rouge sera tracé afin de matérialiser l'implantation du PC.

L'avis de la commission d'enquête est défavorable au regard des contraintes de la parcelle (pentes, nuisances, sécurité, accessibilité). Après analyse, la partie nord-est de la parcelle sera intégrée en zone UBp car cette partie du terrain peut avoir un accès sur une voie communale (pas d'accès sur la RD24) et ne pas présenter les contraintes évoquées ci-avant.

Dans les conclusions (p18/20) du rapport d'enquête publique, la commission «craint un impact significatif du nombre de PC délivrés en 2019». Pour rappel : Les PC accordés ainsi que les DP de division parcellaire et les permis d'aménager ont été reportés sur le plan de zonage. Cette démarche n'était pas exhaustive et s'est arrêtée en début d'année 2019. De nombreux permis ont depuis été déposés et accordés. L'objectif, après enquête publique, n'est donc pas de remettre de manière exhaustive l'ensemble des autorisations délivrées mais celles qui ont un impact sur le PLUI et qui peuvent rendre le zonage incohérent dès la réalisation des projets accordés. Enfin, comme cela est signalé en annexes du rapport d'enquête publique, certains PC sont depuis devenus caducs ou sont mal positionnés. Le règlement graphique a donc fait l'objet d'ajustements ponctuels pour correspondre à la réalité des autorisations délivrées.